

SÓSKÚT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
(teljes eljárás)

Érd, 2022. március hó

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

Kizárólag a REND-ENG-TERV ÉPÍTÉSZ IRODA hozzájárulásával használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások és a tervezési szerződésben foglaltak
figyelembevételével!

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Sóskút község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2018-2021.

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Oláh M. Zoltán - Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
vezető településrendező tervező



TT/1, É 01-3029

KÖRNYEZETRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Illyés Zsuzsanna - Tájmaster Kft.
táj- és kertépítész
Gaál Kinga - Tájmaster Kft.



TK1-01-5028/12

KÖZLEKEDÉS:

Ajtai Szilárd - Bonum-Via Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft.
közlekedés tervező



SZKö, Tkö - 01-15627

GÁZELLÁTÁS:

Fülöp László - FL-Gáz Bt.
gázellátás közműtervező



13-4273

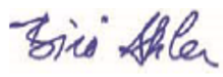
VÍZI KÖZMŰELLÁTÁS, ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS:

Hanczár Zsoltné - KÉSZ Tervező Kft.
energiaellátás, hírközlés tervező



TE-T-Tell-01-2418, TH-T-Tell-01-2418

Bíró Attila - KÉSZ Tervező Kft.
vízi közműtervező



01-2456

RÉGÉSZET:

Batizi Zoltán - Promohouse Kft.
régész



459/2002.

MEGBÍZÓ:

Sóskút Község Önkormányzata
2461 Sóskút, Szabadság tér 1.

TARTALOMJEGYZÉK

Borítólap.....	1
Tervezők névsora.....	2
Tartalomjegyzék.....	2
<u>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT:</u>	
1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA.....	8
1.1. Bevezetés, előzmények	8
1.2. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának céljai	9
1.3. A megbízás.....	9
1.4. Településrendezési tervelőzmények	9
1.5. Felhasznált terv-előzmények.....	10
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ISMERTETÉSÉNEK MÓDJA.....	11
3. A FELÜLVIZSGÁLAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ MÓDOSÍTÁSOK	12
3.1. Új beépítésre szánt területek kijelölése – TSZT, SZT módosítás	17
3.1.1. TB-1. számú módosítás:.....	17
3.1.2. TB-2. számú módosítás:.....	24
3.1.3. TB-3. számú módosítás: Az államigazgatási egyeztetés után törölt módosítás	30
3.1.4. TB-4. számú módosítás:.....	35
3.1.5. TB-5. számú módosítás:.....	38
3.1.6. TB-6. számú módosítás:.....	43
3.1.7. TB-7. számú módosítás:.....	47
3.2. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések – TSZT, SZT módosítás	50
3.2.1. TV-1. számú módosítás:.....	50
3.2.2. TV-2. számú módosítás:.....	54
3.2.3. TV-3. számú módosítás:.....	59
3.3. Átminősítések a beépítésre szánt területen belül – TSZT, SZT módosítás.....	63
3.3.1. TÁB-1. számú módosítás: Az államigazgatási egyeztetés után törölt módosítás.....	63
3.3.2. TÁB-2. számú módosítás:	66
3.4. Átminősítések a beépítésre nem szánt területen – TSZT, SZT módosítás.....	69
3.4.1. TÁ-1. számú módosítás:	69
3.4.2. TÁ-2. számú módosítás: Az államigazgatási egyeztetés után részben törölt módosítás ..	72
3.4.3. TÁ-3. számú módosítás:	75
3.4.4. TÁ-4. számú módosítás:	79
3.4.5. TÁ-5. számú módosítás:	82
3.4.6. TÁ-6. számú módosítás:	85
3.4.7. TÁ-7. számú módosítás:	90
3.4.8. TÁ-8. számú módosítás:	93
3.4.9. TÁ-9. számú módosítás:	97
3.4.10. TÁ-10. számú módosítás:	100
3.4.11. TÁ-11. számú módosítás:	103
3.4.12. TÁ-12. számú módosítás:	106
3.4.13. TÁ-13. számú módosítás:	110
3.4.14. TÁ-14. számú módosítás:	113
3.4.15. TÁ-15. számú módosítás:	116
3.4.16. TÁ-16. számú módosítás:	119
3.4.17. TÁ-17. számú módosítás:	121
3.4.18. TÁ-18. számú módosítás:	123
3.4.19. TÁ-19. számú módosítás:	125

3.4.20.	TÁ-20. számú módosítás:	128
3.4.21.	TÁ-21. számú módosítás:	130
3.4.22.	TÁ-22. számú módosítás:	133
3.4.23.	TÁ-23. számú módosítás:	136
3.5.	Úthálózat módosítása – TSZT módosítás.....	139
3.5.1.	TÚ-1. számú módosítás:	139
3.6.	Egyéb módosítások.....	141
3.7.	Övezeti átsorolások – SZT módosítás.....	143
3.7.1.	SZÁ-1. számú módosítás:.....	143
3.7.2.	SZÁ-2. számú módosítás:.....	148
3.8.	Előírások módosítása – HÉSZ módosítás	149
3.8.1.	H-1. számú módosítás:	149
4.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK – A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FEJLESZTÉSI ELVEINEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA	150
4.1.	Lakóterületek fejlesztése.....	150
4.2.	Az intézményhálózat fejlesztése	151
4.3.	A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek fejlesztése	152
4.4.	A különleges területek fejlesztése.....	153
4.5.	Mezőgazdasági területek fejlesztése.....	154
4.6.	Erdőterületek fejlesztése.....	156
4.7.	Zöldterületek, zöldfelületek fejlesztése	159
4.8.	Vízgazdálkodási területek fejlesztése.....	161
4.9.	Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontú fejlesztések	161
5.	SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMELK.....	162
5.1.	Szerkezetet meghatározó, tagoló nyomvonalas elemek	162
5.2.	Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások	162
6.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK.....	164
6.1.	Védőtávolságok	164
6.2.	Táj és természetvédelmi elemek, területek	164
6.3.	Kulturális örökségvédelmi elemek	165
6.4.	Egyéb védelmi és korlátozó elemek	166
7.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	168
7.1.	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	168
7.2.	Természetvédelmi javaslatok	169
7.3.	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	169
7.4.	Biológiai aktivitásérték változása	170
8.	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE Az államigazgatási egyeztetés után javított módosítás.....	174
8.1.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	174
8.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	176
8.2.1.	A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai.....	176
8.2.2.	A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai	177
8.2.3.	A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai	180
8.2.4.	A módosítással érintett területek térségi övezeti érintettségé	181
8.2.5.	Egyedileg meghatározott megyei övezet.	186
8.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok.....	186
8.3.1.	Országos műszaki infrastruktúra	186
8.3.2.	Térségi műszaki infrastruktúra	186
8.4.	A Trtv. adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelésig igazolása.....	186
8.5.	A beépítésre szánt terület növekménye	190
8.6.	Egyéb törvényi előírások betartása	192

8.7.	Térségi területi mérleg alakulása	192
8.8.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	194
8.9.	Területfelhasználás.....	194
8.2.1.	Országos Területrendezési Terv	194
8.2.2.	Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	195
8.2.3.	Az OTRT és a BATRT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása	196
8.10.	Műszaki infrastruktúra hálózat.....	203
8.3.1.	Országos műszaki infrastruktúra	203
8.3.2.	Térségi műszaki infrastruktúra	203
8.11.	Térségi övezetek.....	203
8.4.1.	Országos övezetek.....	204
8.4.2.	Kiemelt térségi övezetek	204
8.4.3.	A módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége	205
9.	AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE JELEN MÓDOSÍTÁS HATÁSAIVAL	210
9.1.	Előzmények.....	210
9.2.	Az épített környezet értékei	210
9.2.1.	Műemlékek.....	210
9.2.2.	Helyi egyedi védelem alatt álló értékek	211
9.2.3.	Helyi területi védelem alatt álló értékek	213
9.2.4.	Egyéb, védelem alatt nem álló értékek	215
9.2.5.	A táji és természeti adottságok, zöldfelületek	215
9.2.6.	Településszerkezet és területhasználat, településkarakter, telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok	216
9.2.7.	Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében.....	216
9.2.8.	Infrastrukturális változás	216
9.2.9.	Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása	217
9.3.	Hatáselemzés.....	217
9.3.1.	Történeti településhálózati következmények	217
9.3.2.	Természeti, táji hatások	217
9.3.3.	A településkép feltárulásának változásai	217
9.3.4.	Történeti térbeli rendszerek alakulása.....	218
9.3.5.	Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében	218
9.3.6.	Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei.....	218
9.3.7.	Településkarakter változásának hatásai.....	218
9.3.8.	Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései	218
9.3.9.	Folyamatok iránya, visszafordíthatósága	218
9.3.10.	Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei	218
9.4.	Az értékek védelmére vonatkozó helyi rendeletek	218
9.5.	Összefoglaló.....	219
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	219
10.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	220
10.1.	Közúti hálózati kapcsolatok	220
10.2.	Főbb közlekedési csomópontok	220
10.3.	Belső úthálózat	221
10.4.	Közösségi közlekedés	222
10.5.	Kerékpáros közlekedés	222
10.6.	Főbb gyalogos közlekedés	224
10.7.	Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	224

11. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	225
11.1. Vízellátás.....	227
11.2. Szenny- és csapadékvíz elvezetés.....	227
11.2.1. Szennyvízelvezetés	227
11.2.2. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	228
11.3. Energia közműellátás és elektronikus hírközlés	229
11.3.1. Energiaellátás	229
11.3.2. Hírközlés	233
12. FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS	233

Mellékletek

1. számú melléklet: Sóskút Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása, 2018. – A tervi munkarészek tartalmának meghatározása (teljes eljárás)
2. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetével
3. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével
4. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével
5. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével
6. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos vízminőség-védelmi terület övezetével
7. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Gyümölcs-kataszter területeivel
8. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Szőlő-kataszter területeivel
9. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az üzemtervezett erdőkkel
10. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel
11. számú melléklet: Érd MJV 2016 márciusában jóváhagyott Településszerkezeti tervének melléklete a Sóskútról Érdhez átcsatolt terület területrendezési szempontú elemzésével
12. számú melléklet: A Sóskút Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata felülvizsgálatához beérkezett előzetes vélemények összefoglalója
13. számú melléklet: Emlékeztető – Munkaközi egyeztetés Sóskút településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolását érintő javaslatokról, kérésekről
14. számú melléklet: Emlékeztető – Munkaközi egyeztetés Sóskút településrendezési eszközök módosításához és területcseréhez kapcsolódóan az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolását, a bányászattal érintett területeket és az erdőket érintő módosításokról

Alátámasztó rajzi munkarészek

Tematikus ábrák

- A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetével
- A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével

- A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével
- A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével
- A módosításra javasolt területek érintettsége az országos vízminőség-védelmi terület övezetével
- A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Gyümölcskataszter területeivel
- A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Szőlőkataszter területeivel
- A módosításra javasolt területek érintettsége az üzemtervezett erdőkkel
- A módosításra javasolt területek érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel

Közmű tervlapok

- | | |
|---|---------|
| - Közmű és elektronikus hírközlés – Vízellátás | KF-V |
| - Közmű és elektronikus hírközlés – Vízvezetés | KF-CS |
| - Közmű és elektronikus hírközlés – Földgázellátás | KF-G |
| - Közmű és elektronikus hírközlés – Villamosenergia ellátás | KF-VILL |
| - Közmű és elektronikus hírközlés – Elektronikus hírközlés | KF-EH |

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

1.1. Bevezetés, előzmények

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 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.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint „A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített vagy
- c) tárgyalásos

eljárás.”

Mivel a jelenlegi módosítások szükségessé teszik új beépítésre szánt területek kijelölését, így a Településrendezési kódex 32. § (4) bekezdés b) pontjában előírt jogszabályi feltételeknek jelen módosítás nem felel meg, ezért **teljes eljárás lefolytatása szükséges.**

Az **alátámasztó munkarészek** a Településrendezési kódex 3. melléklete tartalmi követelményeinek megfelelően készülnek, a települési főépítész feljegyzése alapján előírt mélységben. A tervezési feladatok megoldása a megalapozó vizsgálatok és számos alátámasztó munkarész módosítását nem teszik szükségessé. Ezek meghatározását az 1. számú mellékletként csatolt **Főépítési feljegyzés** rögzíti. A községre jelen tervezést közvetlenül megelőzően új Településfejlesztési Konceptió is készült.

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.

1.2. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának céljai

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 Településrendezési kódex 9. sz. melléklete szerinti államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását, adatszolgáltatását egy 2017. március 21-én kiküldött levéllel megkérte az Önkormányzat, a terv a megküldött adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

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,
- a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendeletnek megfelelő „kulturális örökségvédelmi hatástanulmány” készítése a település teljes közigazgatási területére és a módosítással érintett területekre,
- a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletnek megfelelő „környezeti vizsgálati” eljárás szakmai megalapozása.

1.3. A megbízás

Sóskút Község Önkormányzata 2017 októberében bízta meg cégünket a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) a felülvizsgálatával. Jelen tervdokumentáció Sóskút község településrendezési eszközeinek a fentiek szerinti felülvizsgálatának államigazgatási egyeztetési anyagát tartalmazza a szükséges alátámasztó munkarészekkel együtt.

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

1.4. Településrendezési tervelőzmények

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.

A HÉSZ településképi rendelet elfogadása miatt szükséges módosítása még nem került jóváhagyásra.

Jelen tervdokumentáció kidolgozását megelőzően került sor a településrendezési eszközök módosításához elkészített Megalapozó vizsgálatok kidolgozására, amely ténymegállapításokat tartalmaz az adottságokra, a jelenlegi helyzetre vonatkozóan és összefoglaló helyzetértékelést, utalva a hiányosságokra és az adottságokban rejlő fejlesztési lehetőségekre.

A Megalapozó vizsgálatok és a Településfejlesztési koncepció tervezete jelen terv-módosítással párhuzamosan megküldésre kerül az illetékes államigazgatási szerveknek és önkormányzatoknak.

Az önkormányzati és lakossági igények, valamint a tervezői javaslatok figyelembe vételével a Polgármesteri Hivatal szakembereinek és az Önkormányzat illetékes Bizottságának az előzetes állásfoglalása alapján készülhetett el ez az egyeztetési anyag, amely a Településrendezési kódex, valamint az OTÉK szerint illetékes államigazgatási szervek részére kiküldetésre kerül, s az ő véleményük, illetve az Állami Főépítész Iroda végső szakmai véleménye figyelembe vételével kerülhet önkormányzati jóváhagyásra tárgyi módosító javaslat.

1.5. Felhasznált terv-előzmények

- Településfejlesztési koncepció – 2001. december hó – Rend-Eng-Terv Építész Iroda
- Sóskút településrendezési terve vizsgálati és tervi munkarészei – 2002. február hó – Rend-Eng-Terv Építész Iroda
- 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

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ISMERTETÉSÉNEK MÓDJA

TSZT, SZT – A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása, a változások bemutatása:

A javaslatokat megkülönböztettük a módosítás jellege szerint:

- Új beépítésre szánt területek kijelölése
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések
- Átminősítések - a beépítésre szánt területen belül
- a beépítésre nem szánt területen
- Úthálózat módosítása
- Egyéb módosítások

SZT – A Szabályozási terv módosítása, a változások bemutatása:

- Övezeti átsorolások, egyéb változtatások

HÉSZ módosítás:

- Előírások módosítása

A módosító javaslatokat egyenként, a *Módosítások* című tervlapon is jelölt számozással a Településrendezési kódex 3. melléklete alapján az alábbiak szerint ismertetjük:

- Az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása
 - a terület a hatályos Településszerkezeti tervben.
 - a javasolt módosítás és indoklása.
- A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal).
- A Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Az SZT és a HÉSZ módosító javaslatok ismertetése fentiekhez hasonlóan történik, esetenként a koncepcióval való összhangjának bemutatása és a területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása mellőzésével.

3. A FELÜLVIZSGÁLAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ MÓDOSÍTÁSOK

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 Szedliszko 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 egy részének átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (TSZT, SZT) Törölt módosítás!~~

~~Ev > 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 Szedliszko 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 lakóterületeiből a 3501-es hrsz.-ú ingatlan területe, a településközpont vegyes terület, valamint a telkeket kiszolgáló jel nélküli utak átsorolása Tk jelű természetközeli területbe (TSZT, SZT) **Legnagyobb részt törölt módosítás!**

Lke > Tk	14,14 0,10 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 bányaterület átsorolása Gksz-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (TSZT, SZT) – Törölt módosítás!~~

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 vízműs 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) **Részen törölt módosítás!**

M2 > Ev	-8,51 5,36 ha
---------	--------------------------

- **TÁ-3. számú módosítás:** A Kálvária alatt az M1 jelű általános (0159 hrsz.) és az Mgy jelű gyepterület mezőgazdasági terület (0166, 0167/1, 0167/2 hrsz.) átsorolása Má-fk jelű különleges fekvésű farmgazdasági 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 területéhez 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 > Má-gy	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

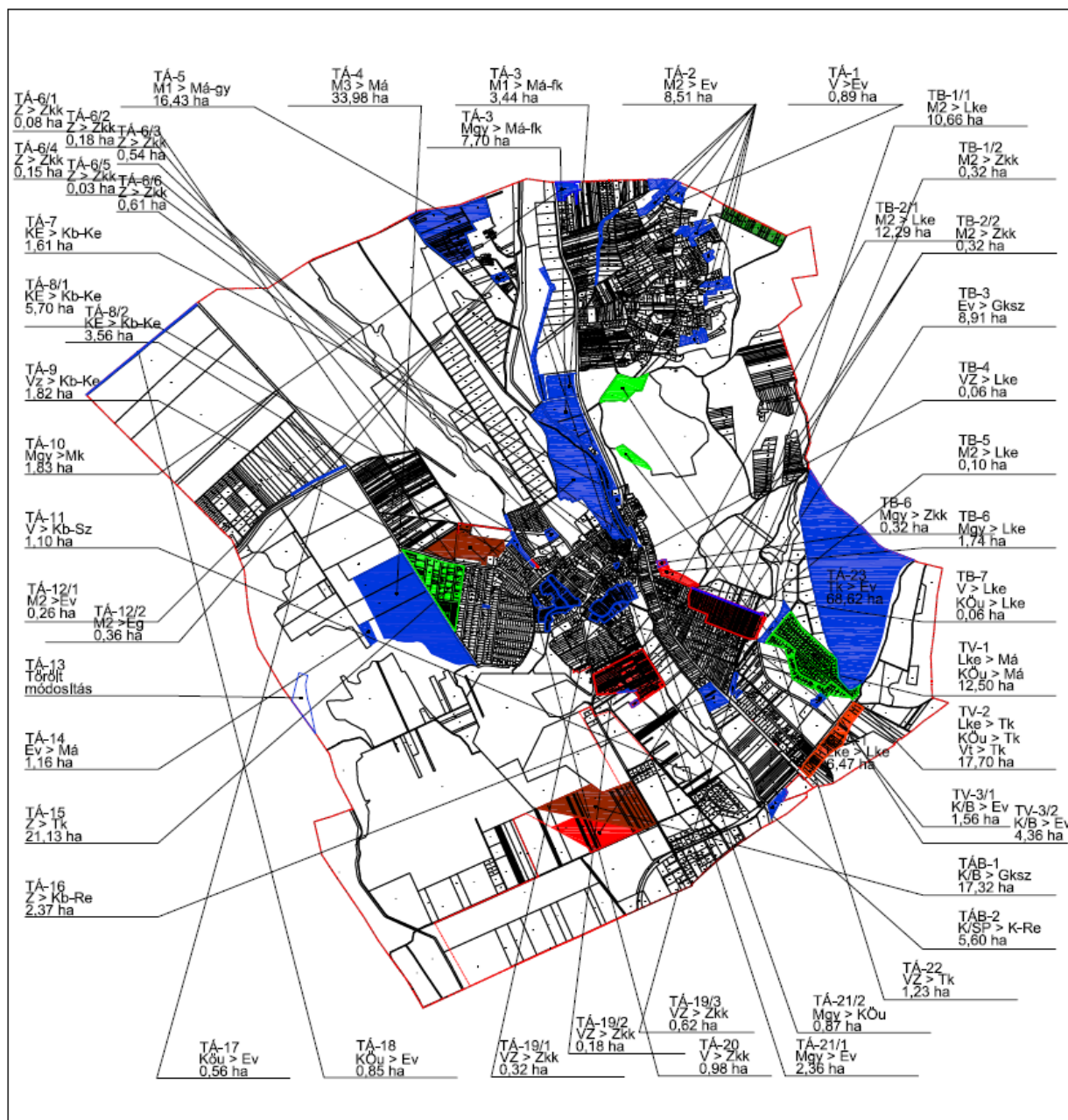
V > Zkk	0,98 ha
-------------------	---------
 - **TÁ-21. számú módosítás:** A Benta-patak mentén fekvő 0153-as hrsz.-ú ingatlan keleti és déli sávjának átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Ev jelű védőerdő területbe és jel nélküli közlekedési területbe

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
-------------------	----------
 - **TSZT módosítás – Úthálózat módosítása (TÚ)**
 - **TÚ-1. számú módosítás:** Kerékpár körutak kijelölése (TSZT)
 - **Egyéb módosítások (TE)**
 - **TE-1. számú módosítás:** A területfelhasználási egységek és az övezetek jelölésének módosítása a hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően, a területfelhasználási egységekre előírt legnagyobb beépítési sűrűség módosítása és a közüzemi közművesítettség mértékének előírása
 - **SZT módosítás – övezeti átsorolások (SZÁ)**
 - **SZÁ-1. számú módosítás:** A Csepp-Kőker környezetének átsorolása a kertvárosias lakóterület Lke-2/2 jelű övezetéből az Lke-6 jelű építési övezetbe kisvállalkozások helybiztosítása érdekében (SZT)

Lke-2/2 > Lke-6	6,73 ha
---------------------------	---------
 - **SZÁ-2. számú módosítás:** A Szabályozási terv egyéb módosításai
 - **HÉSZ módosítás – előírások módosítása (H)**
 - **H-1. számú módosítás:** A Helyi Építési Szabályzat módosításai



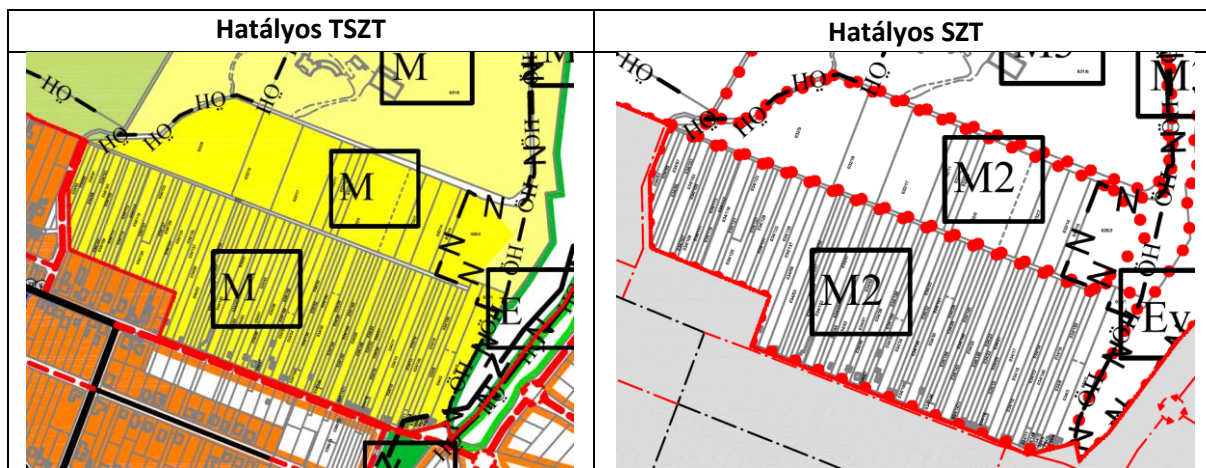
A felülvizsgálat tárgyát képező módosítások

TSZT, SZT – A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása, a változások bemutatása:

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

3.1.1. TB-1. számú módosítás:

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 Településképi Arculati Kézikönyv így ír a településrészről. „A belterületről délkeleti irányában, Iváncsától délre terülnek el az alsó-felső Sztávka szántóföldjei és szőlői, pincéi, melyek az 1882-es III. katonai felmérésen tűntek fel először, feljegyzésekben azonban már korábban is szerepeltek. „Ezen szántóföldek fő alkatrészén csekély mélységű, homokos agyag képezvén, rossz termők” (részlet a község 1858. okt. 1-i, fejér megyei előjáróinak szóló jelentéséből). „Ezen szántóföldek a Nakamenem vrsku szántóföldekhez, a szőlők pedig a Zámori-völgyi szőlőkhöz hasonlóak. Kivéve egy részét, mely jónak mondható” (részlet a község 1875. szeptember 7-i, fejér megye előjáróinak szóló jelentéséből). A terület déli részén hosszú, szalagtelkeket találunk, míg a keskeny erdősávval, mezsgyével elkülönülő északi részen nagyobb tanyák, majorok kialakítására is alkalmas méretű telkeket találunk, melyek beépítése meg is kezdődött. A területen gyönyörű pincék találhatók a helyi építőanyagból, sóskúti kőből rakva.”

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.

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, szélességük 6 és 14 méter között változó, hosszuk a terület keleti részén 210 méter körül alakul. 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 lakótelkeként beépültek. E teleksortól északra a volt zártkerti ingatlanok hossza 150 méter körül alakul, szélességük itt is változó, 4-5 méteres szélességtől a 18 méteres szélességig mindenféle ingatlan kialakult, de megfigyelhető e sávban 1,5 méter széles telek is. 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.

A volt zártkerti terület északi részének telekstruktúrája egész más, az ároktól északra nagyobb méretű ingatlanok alakultak ki. A teleksor ingatlanjai között van 10 méter széles telek is, de a legszélesebb ingatlan 84 méter szélességű. A telkek az árok és a 30-as hrsz.-ú út között húzódnak 125 méteres átlagos hosszban, és a terület rész nyugati szélén két nagy területű ingatlan közvetlenül a Habsburg villa felé vezető IV. Károly király útja felől nyílik, a többihez képest kereszt irányban elnyúlva.



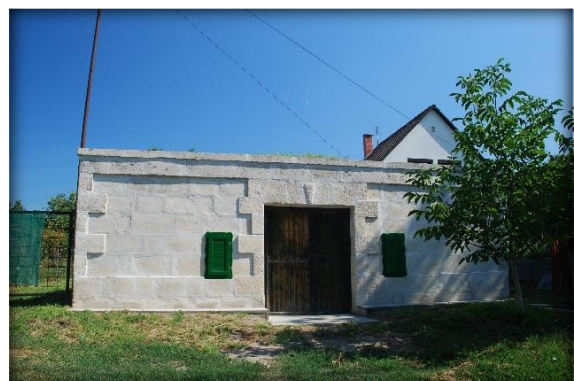
A Sztávka nevű volt zártkerti terület légifotója (Forrás: Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

E nyugati részen a földrészletek 6-os minőségi osztályú szántóterületek, a keleti részen szőlők, gyümölcsösök, kertek és egy nagyméretű legelő művelési ágú terület is található. A gyümölcsösök a 2-es minőségi osztályba tartoznak, a szőlők és a kert 4-es, a legelő az 5-ös minőségi osztályba soroltak.

A Sztávkában korábban a szőlőművelés volt jellemző. A terület ingatlanjainak legnagyobb része jelenleg beépítetlen, csupán a déli területész Wesselényi utca menti részén figyelhető meg néhány gazdasági épület, pince. Az épületek többségében 3-4 méter előkerttel kerültek elhelyezésre, de az utca délkeleti végén a pincék az utcai telekhatáron állnak, és sok esetben a teljes telekszélességet elfoglalják, beépítésük zárt sorú.



A sztávkai pincék szép példái



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

A terület keleti határát a Funduklin völgy mentén húzódó, fokozatosan beerdősülő E jelű tervezett erdősáv, déli határát a Wesselényi utca közlekedési területe, illetve az amellett kialakult Lke jelű kertvárosias lakótelek-sor, nyugati határát a IV. Károly király útja közlekedési területe, és az annak túloldalán fekvő lakótelek képezik. A területtől északra a 30-as hrsz.-ú út közlekedési területe húzódik, amelynek északi oldalán a Habsburg birtok M jelű szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági területe, egy rövid szakaszon pedig az Érd-Tétényi fennsík gyepterülete fekszik.

A volt zártkert keleti határán, a vízmosás környezetében, és az északi határ egy szakaszán húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének határa, és szintén nagyjából itt húzódik a Natura 2000 terület határa, amely még a Felső-Sztávka 029/2-es hrsz.-ú, legelő művelési ágba sorolt földrészletét is magába foglalja.

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

A területet határoló utak a KÖu jelű közlekedési övezetbe tartoznak. A déli határt képező Wesselényi utca a kétoldali lakóterületet keleti irányban elhagyva 14 méteres szabályozási szélességgel van kiszabályozva a Szent László király útja vonaláig, ahol a Funduklin völgyet 12 méteres szabályozási szélességgel keresztezi. Az utca tényleges szélessége azonban csak a belterületi határig 14 méter, a volt zártkerti szakaszon csupán 4,3-5 méter, és a tervezett szabályozás nem került megvalósításra. A többi határoló út és a terület középvonalában húzódó árok tényleges ingatlanhatáraival került ábrázolásra a SZT-en.

A Wesselényi utca és a Szent László király útja túloldalán, illetve a Wesselényi utca mentén a zártkertből korábban belterületbe vont területen Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt kertvárosias lakóterületek figyelhetők meg.

Az ökológiai folyosó és a Natura 2000-es természetvédelmi területek lehatárolása a TSZT-vel azonos módon szerepel a SZT-en.

- Jelen termvmodosítás 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**, amelyben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet. Az oldalhatáros beépítési móddal beépíthető területen a jelenleg megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 600 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 16 méterben, a telekmélység pedig 30 méterben került meghatározásra.

A vonatkozó jogszabályok változása miatt az építménymagasság helyett az épületmagasság fogalmának bevezetése miatt a megengedett magassági értékek az összes építési övezet és övezet előírásaiban – a H-1. számú módosításnál leírtak szerint – módosításra kerültek, az érték 0,5 méterrel megemelésre került.

Az építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

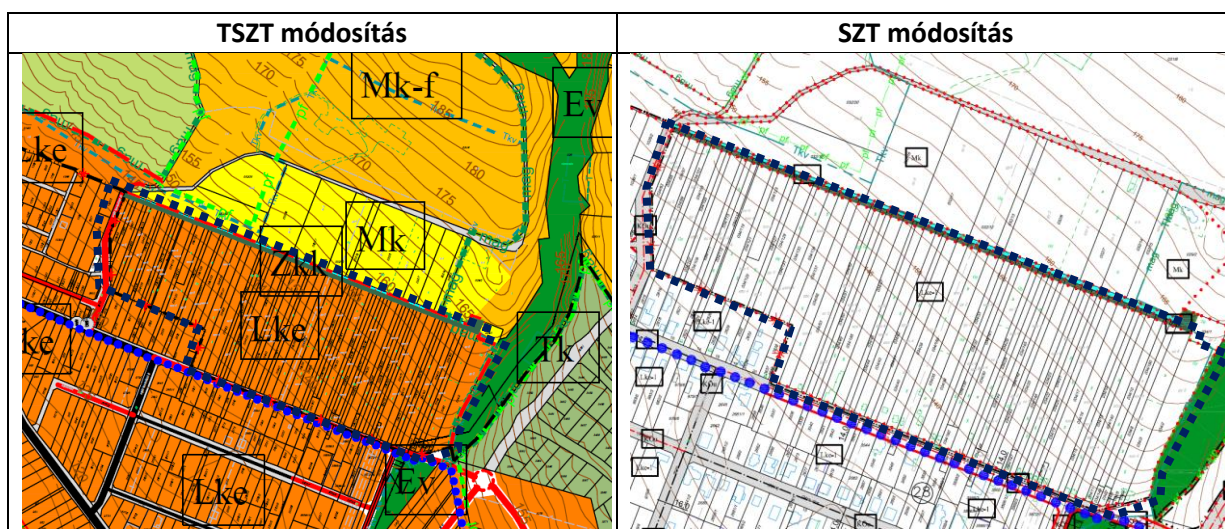
Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Lke-1	O	600	30	40	30	5,0

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.

Az átsorolásra javasolt terület 5 %-a 5670 m². Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan jelen módosítás során összesen 3160 m² zöldterületet, Zkk-2 jelű közterületet jelöltünk ki úgy, hogy a 033-as hrsz.-ú árokkal párhuzamosan, annak teljes hosszában a telkek végéből egy 5 méter széles sávot jelöltünk ki. Ez a közterületként kialakítandó sáv az árok karbantartását is lehetővé teszi majd. A további előírt zöldterület, 2600 m² a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése, így a fenti törvényi előírás teljesül.

TB-1/1. számú módosítás – M2 > Lke-1 – 10,66 ha

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



- Az elfogadott **településfejlesztési koncepció** Sóskút közigazgatási területének egésze távlati fejlesztésének kereteit hivatott meghatározni.

A „Lakóterületek intenzív fejlesztése” című fejezet szerint „Sóskút Településszerkezeti terve nagyarányú lakóterület fejlesztést irányoz elő, amelyet célszerű felülvizsgálni tekintve a népesség alig növekvő tendenciáját szem előtt tartva. A minőségi lakásigény kielégítését a zöldmezős beruházások helyett a településszerkezeten belül található befejezetlenségek felszámolásával célszerű orvosolni.”

„A jelentős kiterjedésű új lakóterületek megvalósítása helyett a belterülethez kapcsolódó volt zártkerti területek lakóterületi fejlesztése az elsődleges. A Szedliszko és a Sztávka nevű zártkerti területek lakóterületi átalakulását, belterületbe vonását a szabályozás eszközeivel elő kell segíteni.”

„A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer” című fejezet szerint „A pénzügyi forrásokon túlmenően a jövő szempontjából fontos a szabályozási környezet átalakítása is, és olyan szabályozás létrehozása, amely lehetővé teszi a koncepcióban előirányzott fejlesztések megvalósulását.”

E célok eléréséhez a hatályos **TSZT-ben is ábrázolt volt zártkerti területek lakóterületté történő átsorolására van szükség** a település távlati lakónépességének helyben tartása érdekében.

- A módosításra javasolt terület az **BATrT Szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség** részét képezi.

A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését.

A BATrT 7. § (2) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg BATrT 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség 2%-át.

A BATrT Szerkezeti terve és a törvény mellékletét képező Területi mérleg szerint Sóskút község városias települési térségbe tartozó területe 450,34 ha, aminek a lehetséges 2%-os növekedése 9,01 ha. Mivel az Önkormányzati fejlesztési elképzelések szerint az új beépítésre szánt területek e területnagyságot meghaladják, és a 2%-ot más területek vonatkozásában kívánja érvényesíteni, az ezt meghaladó átsorolási igények érvényesítése érdekében a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1.§ f) pontja szerinti területrendezési hatósági eljárás folytatandó le, egyes módosítások lehetősége kizárólag területcsera végrehajtásával biztosítható!

A települési térség növekményéről szóló 7. § (2) és (3) bekezdés előírásai betartásának módját jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása” című fejezete tartalmazza. Ennek megfelelően a belterülettől északkeletre fekvő 10,98 ha-os tervezett lakó- és zöldterület beépítésre szánt területté minősítése a törvényi előírásoknak megfelel.

A törvény 7. §-ának (2) bekezdése szerint „A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)-(6) bekezdés előírásait”.

Az 5. §-ban meghatározott, az új lakóterület kijelölésére vonatkozó feltételek a tárgyi terület esetében az alábbiak szerint teljesülnek.

„5. § (2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül.”

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

„5. § (2) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

Az átsorolásra javasolt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb helyezkedik el.

„5. § (4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.”

A tárgyi terület közvetlenül Sóskút belterületéhez csatlakozik.

„5. § (5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.”

A tervezett lakóterület nem éri el az előírásban megjelölt mértéket, így az előírás jelen módosítás tekintetében nem releváns. A Sztávka területe a település belterületéhez kapcsolódik, ahol a közösségi közlekedés a Volánbusz járataival biztosított, és a buszmegállók a területről viszonylag rövid úton elérhetőek.

„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 5670 m². Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani, a további előírt zöldterület a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan 3160 m² zöldterületet, Zkk-2 jelű közteret jelöltünk ki, így a fenti törvényi előírás teljesül.

Az OTTr 8. § (1) bekezdése pedig az alábbi feltételt szabja a volt zártkerti területek beépítésre szánt területté minősítéséhez: „Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A Sztávka nevű volt zártkerti terület, mint a következő ábrán is látható, nem tartozik Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeibe, így a fenti törvényi előírás teljesül.

Sóskút szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területei a Sztávka nevű volt zártkerti terület körülhatárolásával

Az OTTr 8. § (2) bekezdése kimondja, hogy: „Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

Az Országos Gyümölcskataszter területeit egyetlen módosítás sem érinti, így a fenti OTTr előírás teljesül. (A továbbiakban e vonatkozásban nem vizsgáljuk a módosításokat!)

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- **A módosítással érintett országos térségi övezet:**
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ A területet a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat* egyetlen övezete sem érinti, csupán a Sztávka belterületbe vonásra és átsorolásra javasolt területének szomszédságában található az övezetbe sorolt térségek, a területtől keletre fekvő területek (029/2-es, 034/1-es, 028-as hrsz.-ú földrészlet) a magterület, az északra található területek pedig a pufferterület részét képezik.

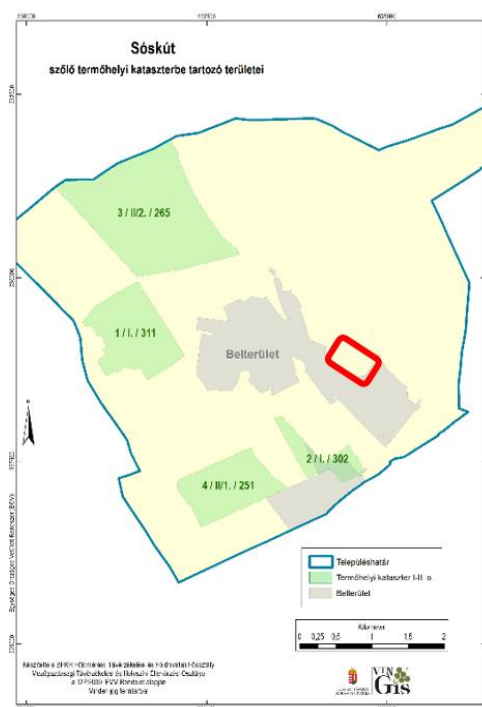
A településrendezési eszközök módosító javaslata tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezeteinek DINPI által meghatározott lehatárolásait.

➤ Nem érinti a Sztávka átsorolásra javasolt területét a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete* sem, ez az övezet az ökológiai hálózattal és a Natura 2000 területtel megegyező lehatárolással csupán a szomszédos területeket érinti.

A településrendezési eszközök módosító javaslata tartalmazza a Tájképvédelmi terület övezetének DINPI által meghatározott lehatárolását.

➤ **A területet az országos övezetek közül az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti.**

Az OTTr 15. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat:



„15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt lakóterületen a szennyvíz közcsatornába való bekötését biztosítani kell, így a **törvényi előírások betartása biztosítható.**

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Az övezetre az OTTrT 25. §-a vonatkozik:

„25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

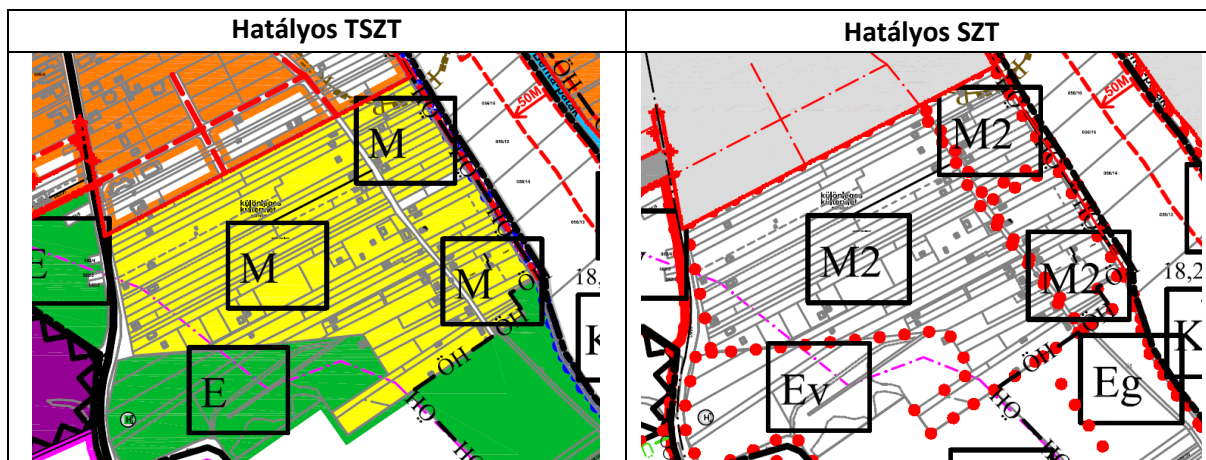
Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a tervezett lakóterület számára kijelölt területet nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.1.2. TB-2. számú módosítás:

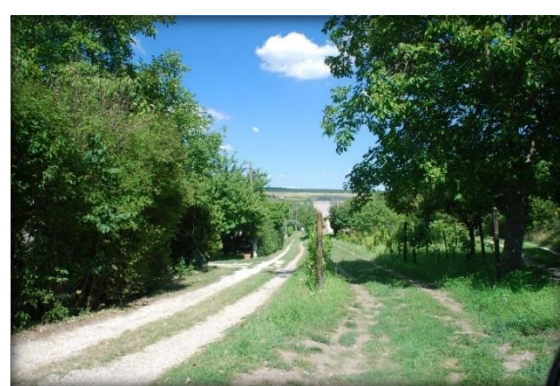
A Szedliszkó nevű volt zártkerti, M2 jelű kertes mezőgazdasági terület átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe



A Településképi Arculati Kézikönyv így ír a Szedliszkó nevű volt zártkerti területről: „A kertek a község központjától délkeleti irányban, a belterület és a Keleti rétföld között helyezkednek el. Ehhez a területhez a patak-menti, magas zöldfelületi arányú, hagyományos, kertes művelésű telkek tartoznak. A régészek és helytörténeti kutatók e helyet a középkori Sóskút (Souskuth, Soskwth) Árpád-kori részével azonosítják. „A szántóföldek közepszerű minőségek lévén, miután megugaroltatnak, búzával vetetnek be. A kertek konyha vetemény s takarmány alá használatnak” (részlet a község 1858. okt.1-i, fejez megyei előjáróinak szóló jelentéséből).”



A Szedliszkó nevű zártkert kiskertjei



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.

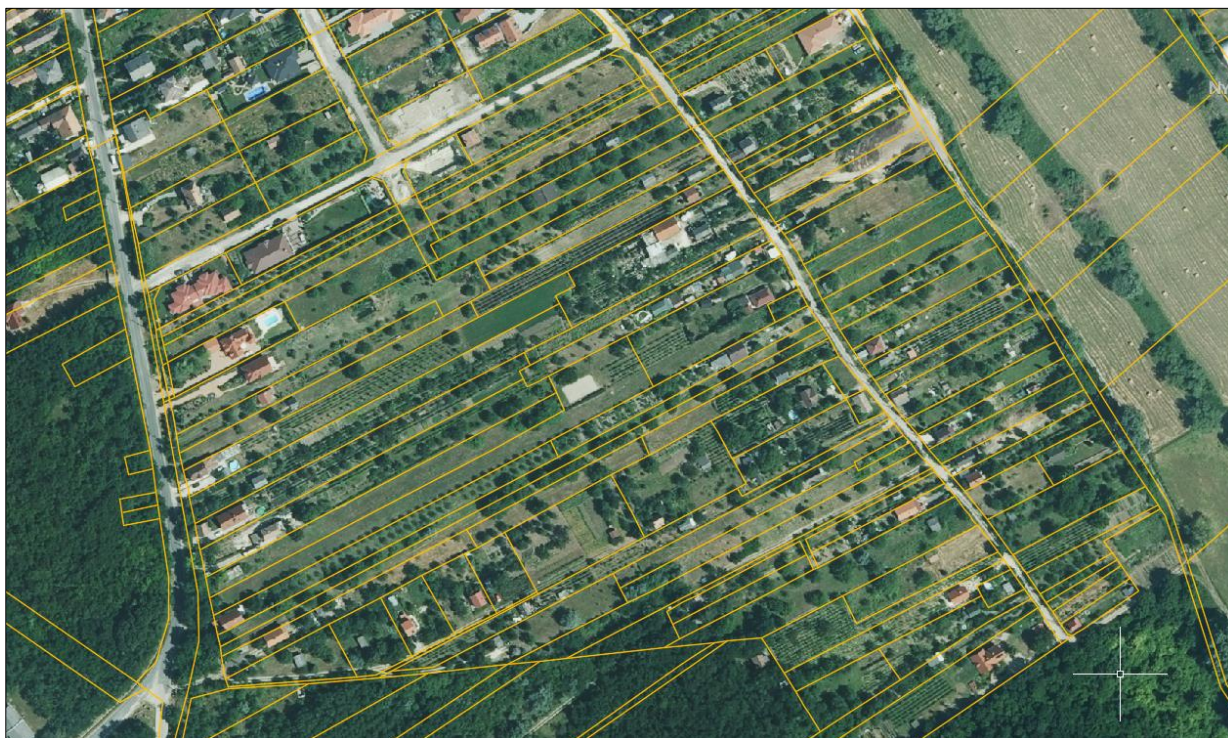
A jelen módosító javaslattal érintett terület keleti határát a 057/4-es hrsz.-ú földút, a Meder út képezi, amely a belterületi Patak utca folytatása, és déli irányban az Ipari Park mellett elvezet egészen az M7 autópálya és a 8104. jelű utat összekötő útig. A volt zártkert nyugati határát a Temető utca 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 területrészt 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 legkeskenyebb ingatlan szélessége 5 méter körül alakul. A Rét utcától keletre a földrészletek kisebbek, 500 és 1000 m² közötti nagyságúak, míg a másik telektömbben az ingatlanok átlagosan 3000-5000 m² közöttiek.

A telkek többsége már művelés alól kivont terület, de sok 3-as minőségi osztályú szőlő és kert is található a területen a földügyi nyilvántartás szerint.

A terület belső telkeinek megközelíthetősége általában nem rendezett, az említett határoló utakon kívül csupán a volt zártkert két részre daraboló Rét utca, és a belterület déli részén kialakult lakóterület Völgy utcára merőleges lakóutcájának déli irányban is megvalósult zsákutca-szakasza szolgálja ki az ingatlanokat.

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.



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

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

A terület keleti határát a Meder út közlekedési területe, azon túl pedig a Benta-patak partján húzódó rétek TSZT szerint tervezett különleges rekreációs területbe sorolt sávja képezi. A déli határon meglévő és tervezett erdőterületek figyelhetők meg a TSZT-n.

A terület nyugati határát a Temető utca közlekedési területe képezi, amelynek másik oldalán a Homokbánya K/B jelű különleges bányaterülete, az északi részen pedig E jelű erdőterület látható a valós tájhasználatnak megfelelően a terven.

A módosítással érintett területtől északra már Sóskút belterületének egyik legújabb beépítésű Lke jelű kertvárosias lakóterülete terül el, amelynek telkei a Völgy utcára és az arra merőlegesen kialakított lakóutcára nyílnak.

A volt zártkert keleti határán, a Benta-patak tágabb környezetében, és a déli határ keleti szakaszán húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének határa.

A térség délnyugati csücskére kissé ráfed a Homokbánya kijelölt bányatelke. A volt zártkert északi csücskét a TSZT szerint egy nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti.

A Meder út vonalán a TSZT egy tervezett kerékpár- és gyalogút nyomvonalát jelöli ki.

- **A Szabályozási terv (SZT) a TSZT területfelhasználását tükrözi. A Szedliszko területe a beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági terület M2 jelű volt zártkerti terület övezetébe tartozik.**

Az M2 jelű mezőgazdasági övezet – volt zártkerti területek elnevezésű övezetben a telek megosztását célzó telekalakítás – az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló telekalakítás kivételével – csak abban az esetben lehetséges, ha a megosztás után kialakuló telkek mindegyike eléri az 1.500 m² nagyságot. A közös tulajdon megszüntetése esetén a megosztás után kialakuló telkek mérete minimum 720 m² kell legyen. Az övezetben épületet elhelyezni csak 720 m²-nél nagyobb, és 10 méteresnél szélesebb telken lehet. Az övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek	A beépítésnél alkalmazható	
		legkisebb	legnagyobb	
M2	SZ	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
		1500 (720)	3,0	3,5

A területet határoló utak többnyire a kialakult szélességük változatlanul hagyásával a KÖu jelű közlekedési övezetbe tartoznak. A Meder utca a volt zártkert déli határáig 12 méteres szabályozási szélességgel ábrázolt, de a tervezett szabályozás nem a zártkerti ingatlanok felől jelölt, hanem az út keleti oldalán fekvő földrészletek utcai sávját veszi igénybe. A SZT a Rét utcát és a Meder utcát egy új úttal köti össze a 2294-es hrsz.-ú ingatlan igénybevételével, amelynek tervezett szabályozási szélessége szintén 12 méter.

A Szedliszktól északra a Rét utca a belterületi szakaszon szintén 12 méterre kiszabályozott, de e szabályozás folytatása a zártkerti területen egyelőre nem tervezett.

A területtől északra, a Völgy út mentén a zártkertből korábban belterületbe vont területen Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt kertvárosias lakóterületek figyelhetők meg. A terület déli és nyugati határán Ev jelű védőerdők, a Meder utca környezetében Eg jelű gazdasági erdőterületek láthatók a SZT-en. A Meder út túloldalán fekvő földrészletek a különleges terület K/R jelű építési övezetébe sorolt, ahol rekreációs létesítmények megvalósítására biztosít területet a hatályban lévő SZT. A területtől délnyugatra, a Temető utca másik oldalán a Homokbánya K/B jelű építési övezetbe sorolt különleges bányaterülete szabályozott.

Az ökológiai folyosó övezetébe sorolt területek lehatárolása a TSZT-vel azonos módon szerepel a SZT-en a Szedliszktól délre és keletre.

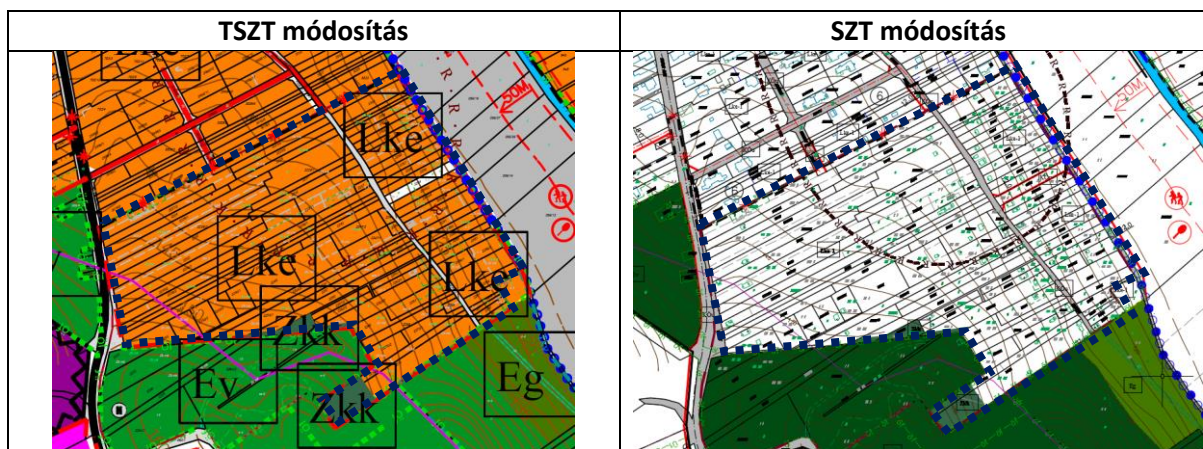
- Jelen termvmódosítás során **az Önkormányzat a volt zártkerti terület belterületbe vonását és lakóterületi átsorolását határozta el**, amellyel csupán a 2005 körül megfogalmazott célokat teljesíti, és befejezi az akkor csak részben megvalósított belterületbe vonást, valamint lakóterületté való átalakítást.

A tervezett lakóterület az Lke-1 jelű „Sóskút meglévő és tervezett oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetbe sorolható, amelyben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet. Az oldalhatáros beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb épületmagasság az eredeti érték megemelésével 5,0 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 600 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 16 méterben, a telekmélység pedig 30 méterben került meghatározásra. 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 (%)	épületmagasság (m)
Lke-1	O	600	30	40	30	5,0

Az átsorolásra javasolt terület 5 %-a 6265 m². Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan jelen módosítás során összesen 3163 m² zöldterületet, Zkk-2 jelű közteret jelöltünk ki, ebből 50 m² a TB-5. számú módosítás során szükségessé váló 50 m². 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 m². 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. A fentiekén túl még szükséges előírt zöldterület, összesen 3152 m² a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése, így a fenti törvényi előírás teljesül.

A HÉSZ módosítása nem szükséges.



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

TB-2/2. számú módosítás – M2 > Zkk-2 – 0,32 ha

- Az elfogadott településfejlesztési koncepció volt zártkerti területre vonatkozó elhatározásait a TB-1. számú módosításnál ismertettük.
- A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi.

A TB-2. számú módosítás a BATrT 7. § (3) bekezdése alapján, a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1. § f) pontja szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával, területcsere végrehajtásával valósítható meg!

A BATrT települési térség növekményéről szóló 7. § (2) és (3) bekezdés előírásai betartásának módját jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása” című fejezete tartalmazza.

Ennek megfelelően a belterülettől délre fekvő 12,61 ha-os tervezett lakóterület beépítésre szánt területté minősítése a törvényi előírásoknak megfelel.

A törvény 5. §-ában meghatározott, az új lakóterület kijelölésére vonatkozó feltételek a tárgyi terület esetében az alábbiak szerint teljesülnek.

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

Az átsorolásra javasolt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb helyezkedik el.

A tárgyi terület közvetlenül Sóskút belterületéhez csatlakozik.

„5. § (5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.”

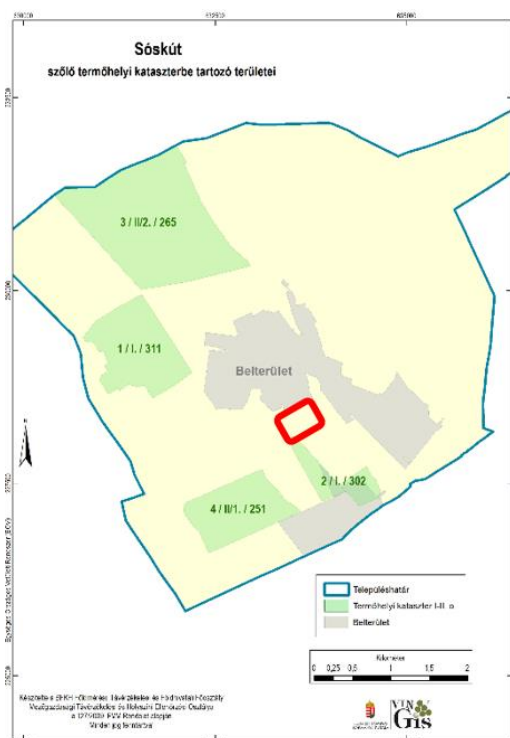
A tervezett lakóterület nem éri el az 5 ha-os területnagyságot, így az előírás jelen módosítás tekintetében nem releváns.

A Szedliszko területe a település belterületéhez kapcsolódik, ahol a közösségi közlekedés a Volánbusz járataival biztosított, és a buszmegállók a területről viszonylag rövid úton elérhetőek.

Az átsorolásra javasolt terület 5 %-a 6265 m². Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani, a további előírt zöldterület a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan 3163 m² zöldterületet, Zkk-2 jelű közteret jelöltünk ki, így a fenti törvényi előírás teljesül.

Sóskút szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területei a Szedliszko nevű volt zártkerti terület körülhatárolásával

A Szedliszko nevű volt zártkerti terület, mint a mellékelt térképen is látható, nem tartozik Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeibe, ezért az OTRT 8. § (1) bekezdése alapján a beépítésre szánt területté minősítésnek az OTRT 8. § (1) bekezdése szerint nincs akadálya.



A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- **A módosítással érintett térségi övezet:**

- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ A terület déli részét a DINPI adatszolgáltatása alapján a **térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** érintette, és a belterület kivételével a Szedliszko területétől minden irányban az ökológiai folyosóhoz tartozó térségek terülnek el. Az övezet lehatárolása az illetékes DINPI állásfoglalása alapján kiigazításra került, így az átsorolásra javasolt területet **az övezet már nem érinti.**

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

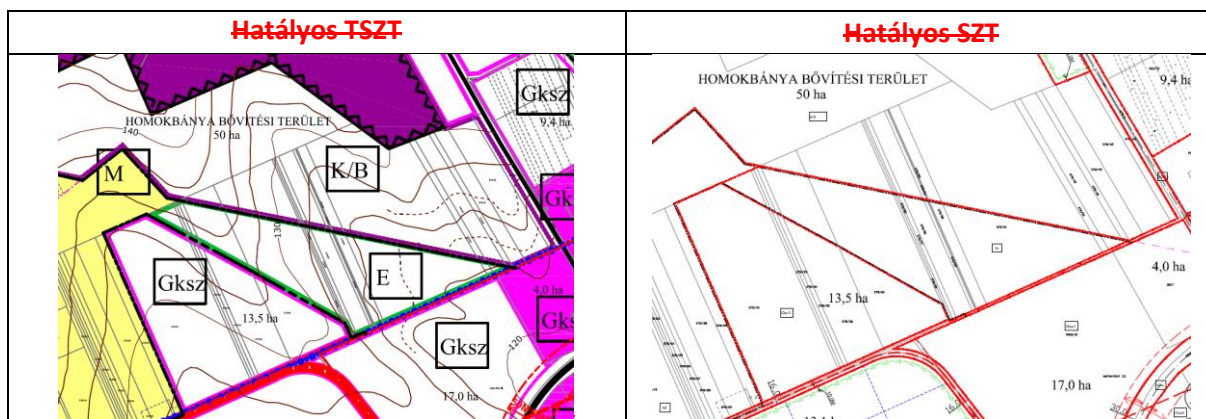
Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a Szedliszko térségét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

- A TB-2 jelű módosítás területének északi csücskét, mindössze kb. 2 földrészletet érint a 11442-es számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A Szedliszko 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.

3.1.3. TB-3. számú módosítás: Az államigazgatási egyeztetés után törölt módosítás

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



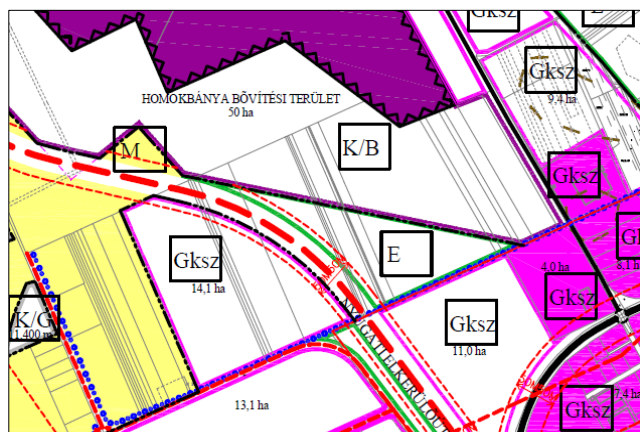
A kvarchomokbánya területétől délre fekszenek a 078/33-36, 078/40 és a 078/48-60-as hrsz.-ú földrészletek, amelyek egy nagy mezőgazdasági művelésű táblán belül helyezkednek el. Az ingatlanok nagysága változó, vannak 3000 m²-körüli nagyságú keskeny, hosszú parcellák, de a területen 10-20.000 m²-közötti területek is megfigyelhetők. A módosítással érintett területsávban három földrészlet területe 50.000 m²-feletti. Az ingatlanok déli része 4-es minőségi osztályú szántó, a középső rész 6-os, az északi pedig 7-es minőségi osztályba sorolt szántóterület a földügyi nyilvántartás szerint. A terület nagysága teljes nagysága 11,58 ha, amelyből jelen módosítás során 8,91 ha kerül átminősítésre.

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 Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. számú törvény (a továbbiakban BATrT) 2011. évi módosítása előtt a törvény mellékletét képező Szerkezeti terv „budai külső gyűrű” elnevezéssel tartalmazta a 8104. jelű Biatorbágy–Sóskút összekötő út kiváltására tervezett térségi jelentőségű mellékutat, amelyet Sóskút a településrendezési eszközeiben „nyugati agglomerációs elkerülő út”-ként szerepeltetett. Az út sávja és a bánya bővítési területe között a TSZT egy védőerdősávot jelölt ki, elsősorban az esztétikai takarás biztosítása érdekében. A tervezett út nyugati oldalán az Ipari Park bővítése számára jelölt ki gazdasági területet a TSZT.

A 2000-es évek közepén már igény jelentkezett ennek a távlati elkerülő út nyomvonalnak a törlésére kisajátítási problémák miatt.



A község településrendezési eszközeinek 2009. évi módosításával párhuzamosan ismét felmerült az akkor hatályos Területrendezési tervekben szereplő tervezett nyugati agglomerációs elkerülő út településrendezési tervekből történő törlésének igénye is. Ez az igény azonban a 2009. évben jóváhagyott tervmódosítás esetében nem teljesülhetett, mivel ez a változtatás csupán a BATrT 2011. évi módosítását követően vált lehetségessé.

Részlet a 2009. évben jóváhagyott Településszerkezeti tervből

A Pest Megyei Kormány megbízott 2012. októberében kelt levelében törvényi változás miatt felkérte Sóskút Község Önkormányzatát a nyugati elkerülő út törlése érdekében a településrendezési eszközök szükséges mértékű módosításának elvégzésére. A levél így írt az út megvalósításával kapcsolatos törvényi módosításokról:

„Ezúton szeretném tájékoztatni arról, hogy az Önkormányzat helyi építési szabályzatában és Szabályozási tervében szereplő „Nyugati elkerülő út” a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. számú törvényben (a továbbiakban BATT tv.) budai külső gyűrű elnevezéssel szerepelt.

Az Országgyűlés ezt követően elfogadta az Országos Területrendezési Terv módosítását, melyben már egy másik nyomvonal szerepel, ugyanakkor a BATT tv. módosítására nem került sor, így az továbbra is a korábbi nyomvonalon tartalmazta a nyugati elkerülő utat. Mindezekre tekintettel az Önkormányzat helyi építési szabályzata tartalmazhatott rendelkezést a nyugati elkerülő útról.

A kormányhivatal rendelkezésére álló dokumentumok alapján, valamint az 1222/2011. (VI.29.) számú kormányhatározat ismeretében megállapítható, hogy a 2027-ig megvalósuló utak között már nem szerepel a Sóskút nyugati elkerülő út, és a 2011. évi törvénymódosítás során a BATT törvényből is kikerült.

A fentiekben hivatkozott törvényi változás miatt Sóskút településrendezési eszközeiből a nyugati elkerülő úttal kapcsolatos rendelkezéseket törölni kell, ezért kérem, hogy a szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni szíveskedjék.”

Fentiek alapján került sor a tervezett elkerülő út törlésére a tervből 2013-ban a Településszerkezeti terven feltüntetett védősávjával együtt.

Az út törlése során a településrendezési eszközökben a korábban tervezett erdőterület kiszélesítésére irányuló javaslat született annak ellenére, hogy a területen a valóságban – mint az alábbi légi felvételen is látható – nincs erdő.



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

- 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 területtől nyugatra, délre és keletre tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület figyelhető meg már évtizedek óta Sóskút terveiben, a tervezett erdőtől északra pedig a Homokbánya K/B jelű különleges bányaterülete van kijelölve a bányatelek lehatárolás figyelembe vételével.

E területen azonban bányászati tevékenység nem folyik, az érintett földrészek ugyanannak a mezőgazdasági művelésű táblának a részét képezik, mit a tervezett erdőterület.

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

A terület környezetében a tervezett és kialakult gazdasági területek a Gksz-1 jelű építési övezetbe tartoznak, a Homokbánya bővítési területe pedig a beépítésre szánt különleges bányaterület K/B jelű építési övezetként szabályozott. A terület déli határán húzódik a 077-es hrsz. ú földút, amely a közúti közlekedési terület KÖu jelű (a SZT-n jel nélküli ábrázolt) övezetében sorolt. Az utat kialakult szélességével határolja le a SZT, tervezett szabályozás a hatályos terv szerint nem érinti a környező területeket.



- 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 sávját a védőerdő terület Ev jelű övezetéből a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetbe javasunk átsorolni.

A tervezett, belterületbe vonásra javasolt gazdasági terület a Gksz-2 jelű „Sóskút tervezett ipari parkjában kialakuló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei” elnevezésű építési övezetbe sorolható, amelyben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 30 % lehet. A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb épületmagasság a megemelt értékkel 18,5 méter lehet. A hatályos HÉSZ azon kiegészítése, hogy „az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 25 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják”, az épületmagasság fogalmának használatával szükségtelenné válik, hiszen az építmények megengedett maximális magassági értéke nincs meghatározva. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 30 méterben, a telekmélység pedig 50 méterben került meghatározásra. Az építési övezet ismertetett paramétereit 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 (%)	épületmagasság (m)
Gksz-2	Sz	1000	30	30	50	18,5

A HÉSZ módosítása nem szükséges.

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

- A településfejlesztési koncepció Sóskút jövőképét meghatározó beavatkozások főbb elemei között sorolja fel többek között a gazdasági területek fejlesztését. A településfejlesztés alapvetően három pilléren nyugszik, amelyek közül a gazdasági potenciál növelése az egyik legfontosabb.

~~Ez részben a gazdasági területek fejlesztésével, a gazdasági szereplők megtelepedésének elősegítésével és a munkahelyteremtéssel érhető el a Sóskút jövőjét meghatározó fejlesztési elképzelések szerint.~~

~~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 környezet teremt, amely lehetőséget ad a munkahelyteremtésre és a munkához jutásra.~~

- ~~• A terület feltárása, megközelítése a SZT-en ábrázolt, a KERÖX területe mentén kialakult 3517/1-es hrsz.-ú út folytatásában futó 077-es hrsz.-ú út kiszabályozásával lehetséges.~~
- ~~• A módosításra javasolt terület az **BATrT Szerkezeti tervében az erdőgazdálkodási térség** részét képezi.~~

~~A BATrT 6. §-a alapján~~

~~„6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.~~

~~(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vetítve összességében nem csökkenhet.”~~

~~A TB 3. számú módosítás az erdőterület más területfelhasználási kategóriába sorolásával jár. Az átsorolásra kerülő terület a települési térség növekményeként számítandók. Az erdőgazdálkodási térség nagysága 483,19 ha az Érdhez átcsatolt 88,6 ha-ral kiegészítve, azaz 394,59 ha, amelynek 15 % a 59,19 ha.~~

~~Az erdőgazdálkodási térségből a TB 3. számú módosítás során összesen 8,91 ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz az erdőgazdálkodási térség 2,26 % a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.~~

~~A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek csupán a TB 3. és a TÁ 14. számú módosítás során csökkennek összesen 8,91+1,16=10,07 ha-ral, de mivel több módosítás során ennél jelentősebb mértékben növekszik a területük, a tervezett átsorolás a fenti törvényi előírásnak megfelel. Szintén nem csökken az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága sem.~~

~~Az OTrT 7. § (1) bekezdése szerint pedig~~

~~„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”~~

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

~~A BATrT 7. § (2) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg BATrT 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség 2%-át. A BATrT Szerkezeti terve és a törvény mellékletét képező Területi mérleg szerint Sóskút község városias települési térségbe tartozó területe 450,34 ha, aminek a lehetséges 2%-os növekedése 9,01 ha. Mivel jelen módosítás során összesen 8,91 ha átminősítésére kerül sor, a fenti törvényi előírás betartása biztosított.~~

~~Az erdőgazdálkodási térségben megengedett eltérések igazolását és a települési térség növekményéről szóló előírások betartásának módját jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.~~

~~Ennek megfelelően az Ipari Parktól északra fekvő 8,91 ha-os tervezett erdőterület beépítésre szánt területté minősítése és gazdasági területté történő átsorolása a törvényi előírásoknak megfelel.~~

A BATrT 5. §-ának (2) bekezdésében meghatározott, az új gazdasági terület kijelölésére vonatkozó feltételek a tárgyi terület esetében az alábbiak szerint teljesülnek:

- ~~a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, hiszen az átsorolásra javasolt terület az Ipari Park szerves folytatása északi irányban;~~
- ~~b) a terület gazdasági területté történő átminősítése táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket;~~
- ~~c) a tervezett gazdasági terület déli oldal felőli feltáró útja kiépített, a feltáráshoz szükséges további utak a módosított Szabályozási terv szerint kiépíthetők, és a szükséges közművek a terület igénybevételével párhuzamosan kiépíthetők.~~

~~Az átsorolásra javasolt terület a közigazgatási terület határától távol helyezkedik el, így az 5. § (3) szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatása nem szükséges.~~

~~Az új gazdasági terület a BATrT 5. § (4) bekezdésének megfelelően a települési térséghez kapcsolódik.~~

~~Az OTrT 8. § (1) bekezdése szerint „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető”.~~

~~A terület Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeibe sorolt. Mivel azonban Sóskút nem tartozik a borvidéki települések közé, így a fenti előírás jelen esetben nem releváns.~~

~~A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel~~

● ~~A módosítással érintett térségi övezetek:~~

- ~~○ Jó termőhelyi adottságú szántók övezete~~
- ~~○ Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)~~

~~➤ A területet az országos övezetek közül a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti. Az övezetre az OTrT 13/B. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során „a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni”.~~

~~Jelen módosítás során nem mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre, hanem új beépítésre szánt terület a jelenleg hatályban lévő terv tervezett erdőterülete helyett. Mivel azonban ezt a törvény 13/B. §-ának fent idézett előírása nem tiltja, így a javasolt változás a törvényi előírásoknak megfelel.~~

~~➤ A területet a térségi övezetek közül még a település teljes igazgatási területét lefedő Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.~~

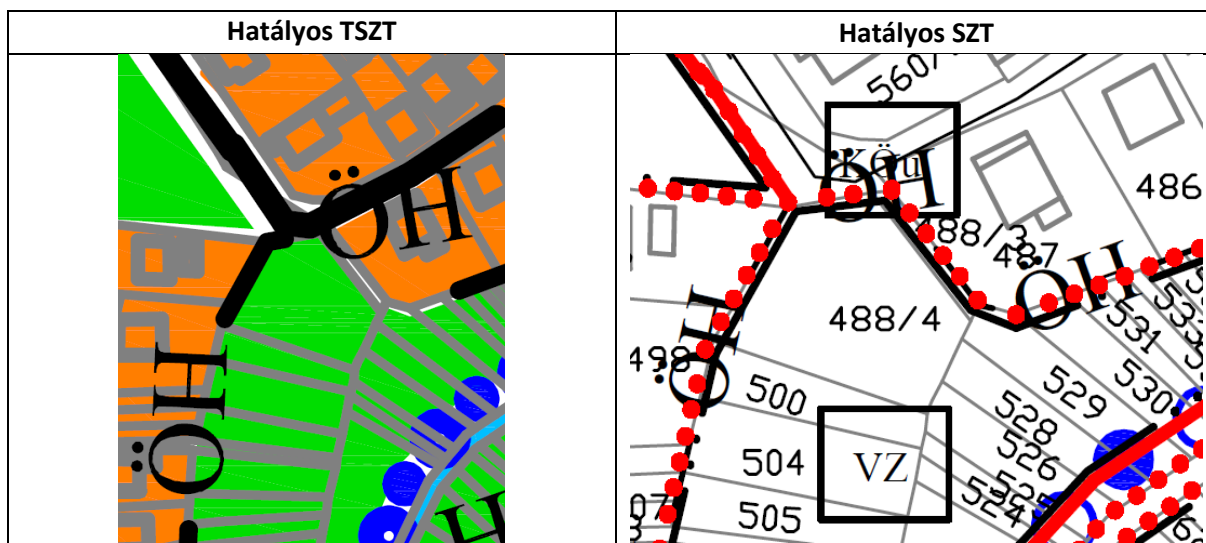
~~Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.~~

~~Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel az Ipari Parktól északra tervezett gazdasági terület kialakítása a homokbánya bányatelkét nem érinti, ezért a módosító javaslat a törvényi előírásoknak megfelel.~~

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

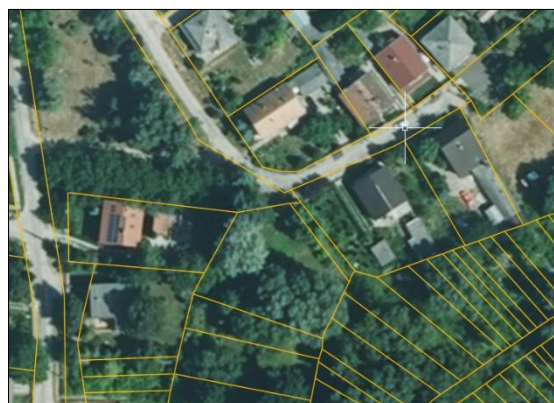
3.1.4. TB-4. számú módosítás:

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



Sóskút belterületének középső részén, a Vadász utca mentén fekszik a 488/4 hrsz.-ú ingatlan, amely egy ötszög alakú, átlagosan 30 méter széles és 37 méter mély belterületi ingatlan. A telket északi irányból a 488/1-es hrsz.-ú közterület határolja, amely a földügyi nyilvántartás szerint egy vízfolyás, északkeleti felől pedig a 488/3-as hrsz.-ú árok, ami szintén közterületi besorolású.

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



Az ingatlantól délkeletre és délnyugatra kisméretű földrészletek alakultak ki, amelyek egy része közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, megközelítésük csupán a Vadász utcáról nyíló lakótelkeken keresztül lehetséges. A további kis alapterületű ingatlanok a Száraz-árok elnevezésű közterület mentén helyezkednek el, és többségében szintén csak lakótelkeken át érhetők el a környező utcák felől. A 488/4 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, de tulajdonosa szeretne a telken egy lakóépületet megvalósítani.

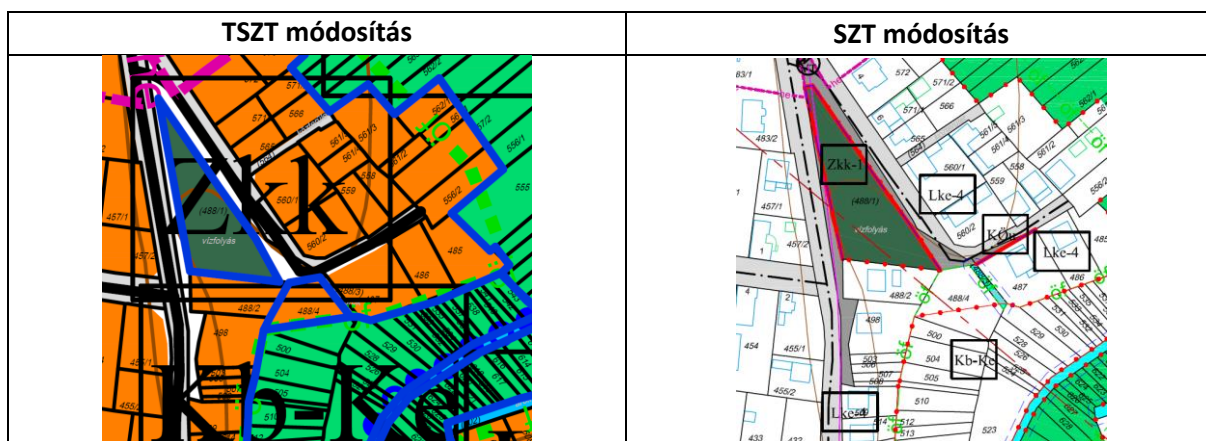
- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv a 488/4 hrsz.-ú ingatlant a környező Száraz-árok menti területhez hasonlóan a VZ jelű védőzöldterület elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolja**. Az ingatlantól nyugatra, északra és északkeletre Lke jelű kertvárosias lakóterületek találhatók.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

A vízfolyás mentén kijelölt zöldterület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójába tartozik, amelynek lehatárolását a TSZT tartalmazza. Az öko-háló határa a földrészlet északnyugati, északi és északkeleti telekhatárán van kijelölve.

A Száraz-árok mentén a hatályban lévő terv egy kerékpáros és gyalogút kialakítását irányozta elő.

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

Az SZT is tartalmazza a tervezett kerékpáros és gyalogút jelölését az árok mentén, és az **öko-folyosó lehatárolása is a TSZT-nek megfelelő.**



- Jelen termódosítás 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.

Az Lke-4 jelű „Sóskút meglévő vegyes beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetbe sorolható, amelyben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet. Az oldalhatáros beépítési móddal, de szabadonálló épület-elhelyezéssel beépíthető területen a megengedett legnagyobb épületmagasság – a megemelt értékkel – 5,0 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 600 m²-ben került meghatározásra, azzal a kiegészítéssel, hogy telekegyesítéssel minimum 300 m²-es telkek alakíthatók ki. A legkisebb kialakítható telekszélesség 16 méter, a telekmélység pedig 30 méter, de a már kialakult minimum 11 méter széles telek is beépíthető. A 11 méternél keskenyebb telek viszont nem építhető be. került meghatározásra. 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 (%)	épületmagasság (m)
Lke-4	O	600 (300)	16	40	30	5,0

A HÉSZ módosítása csupán az építménymagasság fogalmának megszüntetése miatt szükséges.

TB-4. módosítás – 0,06 ha

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A 488/4 hrsz.-ú ingatlan a 488/1-es hrsz.-ú közterület, illetve a 488/3-as hrsz.-ú, szintén közterületi besorolású árok felől közelíthető meg, mivel ezeknek az árkoknak már igazi vízelvezetési funkciója nincs.
- A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a települési térség részét képezi. Mivel a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

Az 5. §-ban meghatározott, az új lakóterület kijelölésére vonatkozó feltételek a tárgyi terület esetében az alábbiak szerint teljesülnek.

Az 5. § (2) bekezdésének megfelelően az átsorolásra javasolt terület a település meglévő szerkezetéhez szervesen illeszkedik, a módosítás nem sért társadalmi érdeket, és az ingatlanok műszaki infrastruktúra ellátása kiépült, illetve fejleszthető.

„7. § (3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

Az átsorolásra javasolt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb helyezkedik el, és a tárgyi terület közvetlenül Sóskút belterületéhez csatlakozik, így az 5. § (3) és (4) bekezdése betartható.

A tervezett lakóterület nem éri el az 5. § (5) bekezdésében megjelölt mértéket, így az előírás jelen módosítás tekintetében nem releváns.

„7. § (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 m². A tárgyi ingatlan mellett található a 488/1-es hrsz-ú földrészlet, amelynek a 6/2. számú módosításnál ismertetett újraszabályozásával összesen 1884 m², a jelenlegi zöldterületnél nagyobb közkert kerül kijelölése, így a fenti törvényi előírás teljesül.

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- **A módosítással érintett országos és térségi övezetek:**

- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ **Az átsorolásra javasolt 488/4 hrsz.-ú földrészletet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.**

Az OTRT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.

A 18. § (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során. Mivel azonban 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 488/4 hrsz.-ú ingatlant a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

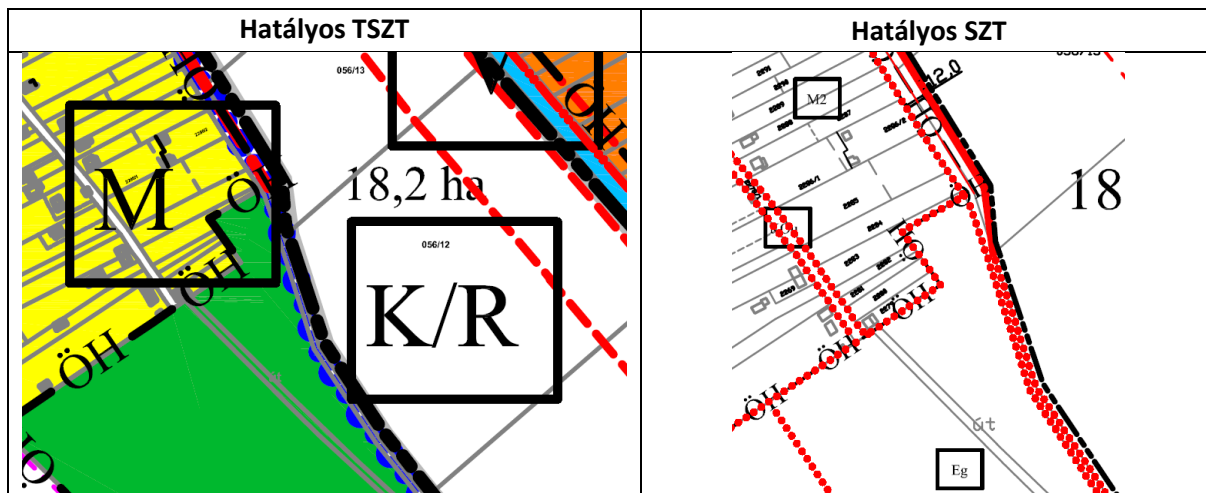
Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében.

Mivel azonban e területek a 488/4 hrsz.-ú ingatlant nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

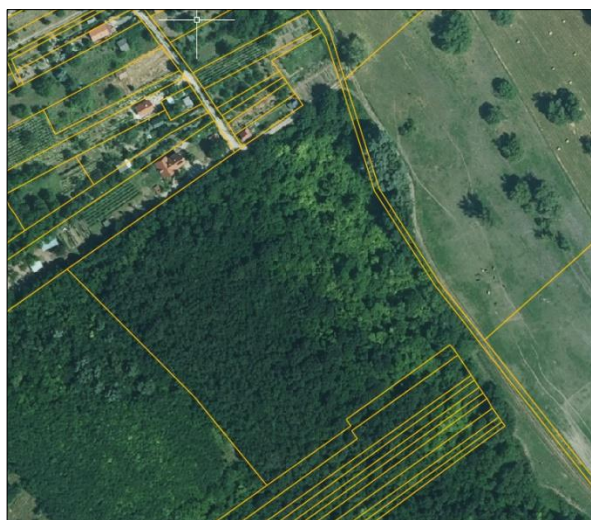
3.1.5. TB-5. számú módosítás:

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



A Szedliszkó nevű volt zártkerti területtől délre egy nagy kiterjedésű földrészlet található, amelynek legnagyobb része erdő. A 058/38-as hrsz.-ú ingatlan északi darabja trapéz alakú, szélességi mérete 390 és 430 méter között változik, mélysége 180, egy rövidebb szakaszon pedig 230 méter, e rész területének nagysága közel 9000 m². E terület rész az északkeleti telekhatár mentén egy keskeny telekrésszel kapcsolódik egy jóval nagyobb déli terület részhez, amely közel téglalap alakú. A földrészlet északnyugati határát a Szedliszkó elnevezésű terület képezi, ahol volt zártkerti ingatlanok találhatóak, az ingatlan északkeleti határát a 057/3-as hrsz.-ú út jelenti.

Az északi terület részről délre keskeny, hosszú parcellák figyelhetők meg, amelyek a valóságban szintén erdőterületek. A 058/38-as hrsz.-ú ingatlan északi darabját délnyugat felől a 058/24-es hrsz.-on nyilvántartott, agyagbánya besorolású földrészlet határolja, amely ma már szintén erdővel borított. Az északi terület rész északi csücskén egy kiugró telekrész alakult ki, amely benyúlik a Szedliszkó zártkerti területébe a 057/3-as hrsz.-ú földút mellett. E kis telekrész alakja közel trapéz, amelynek szélességi mérete átlagosan 32 méter, mélységi mérete pedig 31 méter körüli, területének nagysága közel 0,10 ha. Ezen ingatlan részt nem borítja erdő, terület használata a környező volt zártkerti ingatlanokéhoz hasonló.



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

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

Az ingatlan északi nyúlványát a Szedliszkó nevű volt zártkerti terület M jelű kertes mezőgazdasági terület terület felhasználási kategóriájába sorolt ingatlanjai határolják nyugat és észak felől. A telekrész északkeleti határát képező földút a közlekedési területbe sorolt, az úton túl pedig a korábban tervezett szabadidőközpont K/R jelű különleges területét ábrázolja a TSZT. Az ingatlan részt déli irányból a földrészlet további területeit teljes egészében magába foglaló E jelű erdőterület határolja.

A 058/38-as hrsz.-ú földrészlet északi része – a kiugró nyúlvánnyal együtt – az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának részét képezi.

- A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a tárgyi ingatlanrészt az Eg jelű erdőterület gazdasági erdő övezetébe sorolja, ahol a hatályos HÉSZ előírásai szerint kizárólag az erdőgazdasági termelés építményei helyezhetők el a földrészlet legfeljebb 0,1%-os beépíthetőségével, szabadonálló épület-elhelyezéssel, legfeljebb 4,5 méteres építménymagassággal, azzal a kiegészítéssel, hogy a megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg. Az övezetben a kialakítható minimális teleknagyság 10 ha lehet.

A földrészlet északi részéből északi irányban kilógó telekrészt a Szedliszko nevű zártkert M2 jelű övezetbe sorolt kertes mezőgazdasági területe övezi.

A SZT a TSZT-hez hasonlóan ábrázolja az öko-háló lehatárolását a tárgyi ingatlanrész zártkerti határvonalán.

- 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. Az Lke-1 építési övezet HÉSZ szerinti előírásait a 3.1.2. fejezet ismerteti. A javasolt átsoroláshoz a HÉSZ módosítása nem szükséges.

A tervezett módosítás azonban szükségessé teszi a TSZT-n és az SZT-n egyaránt az öko-háló 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



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében az *erdőgazdálkodási térség* részét képezi.

A térségre a BATrT 6. §-a vonatkozik, amelynek előírásait a ~~TB-3. számú módosításnál~~ 8. fejezetben ismertettük.

A TB-5. számú módosítás az erdőterület más területfelhasználási kategóriába sorolásával jár. Az átsorolásra kerülő terület a települési térség növekményeként számítandó. Az erdőgazdálkodási térség nagysága 483,19 ha az Érdhez átcsatolt 88,6 ha-ral kiegészítve, azaz 394,59 ha, amelynek 15 %-a 59,19 ha.

Az erdőgazdálkodási térségből a TB-5. számú módosítás során összesen 0,10 ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz az erdőgazdálkodási térség 0,02 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek a TB-5. számú módosítás során nem csökkennek, mivel a terület az E (Eg) jelű gazdasági erdőterület területfelhasználási kategóriába sorolt. Az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága összesen jelen módosítás során 0,1 ha-ral csökken, de mivel több módosítás során ennél jelentősebb mértékben növekszik az erdő területek nagysága, a tervezett átsorolás a fenti törvényi előírásnak megfelel.

Az OTrT 7. § (1) bekezdése szerint

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

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

~~A BATrT 7. § (2) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg BATrT 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség 2%-át. A BATrT Szerkezeti terve és a törvény mellékletét képező Területi mérleg szerint Sóskút község városias települési térségbe tartozó területe 450,34 ha, aminek a lehetséges 2%-os növekedése 9,01 ha. Mivel jelen módosítás során összesen 0,10 ha átminősítésre kerül sor, ami hozzáadódik a TB-3. számú módosítás 8,91 ha-jához. Mivel a két területnagyság összege éppen 9,01 ha, a fenti törvényi előírás betartása biztosított.~~

Az erdőgazdálkodási térségben megengedett eltérések igazolását és a települési térség növekményéről szóló előírások betartásának módját jelen dokumentáció „8.2.3.4. Az OTrT és a BATrT Trtv. adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.

Ennek megfelelően a Szedliszko déli részén fekvő 0,10 ha-os erdőterület beépítésre szánt területté minősítése és lakóterületté történő átsorolása a törvényi előírásoknak megfelel.

A BATrT 5. §-ának (2) bekezdésében meghatározott, az új lakóterület kijelölésére vonatkozó feltételek a tárgyi terület esetében az alábbiak szerint teljesülnek:

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, hiszen az átsorolásra javasolt terület a jelen módosítás során beépítésre szánt lakóterületbe sorolandó Szedliszko nevű térség szerves része;
- b) az ingatlan lakóterületté történő átminősítése táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket,
- c) a tervezett egyetlen lakótelek feltárása a Szedliszko nevű volt zártkerti területtel együtt megoldott, illetve a feltáráshoz szükséges további utak a módosított Szabályozási terv szerint kiépíthetők, és a szükséges közművek a terület igénybevételével párhuzamosan kiépíthetők.

Az átsorolásra javasolt terület a közigazgatási terület határától távol helyezkedik el, így az 5. § (3) szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatása nem szükséges.

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 m², amely a Szedliszko térségében kerül kijelölésre a TB-2. számú módosításnál leírtak szerint.

Az OTrT 8. § (1) bekezdése szerint „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető”.

Sóskút nem tartozik a borvidéki települések közé, és a terület nem része Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeinek, így a fenti előírás jelen esetben nem releváns.

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- **A módosítással érintett országos és térségi övezetek:**

- *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*
- *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete*
- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ **A Benta-patak menti területet a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* érinti.**

Az OTTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.

A 18. § (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során. Mivel azonban **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 Szedliszko nevű volt zártkerti terület délkeleti sarkában fekvő földrészletet a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete* is érinti.**

Az övezetre az OTTrT 14/A. §-a határozza meg az előírásokat, mely szerint

„(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.”

Ezek a jellemzők és a területhasználatra, valamint az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályok jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

Mivel a javasolt változtatás, a kb. 100 m²-es lakóépület megvalósítása a tájjelleg megőrzését nem akadályozza, a javasolt módosítás a törvényi előírásnak megfelel.

➤ **A területet a térségi övezetek közül még a település teljes igazgatási területét lefedő *Földtani veszélyforrás területének övezete* érinti.**

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

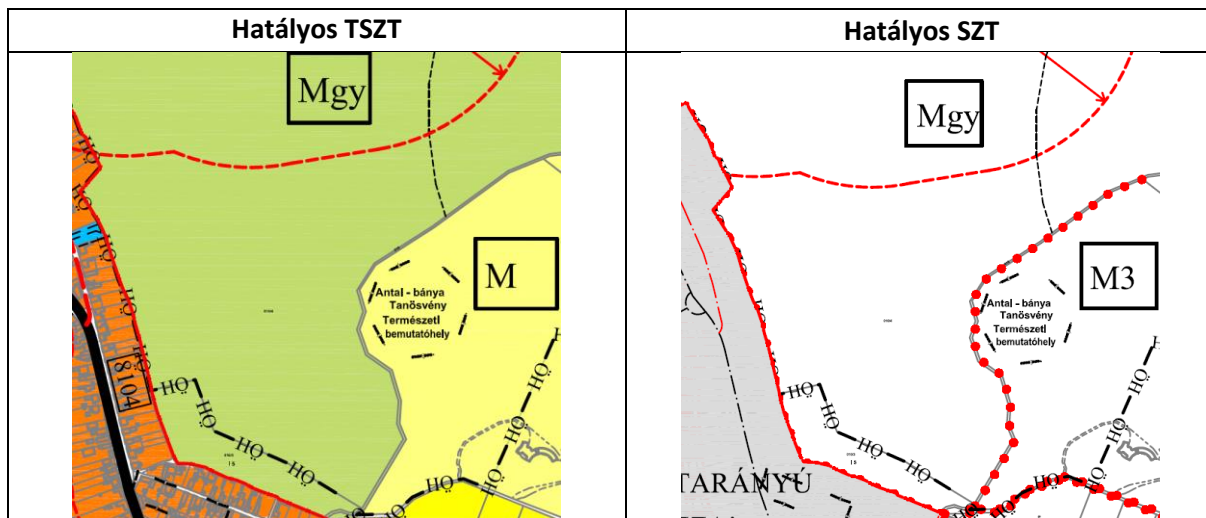
Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e

szedliszkói terület a tárgyi területet nem érinti, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.1.6. TB-6. számú módosítás:

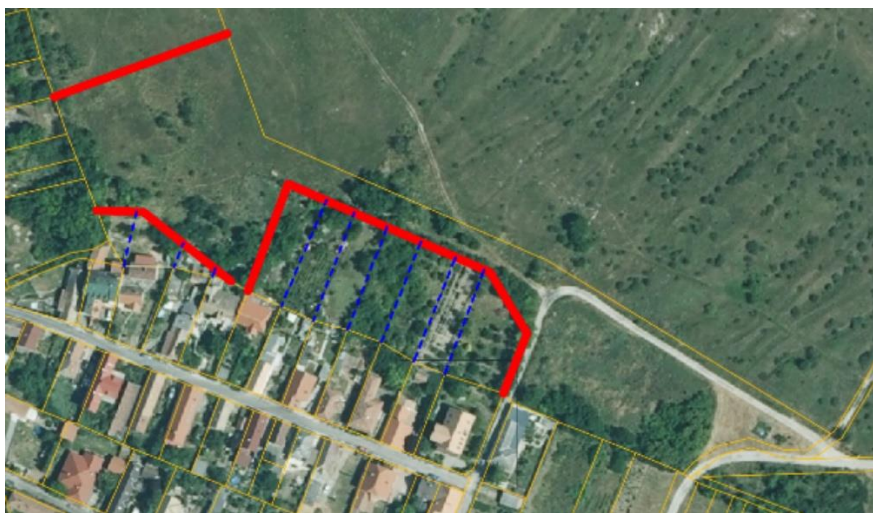
A belterülettől északra az Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület egy részének átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe



A 010/3-as hrsz.-ú, kb. 2,06 ha nagyságú 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.

Az átsorolásra javasolt 010/3-as hrsz.-ú földrészlet a földügyi nyilvántartás szerint 5-ös minőségi osztályú legelő besorolásban van. Területének keleti része befásult, északi része sziklás, gyeperes terület.

A Bem utcai lakóterület fölötti részen a Bem utcai ingatlanulajdonosok már a 60-as évek végétől használják a telkük mögötti, akkor még a Magyar Állam tulajdonát képező területrészeket.



Az elmúlt évtizedek során többször lehetőség lett volna a használt területrészek elbirtoklására, de valami mindig megakadályozta ennek végrehajtását. Néhány éve az Állam eladta a terület déli sávját egyben egy magánszemélynek, amely terület magában foglalta a lakók által használt területrészeket is.

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

Az új tulajdonos hajlandó lenne rendezni a lakók által használt területek sorsát is, és a fennmaradó északi területrészen pedig saját lakóépületét valósítaná meg.

- 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 területhez délről és nyugatról belterületi kertvárosias lakóterületek csatlakoznak.

Az ökológiai folyosó északról és északkelet felől határolja a 010/3-as hrsz.-ú ingatlant, de a földrészlet nem képezi részét az országos ökológiai hálózatnak.

- A **Szabályozási terv** a TSZT területfelhasználását tükrözve a **tárgyi ingatlant a mezőgazdasági terület Mgy jelű gyepterületi övezetébe sorolja**. Az ökológiai folyosó határvonala a TSZT-nek megfelelően szerepel a SZT-en is.
- 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 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 Lke-1 jelű „Sóskút meglévő és tervezett oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet. Az oldalhatáros beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb épületmagasság – módosított értéke – 5,0 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 600 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 16 méterben, a telekmélység pedig 30 méterben került meghatározásra. Az építési övezet ismertett 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 (%)	épületmagasság (m)
Lke-1	O	600	16	40	30	5,0

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 közművezetésekről az ingatlanok ellátása megoldható.

Az **átsorolásra javasolt terület további része** egy másik építési övezetbe sorolható. A kialakuló nagyméretű ingatlannak az **Lke-5 jelű építési övezet** előírásai felelnek meg jobban. Az Lke-5 jelű „Sóskút tervezett szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 20 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 50 % lehet. A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb épületmagasság a HÉSZ-módosításnak megfelelően 6,5 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 2000 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 25 méterben került meghatározásra. Az építési övezet ismertett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

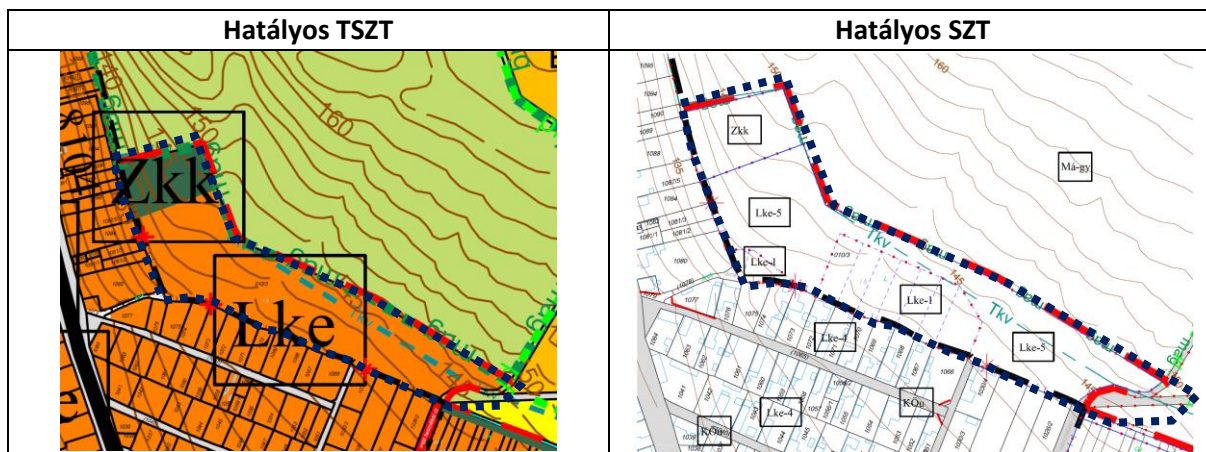
Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Lke-5	SZ	2000	25	50	20	6,5

A HÉSZ módosítása a tervezett átsoroláshoz nem szükséges.

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



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi. A tervezett átsorolás más térségi területfelhasználási kategóriát nem érint.

A törvény 7. § (2) bekezdése alapján „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a ... települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerinti ... települési térség területének 2%-át.”

Fenti 2%-on túl a területcsere elnevezésű hatósági eljárás során módosítható a települési térség lehatárolása, amely jelen módosítás vonatkozásában szükséges a tervezett átsoroláshoz. A települési térség növekményére vonatkozó számítást jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza. Ennek megfelelően a tárgyi módosítás 1,74 ha-os területének beépítésre szánt területté minősítése és lakóterületi átsorolása – a területcsere végrehajtása után – a törvényi előírásoknak megfelel.

A BATrT 5. §-ának (2) bekezdésében meghatározott, az új lakóterület kijelölésére vonatkozó feltételek a 010/3-as hrsz.-ú, kb. 1,74 ha nagyságú földrészlet esetében az alábbiak szerint teljesülnek:

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő 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 tervezett lakóterület feltáró útja ma is létezik, és a szükséges közművek részben kiépítettek, részben a terület igénybevételével párhuzamosan kiépíthetők.

A 010/3-as hrsz.-ú földrészlet a közigazgatási terület határától távol helyezkedik el, így az 5. § (3) szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatása nem szükséges.

Az új lakóterület 50. § (4) bekezdésének megfelelően a települési térséghez kapcsolódik.

A terület nagysága 5 %-ának megfelelő nagyságú, azaz 1030 m² zöldterület kialakítása kötelező, de tervünkben 3143 m² zöldterület, Zkk-2 jelű közkert kerül kijelölésre.

Sóskút nem tartozik a borvidéki települések közé, és a terület nem része Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeinek, így az OTrT 8. § (1) bekezdésének előírása jelen módosítás esetében nem releváns.

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- A módosítással érintett országos és térségi övezetek:
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

○ *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ A területet a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat magterületének övezete* érintette. A településrendezési eszközök módosító javaslata tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezeteinek DINPI által meghatározott lehatárolásait.

A BATrT 16. § (1) és (2) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során. Mivel azonban **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 Bem utcai lakóterületről északra elterülő földrészletet a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti.*** Az OTTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

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 átsorolásra tervezett terület nem része az övezetnek.

➤ **A területet az országos övezetek közül az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti.*** Az OTTrT 15. §-a az alábbi releváns előírásokat tartalmazza:

„15. § (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

Sóskút község közigazgatási területén a meglévő szennyvízcsatorna-hálózat működése e törvényi előírás teljesítését is szolgálják. A tervezett lakóterületi ingatlanok csatornába kötése elengedhetetlen.

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat, tehát **a törvényi előírások betartása biztosított.**

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő ***Földtani veszélyforrás területének övezete*** érinti. Az övezetre az OTTrT 25. §-a vonatkozik, amit a TB-1 jelű módosításnál ismertettünk.

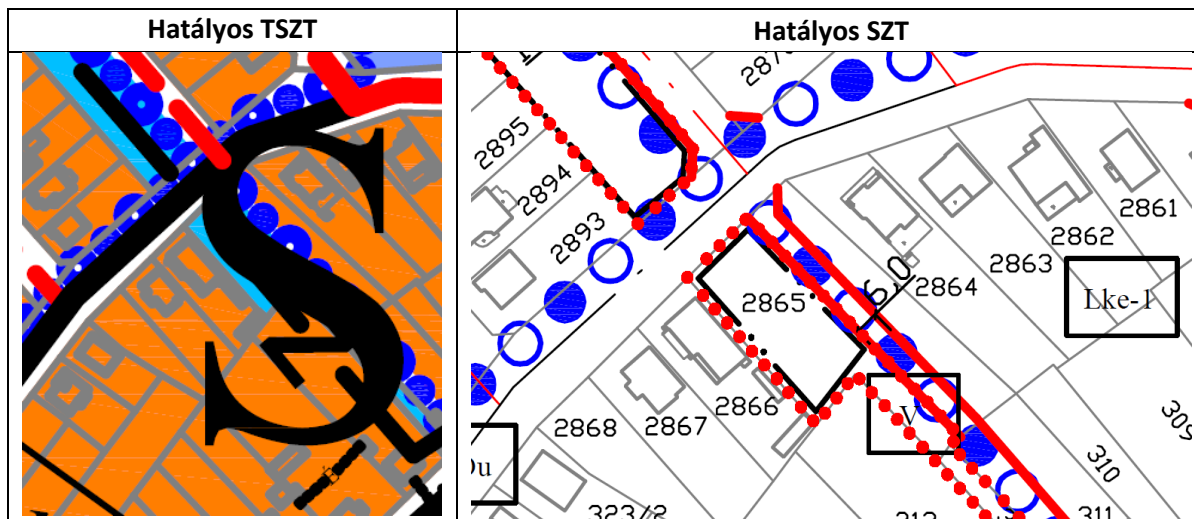
Sóskút közigazgatási területén az **Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.**

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban ezek a területek a tervezett lakóterület számára kijelölt területet nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

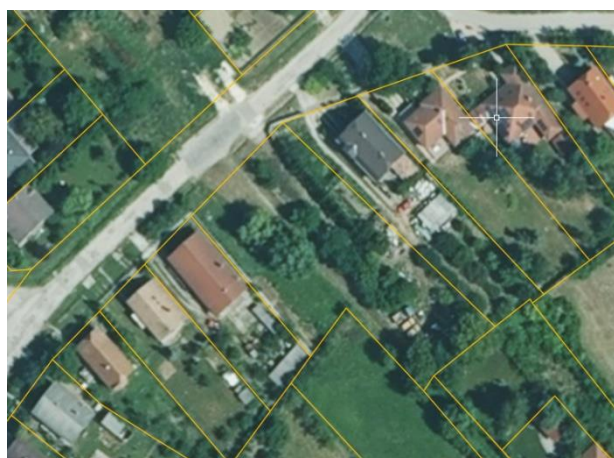
- A TB-6 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

3.1.7. TB-7. számú módosítás:

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



Sóskút belterületének északnyugati részén húzódik a Száraz-árok 2865-ös hrsz.-ú közterületi besorolású szakasza, amely a Tulipán utcán dkeletél felé áthaladva lakótelek között vezet. Az út közelében az ingatlan 34 méter széles, majd dél felé még egy kicsit kiszélesedik, és kb. 46 méter mélységben a sáv egy beugrással leszűkül 23,4 méter szélességre, és így húzódik tovább a tömb belseje felé. Az árok délkelet felé a keskenyebb 312-es hrsz.-ú, közterületi besorolású földrészleten folytatódik egészen a Bajcsy-Zsilinszky utcáig.



Az átsorolásra tervezett patak-menti területek légifotója

(Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)



A Száraz-árok Tulipán utca menti szakasza

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 2864-es hrsz.-ú ingatlan a patak mellett kb. 77,2 méter mélységben nyúlik be a tömbbe. 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.

- 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 vízgazdálkodási területet körülölelő lakóterületek kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartoznak. A Száraz-árok vízgazdálkodási területe délkeleti irányban a 312-es hrsz.-ú közterületen, és északnyugat felé a Tulipán utca túloldalán is folytatódik.

Az árok északkeleti partján a TSZT egy kerékpáros és gyalogutat ábrázol, amely összeköti a Tulipán utcát a Bajcsy-Zsilinszky utcával, illetve a terv szerint végigvezet a falu belterületén az árok mentén.

- A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználásának megfelelően a Száraz-árok területét és a mellette kialakult zöldfelületeket a V jelű vízgazdálkodási övezetbe sorolja. A szomszédos lakóterületek a kertvárosi lakóterületek Lke-1 jelű építési övezetébe soroltak.

A HÉSZ 44. §-a szabályozza a vízgazdálkodási terület V jelű övezetét, amelyre az alábbi előírások vonatkoznak:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	5000	50	5	10,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 20 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

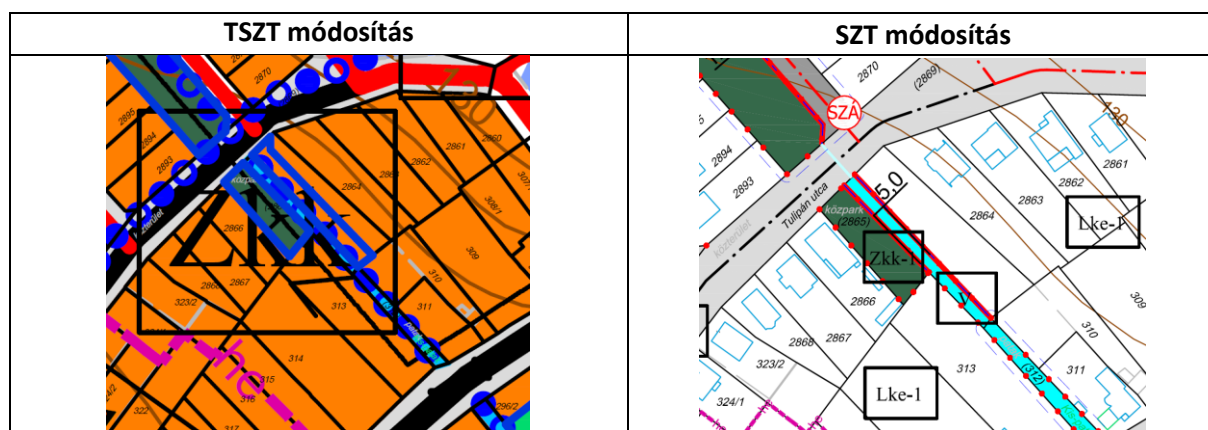
A patak északkeleti partján, a telkek végének igénybevételével egy 6 méter széles út került kiszabályozásra.

A tervezett út a TSZT-n ábrázolt nyomvonalnak megfelelően összeköti a Tulipán utcát és a Bajcsy-Zsilinszky utcát, illetve továbbhalad az árok mentén északnyugat és délkelet felé.

- 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 jelen tervmódosítás során javaslatot teszünk a Száraz-árkot magába foglaló 2865-ös hrsz.-ú közterületi besorolású földrészlet egy részének átsorolására.

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 jelű kertvárosias lakóterületbe kívánja átsorolni, és értékesíteni a szomszéd részére. Az árok vonalától délnyugatra fennmaradó terület rész – a Száraz-árok északi szakaszának környezetével együtt, a TÁ-20. számú módosításban ismertettek szerint – beépítésre nem szánt Zkk jelű zöldterületbe kerül átsorolásra.

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 az árok teljes belterületi szakaszán a megszámlálhatatlan tulajdonos miatt a tervezett útszabályozás megvalósításának a reális esélye is minimális. A kisajátítás pedig a Száraz-árok további szakaszain az anyagi lehetőségek hiányában nem jöhet szóba, és a belső kertek tulajdonosai nem is szeretnék, ha az árok mentén egy közterület lehetővé tenné a földrészleteik megközelítését idegenek számára. A tervezett kerékpáros és gyalogút – igény esetén – az árok vonalában is kialakítható, hiszen ott csupán nagy esőzések idején jelenik meg a víz.



A Szabályozási terven az árok a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe, az attól északkeletre fekvő telekrész az Lke-1 jelű építési övezetbe kerül besorolásra. A 2865-ös hrsz.-ú közterület délnyugati része a zöldterület Zkk jelű közkert övezetébe kerül a TÁ-20. számú módosításban leírtaknak megfelelően.

A HÉSZ módosítása nem szükséges a terület átsorolása miatt.

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

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A tervezett átsorolást elősegítő módosításnak – az önállóan kiszabályozandó belső gyalogos és kerékpárutak tervekből történő törlésén kívül – közlekedési vonatkozása nincs, mivel az érintett ingatlanok a környező utcák felől változatlanul megközelíthetők.
- A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a **települési térség** részét képezi. Mivel az OTTrT 6. § (2) d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

E módosítás során 0,06 ha új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

- A módosítással érintett térségi övezetek:
 - *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*
- A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében.

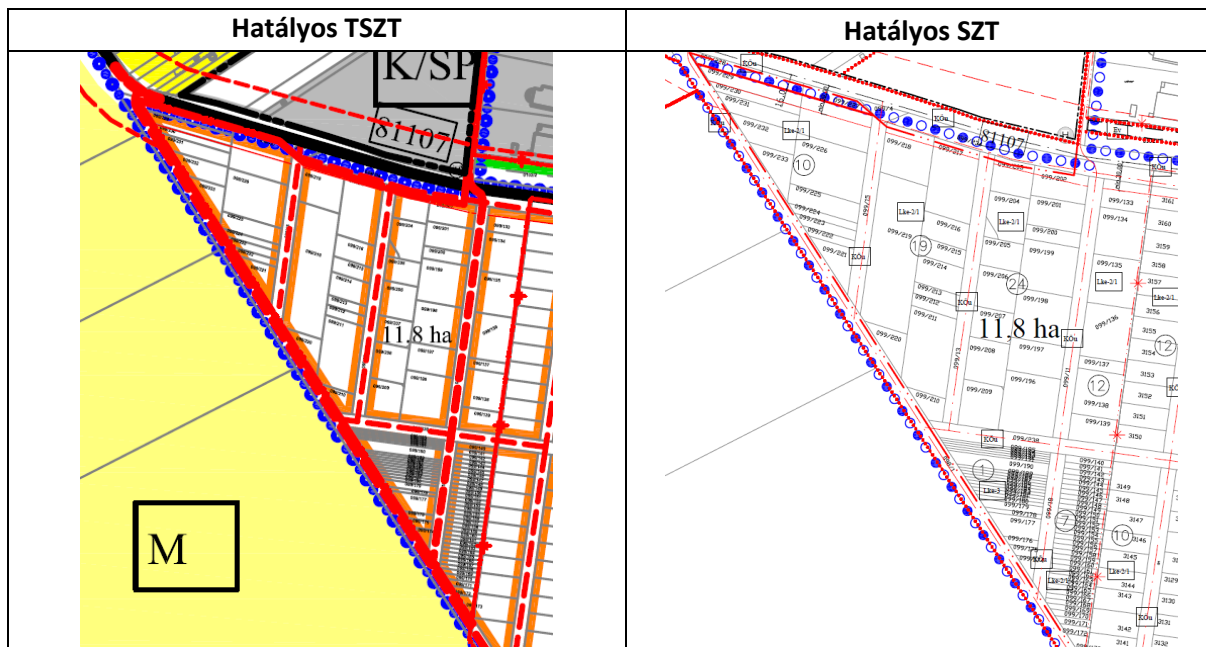
Mivel azonban e területek a Száraz-árok környezetét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

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

3.2.1. TV-1. számú módosítás:

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



A 2000-es évek elején készült településrendezési tervek kijelöltek egy jelentős kiterjedésű lakóterület-fejlesztési részt a pusztazámori országúttól délre fekvő területen, amely a 1995. évi kárpótlás során került kiosztásra. Az Önkormányzat akkor már előrelátóan, a későbbiek során várható beépítési szándéknak megfelelő méretű telkek kikapcsolására érdekében a területre részletes rendezési tervet készíttetett, amely alapján – a telekalakítás után – a tömb kb. fele belterületbe vonásra került. A további terület tartalék lakóterületként került meghatározásra, melynek belterületbe vonására megfelelő igény jelentkezése esetén lett volna lehetőség.



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

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.

A tartalék lakóterületen belül észak-déli irányban kialakításra került három utca, és a terület déli harmadában egy keresztutca 16 méteres szélességgel. A jelenleg még külterületi besorolású ingatlanok ezekre az utcákra nyílnak, és szélességük változó. Vannak 8 méter körüli szélességgel kialakított telkek, de található a területen 150 méter széles földrészlet is. A teleksorok mélysége minimálisan 50 méter. Az ingatlanok nagysága többségében 3000-5000 m²-es, de 1000 m² alatti és 10.000 m² feletti földrészlet is látható a területen.

A 092/238-as hrsz.-ú kereszt irányban futó utcától délre a telekstruktúra egészen más jellegű, mint a terület északi részében. Itt az ingatlanok között található 2,5 méter széles telek is, a telkek nagysága általában 250 és 1000 m² között mozog.

A területen található földrészletek szántó művelési ágba tartoznak a földügyi nyilvántartás szerint, az északkeleti rész 6-os, a délnyugati terület rész 5-ös minőségi osztályú. A terület szántóföldi művelés alatt áll.

A tartalék lakóterületek a 099/133-233 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába, amelynek összterülete 10,32 ha, a telektömbök feltárását szolgáló 099/11, 099/13, 099/15, 099/18, 099/238 hrsz.-ú utak területe összesen 2,18 ha.



A tartalék lakóterület lát képe a lovarda felől

- 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.**

E háromszög alakú területtől keletre tervezett kertvárosias lakóterület található, amely a kárpótlás során kiosztott terület egy részét foglalja magába. E terület beépülése – egyetlen lakóépület kivételével – nem kezdődött még meg. A tárgyi területtől északra, a 81107. számú országos mellékút túloldalán a Sóskúti Lovas és Élménypark, valamint a tervezett intézmények számára kijelölt különleges területek találhatóak a TSZT-n K/R, K/SP és K/IN területfelhasználási kategóriába sorolva. Ettől északnyugatra a Zselléri dűlő volt zártkerti területe határolja a tartalék lakóterületet a Zámori út mentén, egy rövid szakaszon. A terület délnyugati határán a TSZT-n jel nélkül ábrázolt földút húzódik, amely a közúti közlekedési területbe sorolt, és tervezett kerékpárút húzódik rajta a 81107. sz. úthoz hasonlóan. A földút túloldalán M jelű szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület figyelhető meg.

- **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 övezetbe tartozik.**

A tartalék lakóterület Lke-2/1 jelű „Sóskút tervezett szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetbe sorolt ingatlanjain jelenleg a megengedett legnagyobb beépíthetőség 20 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet.

A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 900 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 18 méterben, a telekmélység pedig 40 méterben került meghatározásra. A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m². Az Lke-2/1 jelű építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

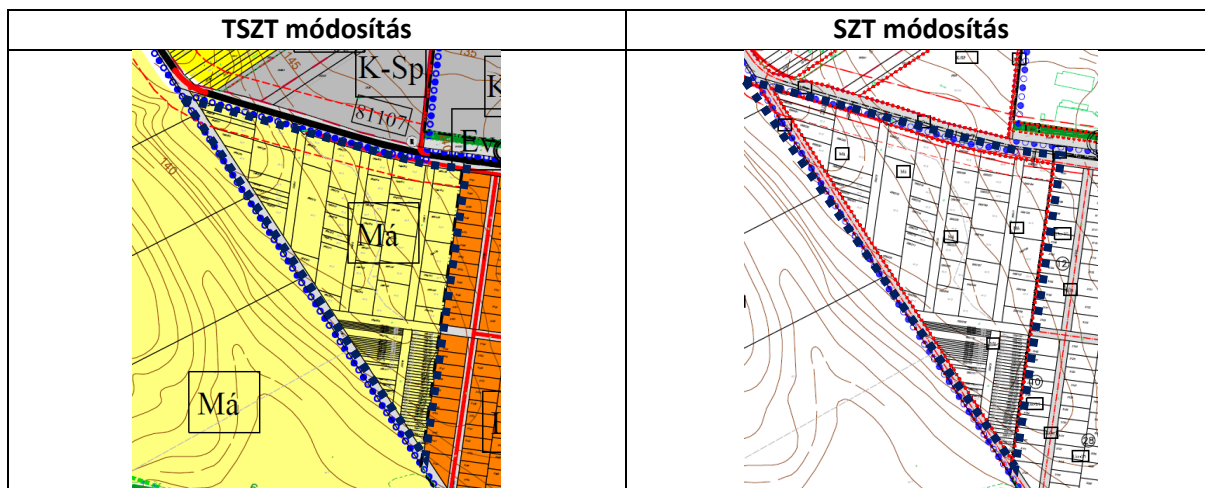
Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Lke-2/1	SZ	900	18	40	20	4,5

Az Lke-3 jelű „Sóskút tervezett csoportházas beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetbe sorolt ingatlanjain jelenleg a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet.

A csoportházas beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság kialakultként került meghatározásra. A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m². 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 (%)	építménymagasság (m)
Lke-3	CS	K	-	40	30	3,5

A feltáró utcák a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetébe tartoznak a 16 méteres kialakult szélességükkel. Az északi és a délnyugati határoló utakon tervezett kerékpárutak nyomvonala a SZT-en is feltüntetésre került.



- 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 tájvédelmi mezőgazdasági terület övezetébe kerülnek a fenti ingatlanok.

Az Má jelű általános mezőgazdasági övezet földrészelein elsősorban hagyományos nagytáblás szántó, ültetvény és gyepgazdálkodás folytatható. Az övezet 6 ha-nál kisebb terület egysége nem építhető be. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 0,5 %. A területen az épületek 10 méter elő-, oldal és hátsókerthel tartásával helyezhetők el, és a megengedett legnagyobb épületmagasság – a HÉSZ módosítás után – 4,0 méter lehet. Az övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	A beépíthető telek		A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb		legnagyobb	
Má	területe (m ²)		beépítettség (%)	
	60.000		0,5	
			épületmagasság (m)	
			4,0	

Az észak-déli feltáró utak a módosítás után szükségtelenné válnak. A terület délnyugati határán a 81107. sz. útig húzódó tervezett gyűjtőt a tervről törlésre került.

Szintén töröltük a terület határán ábrázolt tervezett belterületi határvonalat a tervekről.

A HÉSZ módosítása nem szükséges.

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

- Az elfogadott **településfejlesztési koncepció** szerint: „A népesség ugrásszerű növekedése a közeljövőben sem várható, mivel a Budapestre való elvándorlás, az ingázás megállni látszik.”

„Sóskút Településszerkezeti terve nagyarányú lakóterület fejlesztést irányoz elő, amelyet célszerű felülvizsgálni tekintve a népesség alig növekvő tendenciáját szem előtt tartva. A minőségi lakásigény kielégítését a zöldmezős beruházások helyett a településszerkezeten belül található befejezetlenségek felszámolásával célszerű orvosolni, az extenzív fejlesztés helyett az intenzív fejlesztés felé elmozdulni.”

E felülvizsgálat egyik ésszerű lépése a korábban kijelölt tartalék lakóterület törlése a tervből.

- A módosításra javasolt terület az **BATrT Szerkezeti tervében a települési térség** részét képezi. Mivel a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel. E terület az egyike a jelen eljárással párhuzamosan lefolytatandó területrendezési hatósági eljárásban szereplő, a mezőgazdasági térségbe visszazsorolandó területeknek.
- A módosítással érintett térségi övezet:
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

A területet a **térségi övezetek** közül kizárólag a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

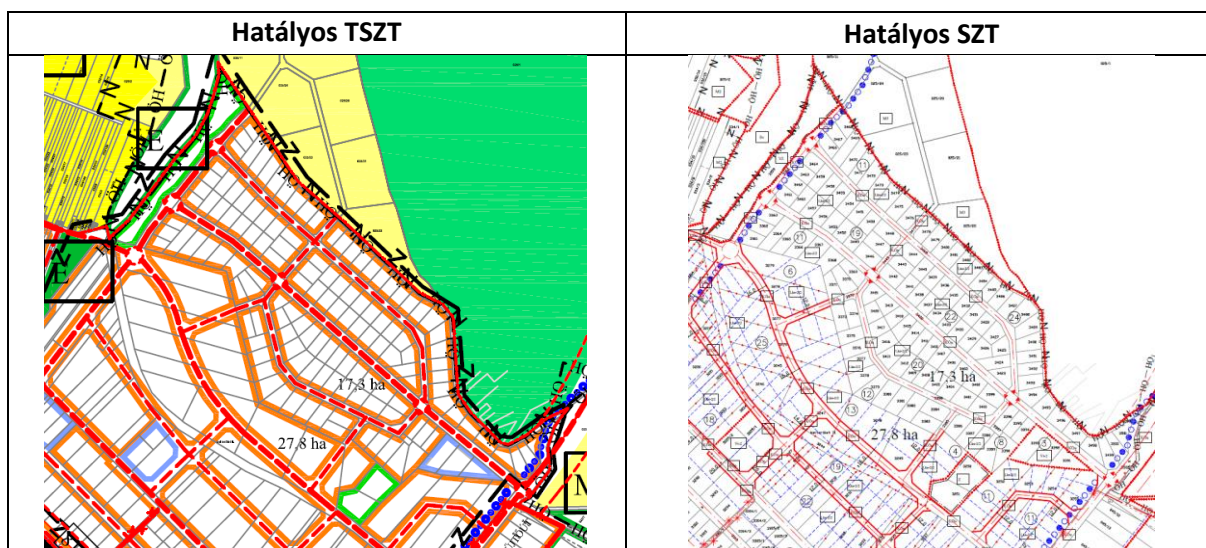
Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a tartalék lakóterület térségét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.2.2. TV-2. számú módosítás:

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



Sóskúton, a 8104-es számú bekötőút közelében fekvő mezőgazdasági művelésű földterületek a 2000-es évek előtt magánszemélyek tulajdonába kerültek, akik akkor bízva a település fejlődésében rejlő lehetőségekben, elhatározták, hogy a tulajdonukban lévő közel 50 hektáros területen lakóparkot építenek. A teljes terület a tulajdonviszonyok alapján két részre oszlott, az úthoz közelebb fekvő mintegy 27 hektáros terület rész lakóterületté történő kialakítására (PAX 1. lakópark) jóval előbb jelentkezett igény, mint a „fölötte fekvő” terület részre (PAX 2. lakópark), de a településrendezési tervek módosítása végül is egy eljárásban történt 2000-ben.

A fejlesztésre szánt terület legnagyobb részét lakóterületként került volna kialakításra, de a lakóparkokba várhatóan betelepülő népesség alapfokú intézményellátásának biztosítására a területen településközpont vegyes területek és zöldterületek is kijelölésre kerültek.

A területen a lakópark megvalósítása a mai napig nem kezdődött meg, csupán a terveknek megfelelő telekalakítás és az ingatlanok belterületbe vonása történt meg.

A terület jelenleg két irányból közelíthető meg a 8104-es számú főközlekedési út felől, északnyugaton a 3287-es helyrajzi számú út, délkeleten a 044/3-as hrsz.-ú földutak teszik elérhetővé a földrészleteket.

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 tervezett lakóparkot az északkeleti oldalról a 3287-es hrsz.-ú út mellett fekvő, három különböző helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet (a 025/22-es, a 025/23-as és a 025/24-es hrsz.-ú, legelő művelési ágú külterületi földrészletek), valamint az erdő művelési ágban nyilvántartott 025/1-es hrsz.-ú tábla határolják. A lakópark területének délkeleti határán a 044/3-as hrsz.-ú földút húzódik. A terület délnyugati határát a tervezett PAX 1. lakópark területét képező 3245-ös, 3248-as, 3252-es, 3276-os és a 3278-as hrsz.-ú nagyméretű földrészletek képezik. A területen található ingatlanok kivett belterületi földrészletek.

A PAX 1. illetve PAX 2. elnevezésű lakóparkok közötti megközelítése a 8104-es számú főközlekedési út felől a meglévő földutak kiépítésével lett volna megoldható, és a terület feltárása a 2000 évi terv szerint javasolt belső úthálózat kialakításával volt tervezve. Az utak területe önálló helyrajzi számokon kialakításra került.



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

A tervezett lakóterületen belül északnyugat-délkeleti irányban kialakításra került három utca, és a terület északnyugati határán, valamint a terület északi harmadában egy-egy keresztutca. A terület súlyvonalában végighúzódó utca 16 méteres szélességgel, a többi út 12 méteres szélességgel került kialakításra. A tervek szerint kialakított belterületi besorolású ingatlanok ezekre az utcákra nyílnak, és szélességük általában 25 méter körüli, mélységük pedig minimum 40 méter. Az ingatlanok nagysága 800-2000 m² között került kialakításra a különböző építetési igények kielégíthetősége érdekében.

A délnyugati lejtésű domboldal nagy részét ma mezőgazdasági művelés alatt álló földrészetek foglalják el. A tervezési területet borító növényzet eredendően a talaj, és az alapkőzet adottságait tekintve a mészkő sztyepprép 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.

A PAX 2. lakóparkban 122 db telek kialakítására került sor. A lakópark a 3361-3371, 3373-3384, 3386-3391, 3399-3421, 3423-3444, 3446-3464, 3466-3476, 3478-3501-es hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába, amelynek összterülete 14,14 ha, a telektömbök feltárását szolgáló 3372, 3385, 3397, 3398, 3422, 3445, 3465, 3477-es hrsz.-ú utak területe összesen 2,97 ha. Településközpont vegyes területként (3391-3393 hrsz.) 0,59 ha, zöldterületként pedig (3359 hrsz.) 0,42 ha került kialakításra.



A PAX2 lakópark területének lát képe a 8104. j. úti körforgalmi csomópont felől

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv a módosítás tárgyát képező területet tervezett lakóterületként az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja. A kialakult feltáró utak jel nélküli közúti közlekedési területbe tartoznak.**

A belterületbe vont terület a terv szerint 122 db lakótelek kialakítását tette lehetővé, és a lakópark népességének alapfokú ellátása érdekében **a terület déli részén a 2000 évi terv intézmények elhelyezésére szolgáló Vt jelű településközpont vegyes területeket, valamint zöldterületet is kijelölt.** E terület beépülése az elmúlt közel 20 év alatt nem kezdődött még meg.

A tárgyi terület északnyugati határát a Funduklin vízmosás mellett kijelölt E jelű védőerdősáv képezi, északkeletre pedig az Érd-Tétényi fennsíkhöz tartozó sziklás, gyepes, M jelű mezőgazdasági területbe sorolt földrészletek, illetve egy hatalmas Tk jelű természetközeli területbe sorolt térség terül el. A PAX 2. lakópark délkeleti határát a 3502-es hrsz.-ú út területe adja, délnyugaton pedig a PAX 1. lakópark tervezett Lke jelű kertvárosias lakóterülete csatlakozik a területhez.

A lakópark hosszanti feltáró útja – a 044/3-as és a 3360-as hrsz.-ú úthoz hasonlóan – gyűjtőútként volt tervezve a TSZT-n. A terület egyéb feltáró utcái lakóutcákként valósulhattak volna meg.

A PAX 2. lakópark északkeleti határán és a vízmosás mentén húzódik a TSZT szerint az országos ökológiai hálózat magterületének övezete a Natura 2000 területtel megegyező lehatárolással.

A terület délkeleti határoló útján egy tervezett gyalogos és kerékpáros útvonal vezet Érd irányába. A teljes lakópark csendes övezetként jelölt a településrendezési eszközökben.

- **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 övezetbe tartozik. Az északnyugati részen VZ jelű védőzöldterület került kijelölésre a Funduklin völgy Ev jelű védőerdő területbe sorolt sávja mentén.**

A tervezett lakóterület Lke-2/2 jelű „Sóskút meglévő és tervezett szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetbe sorolt ingatlanjain jelenleg a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 50 % lehet.

A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 720 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 18 méterben, a telekmélység pedig 30 méterben került meghatározásra. A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m². Az Lke-2/2 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 (%)	építménymagasság (m)
Lke-2/2	SZ	720	18	50	30	6,0

A Vt-2 jelű „Sóskút településközponti részeinek meglévő és tervezett vegyes területe” elnevezésű építési övezetbe sorolt ingatlanjain jelenleg a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 30 % lehet.

A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 1500 m²-ben került meghatározásra. A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,2 m²/m². A Vt-2 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 (%)	építménymagasság (m)
Vt-2	Sz	1500	-	30	40	7,5

A feltáró utcák a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetbe tartoznak a 16, illetve 12 méteres kialakult szélességükkel. A délkeleti határoló úton tervezett kerékpár- és gyalogút nyomvonala a SZT-n is feltüntetésre került.

A vízmosás melletti védőzöldterület VZ jelű övezete a hatályos HÉSZ szerint nem építhető be. A Tá-22. számú módosításnál ismertetettek szerint a terület Tk jelű természetközeli területbe kerül átsorolásra.

- 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 terület két szélén a dombra felvezető utakat közúti közlekedési területként, a 8104. jelű út közelében tervezett védőzöldterületet zöldterületként, Zkk jelű köztertként javasoljuk megtartani (TÁ-19/3. számú módosítás).

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.

A Tk jelű természetközeli övezetben kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. Az övezetben az elsődleges cél a Natura 2000 terület jelölő fajainak és jelölő élőhelyeinek védelme”. Az övezetben épület nem alakítható ki.

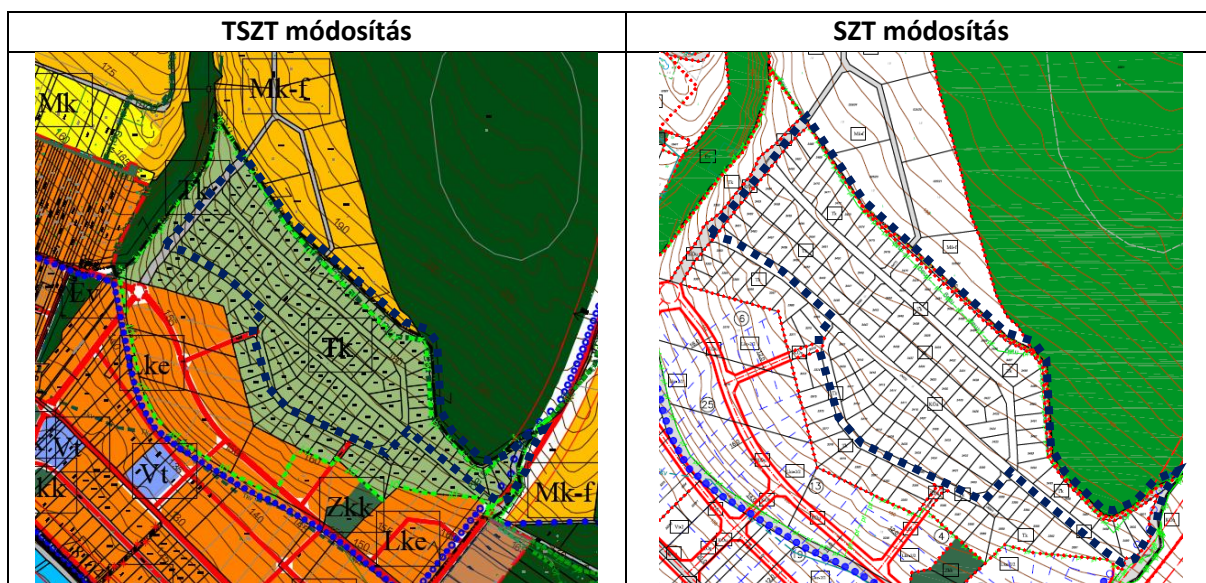
Az északnyugati és a délkeleti feltáró utak változatlanul a KÖu jelű övezetbe tartozó, közúti közlekedési területbe soroltak, és a Vz jelű védőzöldterületi besorolás szintén Tk jelű természetközeli területre változik (a 22. számú módosítás keretében) a vízmosság védett, ökológiai szempontból értékes területének a megóvása érdekében.

A HÉSZ módosítása nem szükséges.

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



- Az elfogadott **településfejlesztési koncepció** szerint: „A népesség ugrásszerű növekedése a közeljövőben sem várható, mivel a Budapestre való elvándorlás, az ingázás megállni látszik.”

„Sóskút Településszerkezeti terve nagyarányú lakóterület fejlesztést irányoz elő, amelyet célszerű felülvizsgálni tekintve a népesség alig növekvő tendenciáját szem előtt tartva. A minőségi lakásigény kielégítését a zöldmezős beruházások helyett a településszerkezeten belül található befejezetlenségek felszámolásával célszerű orvosolni, az extenzív fejlesztés helyett az intenzív fejlesztés felé elmozdulni.”

E felülvizsgálat egyik ésszerű lépése a korábban kijelölt tervezett lakóterület törlése a tervből.

- A módosításra javasolt terület az **BATrT Szerkezeti tervében a települési térség** részét képezi. **Mivel a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.**

- E terület a jelen eljárással párhuzamosan lefolytatandó területrendezési hatósági eljárásban szereplő másik térség, amelynek a mezőgazdasági térségbe való visszasorolására tesz javaslatot a terv.
- A módosítással érintett térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ A tervezett PAX 2. lakópark területét az **Ökológiai hálózat pufferterületének övezete** érinti. Az OTtT 19. §-a szerint az övezetben „a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti”.

Mivel jelen módosítás során a terület visszaminősítése a cél az Önkormányzat döntése szerint, így az övezetre vonatkozó törvényi előírások maradéktalanul teljesülnek. A természetvédelem terén illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményén alapulva, a 11. sz. mellékletként dokumentált egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint kerül a területen a beépítésre nem szánt természetközeli terület övezete kijelölésre, ahol épület nem valósítható meg.

➤ A tervezett PAX 2. lakópark területét a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** is érinti. Az OTtT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a korábban tervezett lakópark beépítésre szánt területe beépítésre nem szánt besorolásba kerüljön, a **tervezett változtatás kifejezetten a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

➤ A területet az országos övezetek közül az **Országos vízminőség-védelmi terület övezete** érinti.

Az OTtT 15. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat, amelyeket a TB-6 jelű módosításnál ismertettünk.

A tervezett lakópark területének természetközeli területté történő átsorolása a vízvédellel érintett területet nem veszélyezteti, hiszen a módosítás során a terület beépítésre nem szánt területté kerül átminősítésre.

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat, tehát a törvényi előírások betartása biztosított.

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

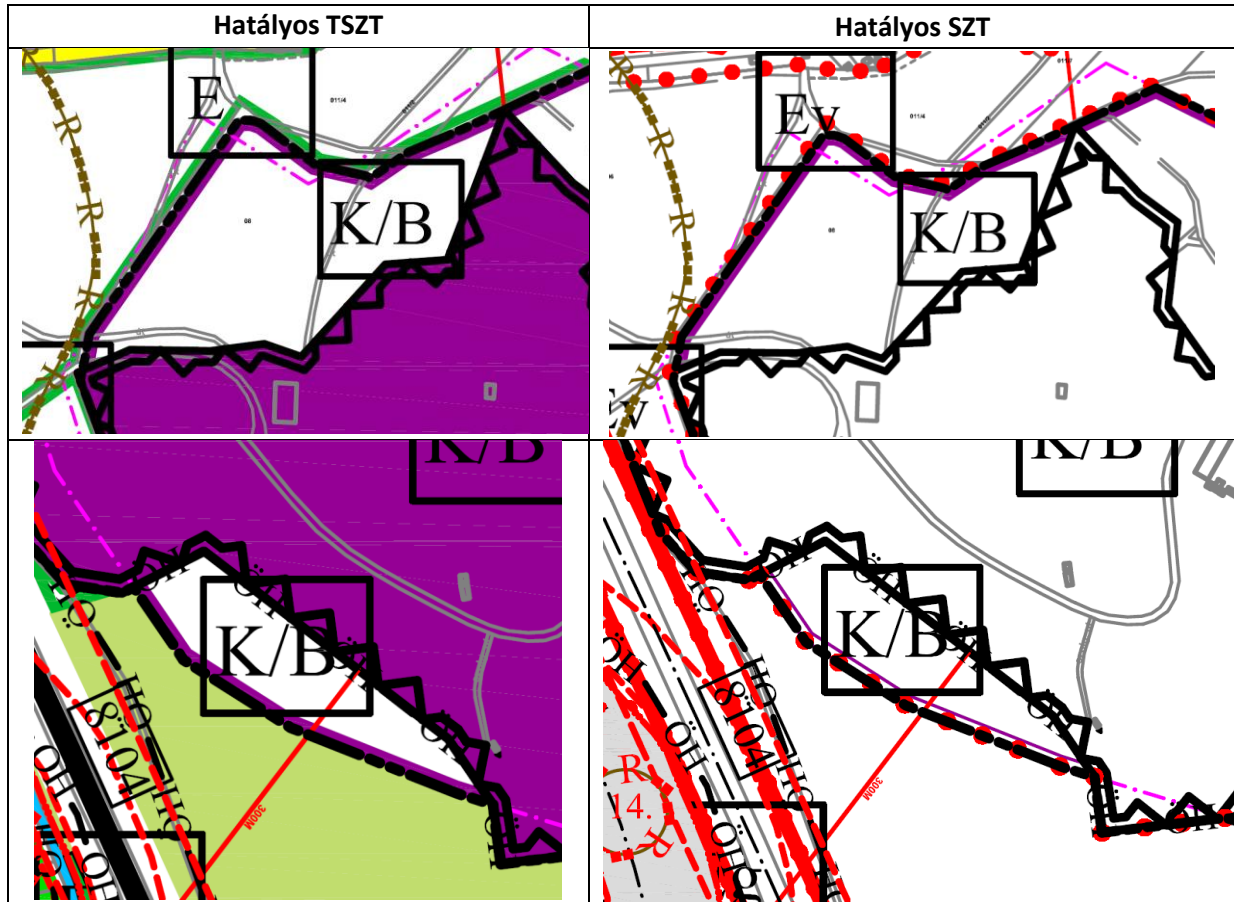
Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében.

Mivel azonban e területek a PAX 2. lakópark térségét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.2.3. 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



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, bányautótájként szabályos bányaudvarokat, platókat és függőleges bányafalakat hagyva hátra. A kitermelt kőzet helyi építőköként a régi házak falazatát, a kerítések lábazatát és oszlopait, valamint a hidak burkolatát és köztéri szobrok, emlékművek anyagát alkotja. Ugyan ma már építőköként nem alkalmazható, de a kitermelés napjainkban is folyamatos.



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

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 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 bánya területétől északra fekvő, legelő besorolású, részben beerdősült ingatlanok a TSZT szerint E jelű tervezett erdőterületek, a bányától északkeletre pedig meglévő erdőterületek figyelhetők meg. Délről, délnyugatról és délkeletről szintén legelő művelési ágba sorolt Mgy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területek határolják a bányatelket.

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete keletről, délről és délnyugatról is övezi a bányaterületet, magába foglalva a 010/4-es hrsz.-ú földrészlet szinte egészét. A 08-as hrsz.-ú földrészlet nem képezi az öko-háló részét.

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

A K/B jelű „különleges építési övezetek (a bányák területe)” elnevezésű építési övezetbe sorolt területen jelenleg a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet. A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter lehet azzal az engedménnyel, hogy az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 18 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m²-ben került meghatározásra. A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m². A K/B jelű építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

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

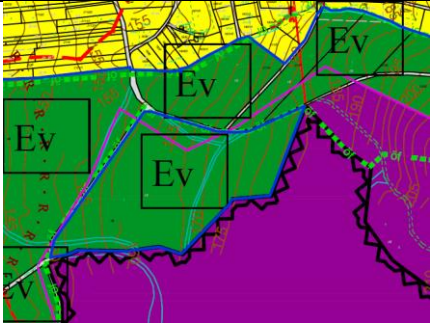
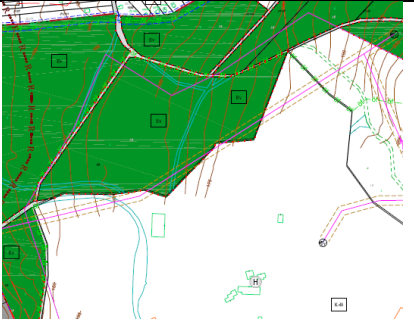
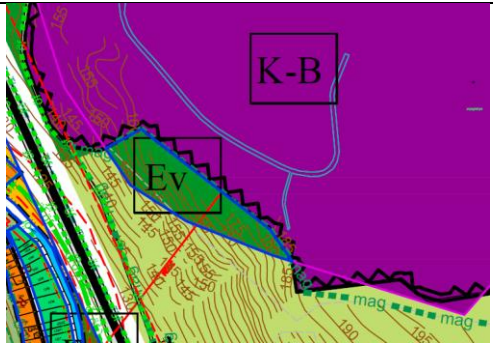
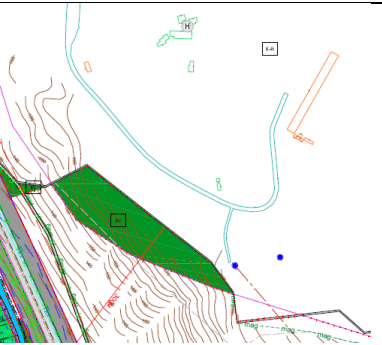
Az öko-háló határvonala a SZT-en a TSZT-nek megfelelően feltüntetésre került a bányatelek keleti és déli határvonalának közelében.

- 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 területe, valamint a 010/4-es hrsz.-ú földrészlet egy része a HÉSZ „Ev jelű erdő övezet (védőerdőterületek)” című 31. §-ának megfelelő beépítésre nem szánt védőerdő övezetbe kerül. Az Ev jelű övezet a hatályos HÉSZ-ben előírtakhoz hasonlóan nem építhető be.

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
	
	

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezik.

A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését.

A mezőgazdasági térségben megengedett eltérések igazolását jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.

Mivel a hatályos településrendezési tervben szereplő különleges bányaterület átsorolásra javasolt két kisebb területe a számítások alapján belefér a megengedett eltérési lehetőségbe, ezért a tervezett erdőterületbe történő átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

- A módosítással érintett országos és térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

A két átsorolásra javasolt terület közül a déli részt a térségi övezetek közül az **Országos ökológiai hálózat magterületének övezete** érinti. Az **Országos ökológiai hálózat** övezetére az OTrT 13. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

Az OTrT 17. §-a az ökológiai hálózat magterületének övezetében az új beépítésre szánt területek kijelölésének lehetőségeit szabályozza. Mivel jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt erdőterületi átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ **A kőbánya átsorolásra javasolt északi területét a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti.*** Az OTTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult erdők a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljenek, **a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

➤ **A területet az országos övezetek közül az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti.*** Az övezetre az OTTrT 15. § -a vonatkozik.

A kőbánya beerdősült területeinek erdőterületté történő átsorolása a vízvédellel érintett területet nem veszélyezteti, hiszen a módosítás csupán a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe kerül.

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat, tehát a törvényi előírások betartása biztosított.

➤ **A területet a *térségi övezetek* közül még a település teljes igazgatási területét lefedő *Földtani veszélyforrás területének övezete* érinti.**

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

➤ Bár a BATrT nem sorolja Sóskút közigazgatási területét az *Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezetébe*, a kőbánya mégis e terület részét képezi. A törvény 19/B. §-a tartalmazza az e területekre vonatkozó előírásokat, amelyek az alábbiak:

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

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

A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása alapján Sóskút község közigazgatási területén a következő megállapított bányatelkek találhatók:

- „Sóskút I. – homok” védnevű bányatelkek, amelynek jogosítottja a Kvarchomok Bányászati és Feldolgozó Kft.;
- „Sóskút – durvamészkkő” védnevű bányatelkek, amelynek jogosítottja a Frühwald Kőbánya Kft.

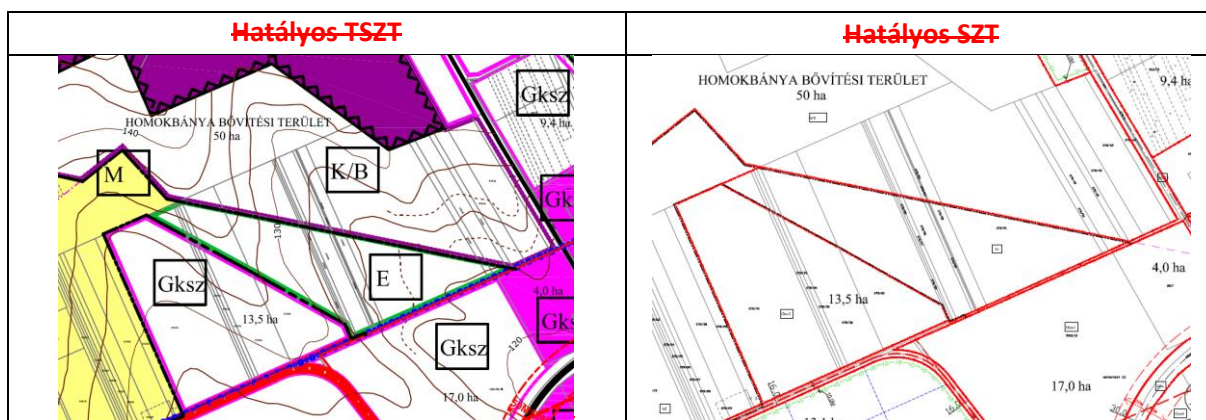
Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Jelen módosítás éppen a tényleges kiterjedésnek megfelelő lehatárolás érdekében történik, és a javasolt erdőterületi besorolás a nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el, ezért a módosító javaslat e törvényi előírások betartását is biztosítja. Az átsoroláshoz az illetékes PMKH Bányafelügyeleti Főosztály is hozzájárult a 2019. február 11-én megtartott előzetes egyeztető tárgyaláson.

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

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

3.3.1. TÁB-1. számú módosítás: Az államigazgatási egyeztetés után törölt módosítás

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



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. Az ingatlanok nagysága változó, általában 10-20.000 m² közötti alapterületűek, de vannak 3000 m²-körüli nagyságú keskeny, hosszú parcellák is a területen. A módosítással érintett területsávban két érintett földrészlet területe 50.000 m²-feletti. Az ingatlanok legnagyobb része 6-os minőségi osztályú szántó, a terület északi sávja pedig 7-es minőségi osztályba sorolt szántóterület a földügyi nyilvántartás szerint. Az átsorolásra és belterületbe vonásra terület nagysága 17,63 ha.

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

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

A jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló területen a homokbánya esetleges bővítési területe volt kijelölve, mivel az illetékes hatóság által meghatározott bányatelek a szántóterületek tárgyi részét is lefedi. A bányaművelés azonban nem dél felé, hanem Pusztázámor irányába húzódik. A művelés alól felhagyott bányagödör feltöltése folyamatos, és a rekultivált területek általában gazdasági területként hasznosíthatók. A bánya területéből kialakított sítterakótól északra kijelölt gazdasági terület már felhasználásra került, és a déli részen, a Homokbánya út mentén korábban átsorolt gazdasági területek, valamint az Ipari Park tartalék területei is kezdenek „elfogyni”. Az elsősorban a sóskútiak tulajdonát képező, kevésbé jó minőségű földterületen kívánja az Önkormányzat biztosítani a gazdaságfejlesztés további lehetőségeit.

- 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~~, mivel a bányatelek lehatárolása e területeket is magába foglalja. E területen azonban bányászati tevékenység nem folyik, az érintett földrészletek ugyanannak a mezőgazdasági művelésű táblának a részét képezik, mit a szomszédos sávban kijelölt tervezett erdőterület.

A területtől délre és keletre, valamint egy rövid szakaszon északra is tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területek figyelhetők meg Sóskút településrendezési eszközeiben.

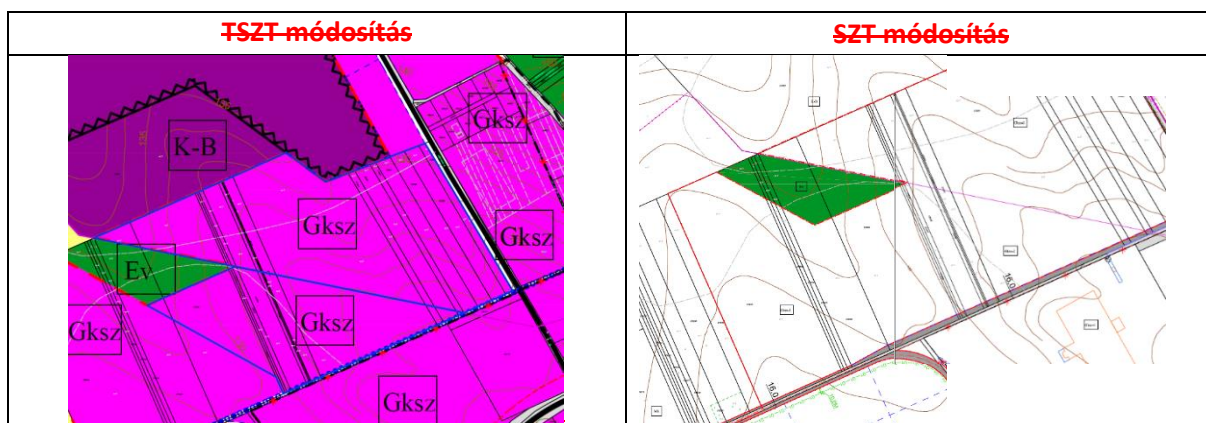
A tervezett különleges bányaterülettől délnyugatra pedig a TB-3. számú módosításnál ismertetett, szintén átsorolásra javasolt tervezett erdőterületet ábrázolja a TSZT.

A terület mentén, annak keleti határán húzódik a Homokbánya út, amely a KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt, és települési mellékútként, gyűjtőútként ábrázolt a TSZT-n.

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

A területtől délnyugatra a tervezett erdőt az Ev jelű védőerdő terület övezetébe sorolja a SZT.

A terület környezetében a tervezett és kialakult gazdasági területek a Gksz-1 jelű építési övezetbe tartoznak. A terület déli határán húzódik a 077-es hrsz. ú földút, amely a közúti közlekedési terület KÖu jelű (a SZT-n jel nélküli ábrázolt) övezetébe sorolt a keleti határon húzódó Homokbánya út területéhez hasonlóan. A 077-es hrsz. ú utat kialakult szélességével határolja le a SZT, tervezett szabályozás a hatályos terv szerint csupán a Homokbánya út mentén érinti az átsorolásra javasolt területet. Az út tervezett szabályozási szélessége jelenleg 20 méter, amelynek megvalósítása egyoldalú szabályozással az út nyugati szélén tervezett a hatályos SZT szerint.



- 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 részét a K/B jelű különleges bányaterület építési övezetéből a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe javaslunk átsorolni.~~ Az építési övezet részletes előírásai a TB-3. számú módosításnál kerültek ismertetésre.

~~A HÉSZ módosítása nem szükséges.~~

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

- ~~• A településfejlesztési koncepció gazdaságfejlesztésre vonatkozó elképzeléseit a TB 3 számú módosításnál ismertettük.~~

- ~~• A terület feltárása, megközelítése a SZT-en ábrázolt, a KERÖX területe mentén kialakult 3517/1-es hrsz.-ú úton keresztül, és a folytatásában futó 077-es hrsz.-ú út kiszabályozásával lehetséges.~~

- ~~• A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség részét képezi.~~

~~A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”~~

~~A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését.~~

~~A mezőgazdasági térségben megengedett eltérések igazolását jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.~~

~~Mivel a hatályos településrendezési tervben szereplő, tervezett különleges bányaterület átsorolásra javasolt területe a számítások alapján belefér a megengedett eltérési lehetőségbe, ezért a tervezett gazdasági történő átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.~~

~~Az OTrT 8. § (1) bekezdése szerint „Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető”. A terület nyugati csücske Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeibe sorolt. Mivel azonban Sóskút nem tartozik a borvidéki települések közé, így a fenti előírás jelen esetben nem releváns.~~

- ~~• A módosítással érintett térségi övezetek:~~

- ~~○ Jó termőhelyi adottságú szántók övezete~~
- ~~○ Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)~~

~~➤ A területet az országos övezetek közül a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti.~~

~~Az övezetre az OTrT 13/B. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során „a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni”. Jelen módosítás során nem mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre, hanem új gazdasági terület a bánya beépítésre szánt különleges területe helyett. Mivel azonban ezt a törvény 13/B. §-ának fent idézett előírása nem tiltja, így a javasolt változás a törvényi előírásoknak megfelel.~~

~~➤ A területet a térségi övezetek közül még a település teljes igazgatási területét lefedő Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.~~

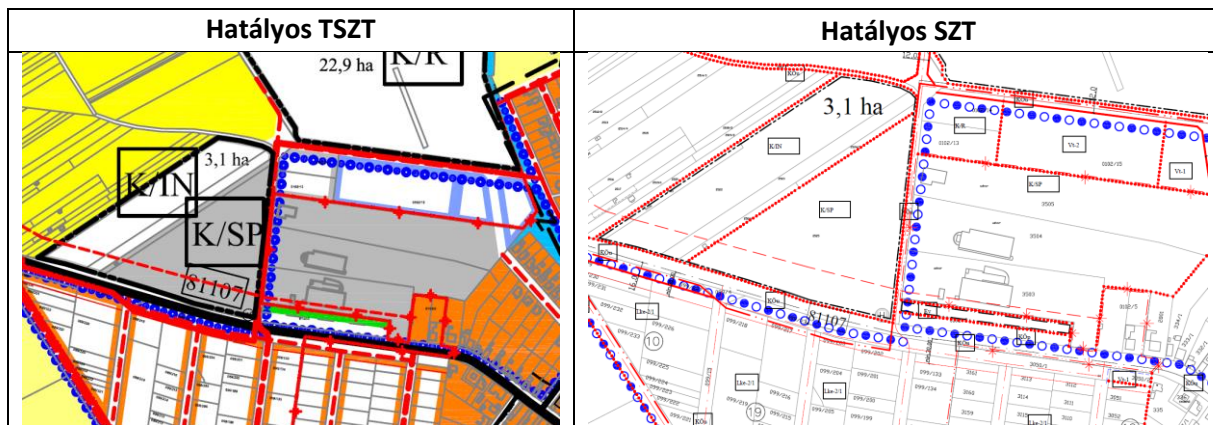
~~Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.~~

~~Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel a homokbánya bányászati tevékenysége nem ebben az irányban tervezett a továbbiakban, az Ipari Parktól északra tervezett gazdasági terület kialakítása a nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el, ezért a módosító javaslatok e törvényi előírásoknak megfelelnek. Az átsoroláshoz az illetékes PMKH Bányafelügyeleti Főosztály is hozzájárult a 2019. február 11-én megtartott előzetes egyeztető tárgyaláson.~~

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

3.3.2. 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



A település központjától északnyugatra, a Pusztazámori országút mentén, a falu szélén található a Sóskúti Lovas és Élmenypark 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. A terület földügyi besorolása művelésközpontú zártkert.

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 karámok látképe az Alsó-Zselléri út felől

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



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

A terület délnyugati határát a 81107. számú út közúti közlekedési területe, illetve az annak túloldalán fekvő K-Re jelű tartalék kertvárosias lakóterület képezi. Az északnyugati határon a távlatban tervezett intézmények számára kijelölt beépítésre szánt különleges terület K/IN jelű intézményi területe látható a TSZT-n, amelyen túl a Zselléri dűlő elnevezésű volt zártkert M jelű kertes mezőgazdasági területe csatlakozik a tervezett belterülethez.

A terület délkeleti határán futó Alsó-Zselléri út túloldalán a Sóskúti Lovas és Élmenypark TSZT szerinti K/R jelű különleges rekreációs területe található a kialakult belterületi határon belül.

A 81107. számú út országos mellékútként, összekötő útként került feltüntetésre a terven, amely mellett tervezett kerékpárút vezet Pusztazámor irányába.

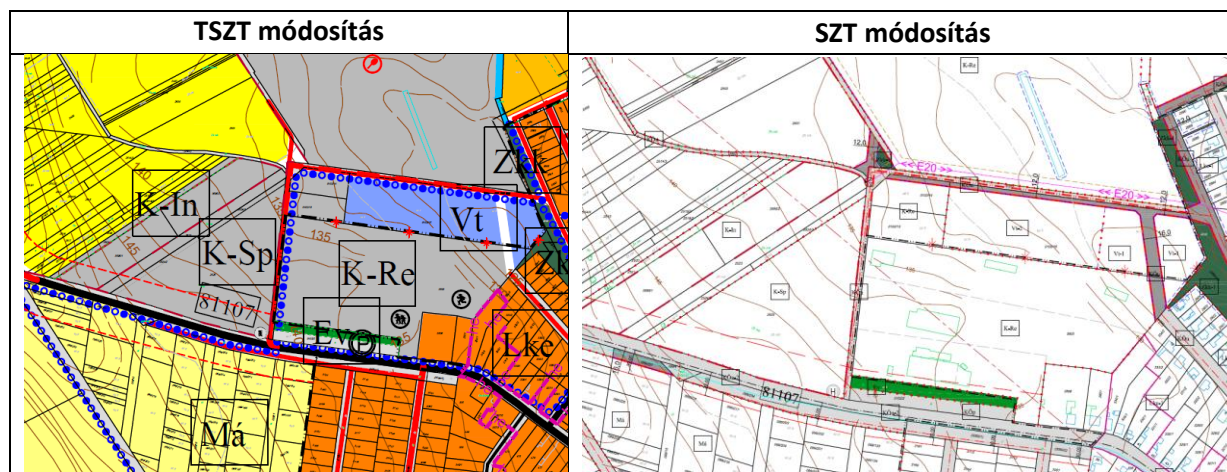
- A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználásának megfelelően a 3503-as hrsz.-ú ingatlant a különleges terület K/SP jelű sportterület építési övezetébe sorolja.

A hatályos HÉSZ övezeti előírásai szerint a K/SP jelű „különleges építési övezet – sportterületek” elnevezésű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 60 % lehet.

A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter lehet, azzal az engedménnyel, hogy az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 12 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 3000 m²-ben került meghatározásra. A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m². 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 (%)	épületmagasság (m)
K/SP	Sz	3000	-	60	10	6,0*

- Jelen termvmódosítás során az Önkormányzat – a Sóskúti Lovas és Élmenypark 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. 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.



A tervezett rekreációs építmények számára kialakított különleges rekreációs építési övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 75 % lehet, a megengedett legnagyobb épületmagasság – a HÉSZ módosítás után – 6,5 méter lehet. Az a kiegészítés, hogy az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 12 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják, az épületmagasság fogalmának alkalmazása esetén már nem releváns.

Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 3000 m²-ben került meghatározásra.

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 (%)	épületmagasság (m)
K-Re	SZ	3000	-	75	15	6,5

A HÉSZ módosítása az átsorolás miatt nem szükséges.

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

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület a **BATrT Szerkezeti tervében a magas zöldfelületi arányú települési térség** részét képezi. A térségre a BATrT 5. § (8) bekezdése vonatkozik:

„(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

- legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
- legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.”

Mivel a beépítésre szánt különleges terület nem jelen módosítás során alakul ki, így a fenti előírások betartása nem releváns.

- A módosítással érintett térségi övezet:
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
 - A területet a **térségi övezetek** közül csupán a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

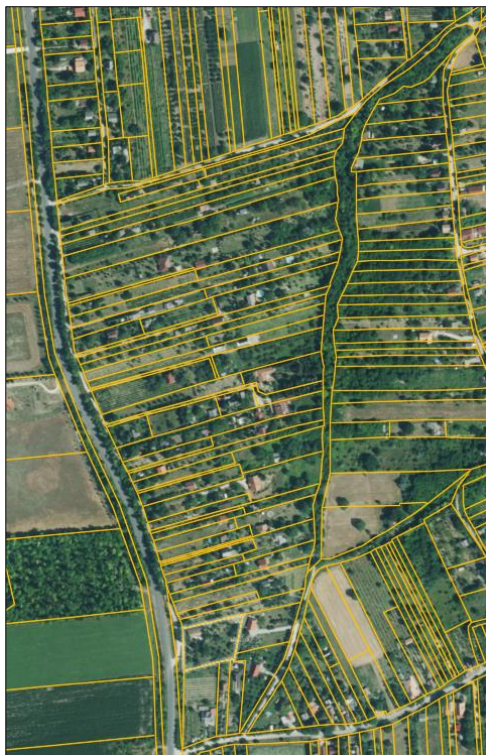
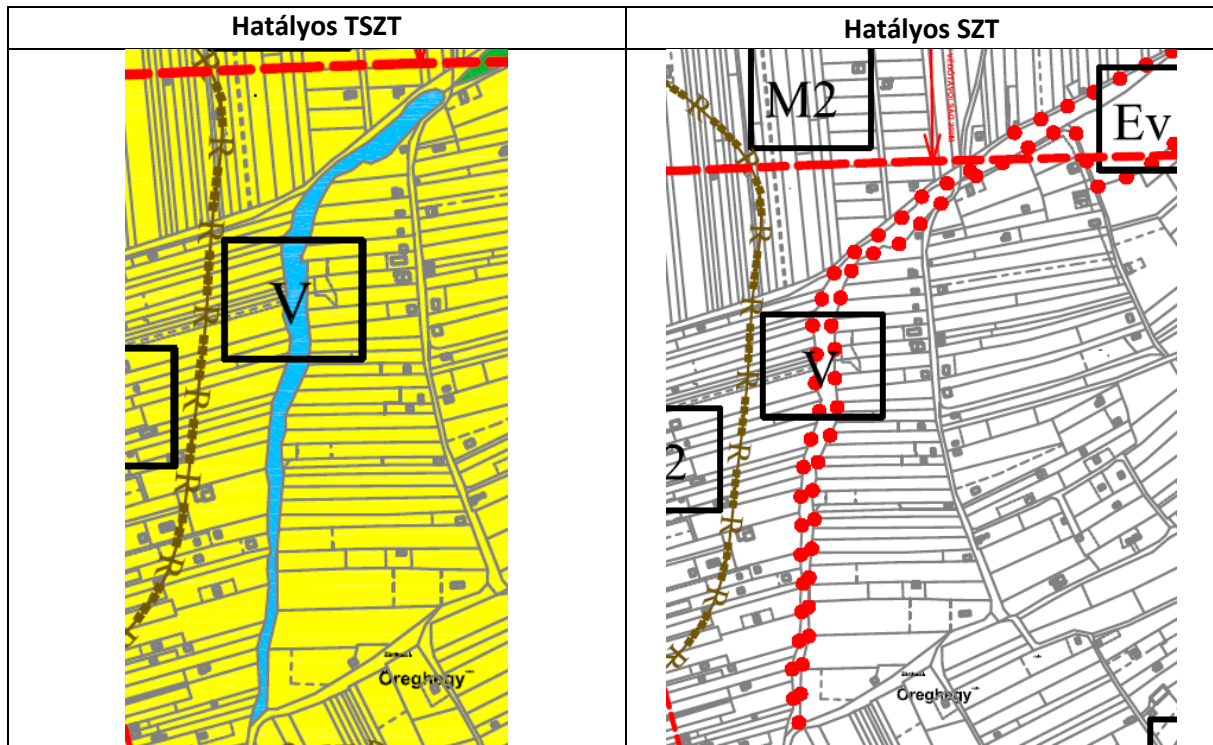
Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a Sóskúti Lovas és Élménypark területét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

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

3.4.1. TÁ-1. számú módosítás:

Az Öreghegyi vízmosás déli részének (1611 hrsz.) átsorolása V jelű vízgazdálkodási területből Ev jelű védőerdőterületbe



A régi vízmosás alsó szakasza a 1539-es hrsz.-ú út felől

Öreghegy főnti részén ered a Kökény forrás, melyből valaha a Benta-patakig csorgott le a víz. Napjainkban vize a Széles út közepén eltűnik, mert a fentebb élők vizét elterelték kertjeikbe. Már csak száraz forrás meder található. (Részlet a Farkas Magdi: Éltető víz Sóskúton és tájain XX. században és napjainkban című cikkből).

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



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 közterület a déli szakaszán 7 méteres szélességű a legkeskenyebb részen, majd észak felé haladva szélesedik, és északon helyenként a 22 méteres szélességet is eléri.

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv** szerint az **Öreghegy nyugati részén húzódó 1611-es hrsz.-ú közterület a V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt**. A korábbi vízmosás két oldalán a volt zártkert M jelű kertes mezőgazdasági területe látható a TSZT-n. A volt vízmosás északi szakasza E jelű erdőterületi besorolást kapott.
- A **Szabályozási terv** a TSZT-nek megfelelően **tárgyi közterületet a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe sorolja**. A környező területek az M2 jelű volt zártkerti terület övezetébe tartoznak.
- Jelen tervmódosítás során a tényleges területhasználat alapján javaslatot teszünk a **1611-es hrsz.-ú közterület átsorolására a vízgazdálkodási terület V jelű övezetéből az erdőterület Ev jelű védőerdő övezetébe**. Az Ev jelű övezet a hatályos HÉSZ-ben előírtakhoz hasonlóan nem építhető be.

A HÉSZ módosítása nem szükséges.

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

TSZT módosítás	SZT módosítás

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt öreghegyi volt vízmosás az **BATrT Szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség** részét képezi.

A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését.

A mezőgazdasági térségben megengedett eltérések igazolását jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.

Mivel a hatályos településrendezési tervben szereplő vízgazdálkodási terület átsorolásra javasolt területe a számítások alapján belefér a megengedett eltérési lehetőségbe, ezért a tervezett erdőterületté történő átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- A módosítással érintett térségi övezet:
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ **Az öreghegyi vízmosás átsorolásra javasolt sávját a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete* érinti.** Az OTvT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

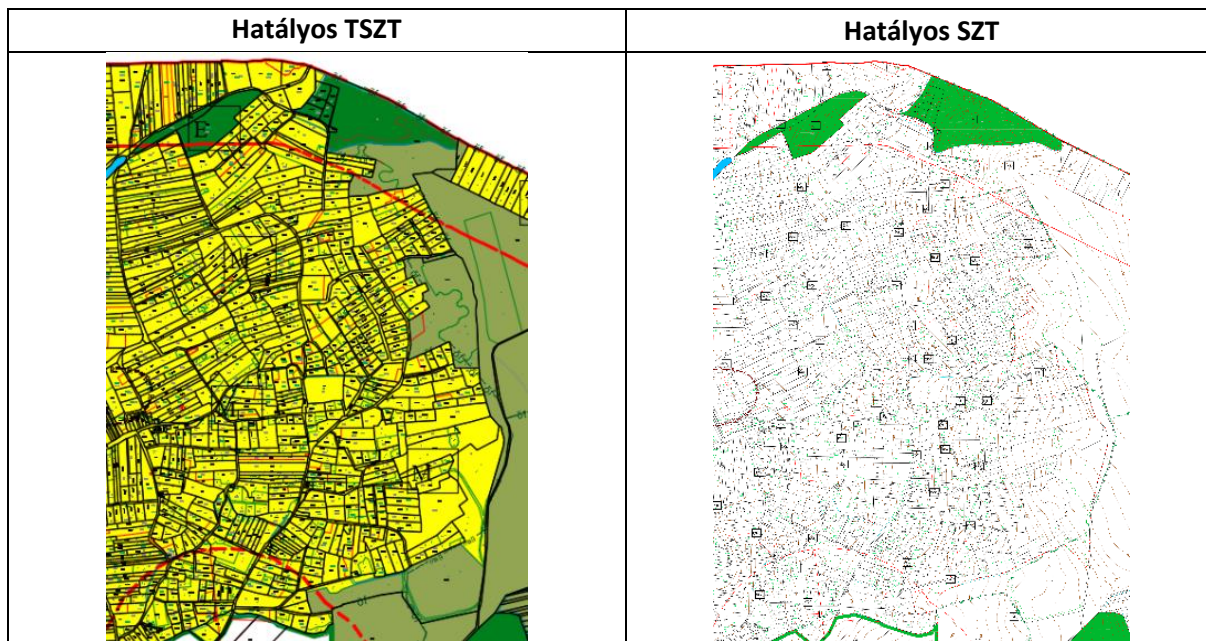
Mivel az átsorolás során csupán a volt vízmosás jelenleg is beerdősült sávjának erdőterületté történő átsorolására irányul, **a tervezett változtatás éppen a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. Mint a TB-1. számú módosításnál leírtuk, **a törvényi előírások betartása az Öreghegy térségében is biztosított.**

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

3.4.2. TÁ-2. számú módosítás: Az államigazgatási egyeztetés után részben törölt módosítás

Az Öreghegy északkeleti és keleti részén található valós erdők átsorolása M2 jelű kertes mezőgazdasági területből Ev jelű védőerdő területbe



Az Öreghegy volt zártkerti területének északkeleti és keleti részén számos olyan földrészlet található, amely a spontán beerdősülési folyamat következtében ma már erdő jellegű, fás, bokros, cserjés. E földrészletek jelentős hányada nagyon keskeny, és sok közülük több tulajdonos osztatlan közös tulajdonában van. Jelen terv ezeknek a területeknek az erdőterületté minősítését tűzte ki célul, elsősorban a település erdőmérlegének, valamint biológiai aktivitásértékének szintentartása céljából. Az átsorolási javaslattal érintett ingatlanok az alábbiak: 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.

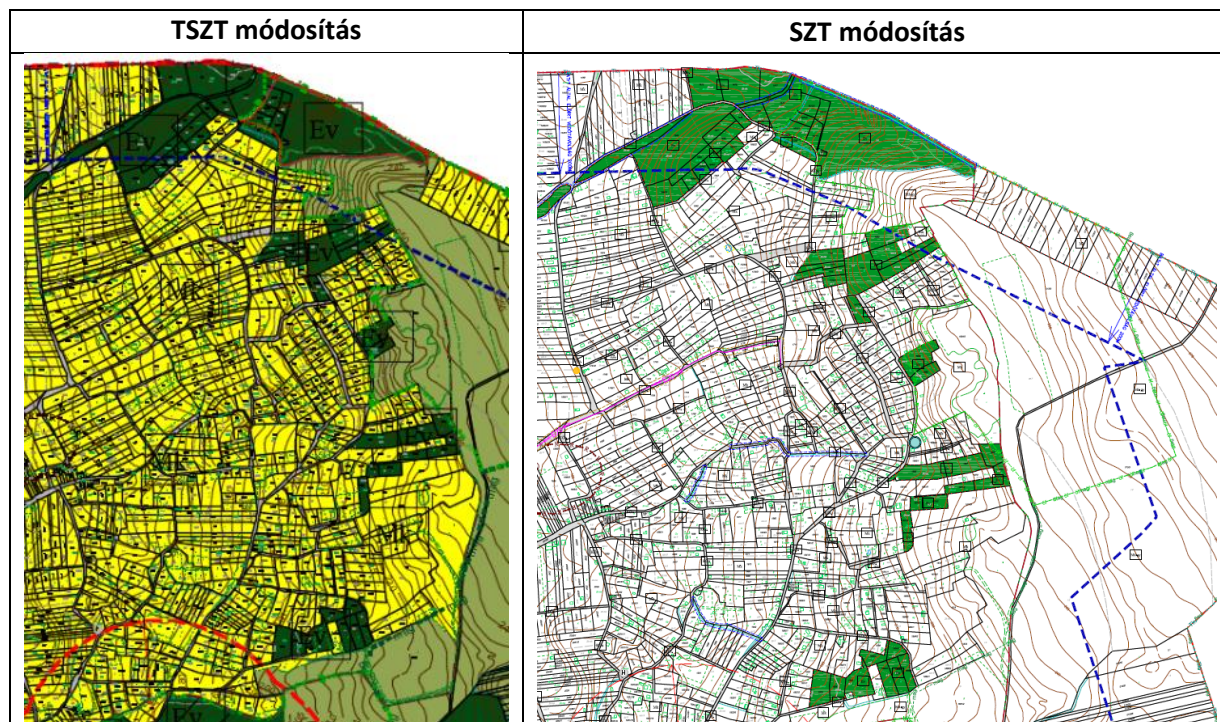


Az átsorolásra javasolt beerdősült földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv** szerint az átsorolásra javasolt földrészek a volt zártkert M jelű kertes mezőgazdasági területébe soroltak.
- A **Szabályozási terv** a TSZT területfelhasználását tükrözve a **tárgyi ingatlanokat az M2 jelű volt zártkerti terület övezetébe sorolja**. Az M2 jelű övezet HÉSZ-ben meghatározott előírásait a 3.1.2. TB-2. számú módosítás című fejezete ismerteti.
- Jelen módosítás a valós tájhasználatnak megfelelő területfelhasználást rögzíti. Az erdőszült telkek nem képezik részét az **Országos Erdőállomány Adattárban** szereplő erdőterületeknek.

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

TÁ-2. számú módosítás – M2 > Ev – ~~8,51~~ 5,36 ha



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt öreghegyi terület az BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi.

A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését.

A mezőgazdasági térségben megengedett eltérések igazolását jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.

Mivel a hatályos településrendezési tervben szereplő vízgazdálkodási terület átsorolásra javasolt területe a számítások alapján belefér a megengedett eltérési lehetőségbe, ezért a tervezett erdőterületté történő átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ **A területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.**

Az OTTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „*csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti*”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt erdőterületi átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ **Az Öreghegy átsorolásra javasolt területét a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti.**

Az OTTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek. **Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult erdők a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljenek, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

➤ **A területet az országos övezetek közül az Országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti.** Mint a korábbi módosításoknál leírtuk, a törvényi előírások betartása az Öreghegy térségében is biztosított.

➤ **A területet a térségi övezetek közül még a település teljes igazgatási területét lefedő Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.** Mint a TB-1. számú módosításnál leírtuk, a törvényi előírások betartása az Öreghegy térségében is biztosított.

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

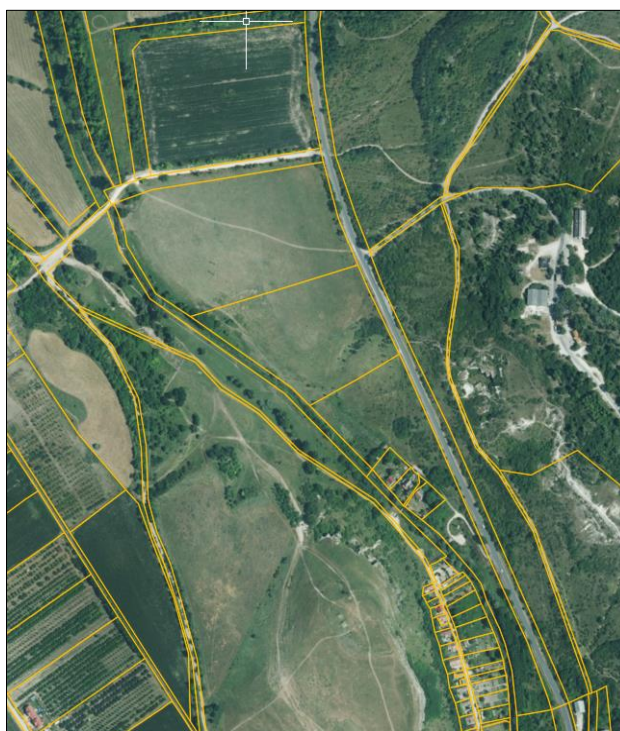
3.4.3. TÁ-3. számú módosítás:

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 különleges fekvésű farmgazdasági mezőgazdasági területbe



A 8104. j. összekötő út és a Benta-patak között húzódó sávban, a Kálvária-domb északi lábánál található a 0159-es hrsz.-ú földrészlet. A kb. 170 méter széles, és az út irányából kb. 225 méter mély ingatlant északról és nyugatról a 0158-as hrsz.-ú árok, délről a 0160-as hrsz.-ú út határolja. Keleti határát a Biatorbágy felé vezető út képezi. A földúttól délre terülnek el a 0166-os és a 0167/1-2-es hrsz.-ú ingatlanok, amelyeket keletről az összekötő út, nyugatról, délnyugatról a Benta-patak határol. A három földrészlet egy dél felé elkeskenyedő sávot képez, amely a déli részen már Sóskút lakóterületének északi nyúlványával érintkezik. A patakon túl déli irányban a Kálvária-domb zöldfelülete, a 8104. j. út túloldalán pedig az Öreghegyi zártkert ingatlanjai láthatók.

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 a földügyi nyilvántartás szerint 7-es minőségi osztályú szántó, és a valóságban is szántóföldi művelés alatt állt, az ettől délre elterülő három ingatlan rét művelési ágba sorolt, és az úthoz közeli sávja 4-es, a patak menti sáv pedig 3-as minőségi osztályba tartozik. A Benta-patak mentén átlagosnál jobb minőségű rét található. A teljes terület nagysága 11,14 ha.

A 0159-es hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a területen egy arabs ménes törzstenyészetét kívánja kialakítani egy 6 lovas istálló, és az egyéb szükséges kiegészítő építmények elhelyezésével. A saját területét már be is kerítette, mivel sajnos az ingatlant sok esetben illegális hulladéklerakóként használták. Az Önkormányzat támogatja a terület más övezetbe sorolásának igényét, mivel véleménye szerint a terület nagyobb beépíthetősége reális esélyt ad kicsit nagyobb alapterületű, kulturáltabb megjelenésű épületek megvalósítására.

- 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 gyeptermesztési terület mezőgazdasági területek közé sorolódnak.**

A terület keleti határvonalán fut a TSZT-n országos mellékútként ábrázolt 8104. j. út, amely a közúti közlekedési területbe sorolt. A terület középvonalában kelet-nyugati irányban húzódó földút szintén ebbe a területfelhasználási egységbe tartozik, a **0159-es hrsz.-ú** ingatlant északról és nyugatról határoló árok, valamint a terület nyugati határát képező Benta-patak sávja pedig V jelű vízgazdálkodási terület a TSZT szerint.

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 Benta-patak, illetve a 0158-as hrsz.-ú árok mentén húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének határa, amely ugyan nem érinti a tárgyi területet, de a határa mentén halad.

A terület jelentős részét lefedi a 10. számon nyilvántartott régészeti lelőhely is.

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

Az M1 jelű általános mezőgazdasági övezet földrészletein elsősorban hagyományos nagytáblás szántó, ültetvény és gyeptermesztés folytatható. Az övezet 6 ha-nál kisebb terület egysége nem építhető be. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 0,5 %. A területen az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, és a hatályos HÉSZ szerint a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,0 méter lehet. Az övezet ismert paramétereit az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	Beépítési mód	A beépíthető telek		A beépítésnél alkalmazható	
		legkisebb		legnagyobb	
M1	SZ	területe (m ²)		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
		60.000		0,5	3,0

A 0166-os és 0167/1-2-es hrsz.-ú ingatlanok az SZT alapján a mezőgazdasági terület Mgy jelű övezetébe soroltak.

Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet – gyeptermesztési mezőgazdasági területekbe elsősorban a természeti területen és természetvédelmi területen található mezőgazdasági területek tartoznak. Az övezet telkei nem építhetők be, természetvédelmi, ökoturisztikai illetve közérdekből szükséges épület kivételével. Ebben az esetben az övezetekben a telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,01 m²/m². Az 5 ha-nál kisebb, 50 m-nél keskenyebb földrészletek önállóan nem építhetők be és nem keríthetők le.

A TSZT-n szereplő védőterület és régészeti terület lehatárolásokat, valamint az ökológiai folyosó határvonalát az SZT is ugyanúgy ábrázolja.

- A tulajdonosi fejlesztési igények kielégítése érdekében az Önkormányzat előzetesen döntött az ismert, mezőgazdasági terület besorolású térség övezeti átsorolásáról. A tervezett lovas létesítmény megvalósítását úgy kívánja lehetővé tenni az új szabályozás, hogy a jelenleg két különböző övezetbe sorolt, kb. 10,14 ha nagyságú mezőgazdasági területet egyetlen újonnan meghatározásra kerülő övezetbe sorolja. Ez a TSZT jelölismódja miatt annak módosítását is igényli.

A fenti elhatározásnak megfelelően a **0159-es hrsz.-ú, jelenleg az M1 jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetbe sorolt földrészlet és a 0166-os, valamint a 0167/1-2-es hrsz.-ú, az Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület övezetébe sorolt ingatlanok egyaránt átsorolásra kerülnek az M1-fel jelű mezőgazdasági övezetbe (lovas tanya).**

Az Má-fl jelű mezőgazdasági övezet (lovas tanya) földrészletein elsősorban állattartáshoz kapcsolódó tevékenység folytatható. Az övezet 2 ha-nál kisebb terület egysége nem építhető be, és a legkisebb kialakítható telekterület 20.000 m². Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 1,5 %. A területen az épületek a telekhatároktól legalább 10 méter távolságra helyezhetők el, és a javasolt HÉSZ-módosítás szerint a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 méter lehet. Az a kiegészítés, hogy az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 9 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják, az épületmagasság fogalmának alkalmazása esetén már nem releváns. Az övezetbe tartozó földrészleten legfeljebb egy épület helyezhető el, melyben egyetlen lakóegység alakítható ki, és az épületet takaró növényzettel kell körbevenni.

Az övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

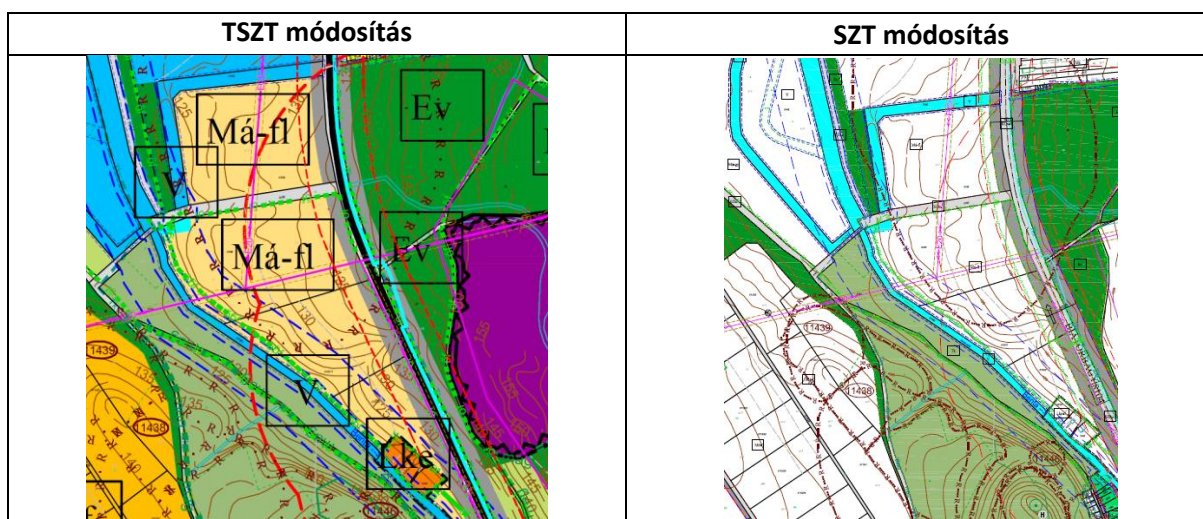
Övezet jele	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
Má-fl	területe (m ²)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
	20.000	1,5	5,5

A javasolt átsoroláshoz a HÉSZ kiegészítése szükséges, mivel e területre egy új Má-fl jelű övezet került kijelölésre.

A terület Sóskút közigazgatási területén nagyon frekvenciát 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.**

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

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



- A **településfejlesztési koncepció** Sóskút jövőképét meghatározó beavatkozások főbb elemei között sorolja fel többek között a turisztikai kínálat bővítését, amelyek között szerepel a gasztró- és lovas turisztikai kínálat fejlesztése is.

Sóskút településfejlesztése átfogó céljainak egyike a több lábon álló gazdaság, amelyről így ír a koncepció: az M7 autópálya mellett kijelölt Ipari Park, és az egyéb gazdasági létesítmények mellett a helyi gazdaság kibővítése a turisztikai adottságok kihasználásával.

„A több lábon állás politikájában Sóskút természeti környezetének és az abban rejlő kiaknázatlan turisztikai vonzerő-fejlesztésnek, valamint a háttér infrastruktúra fejlesztésének van jelentős szerepe.”

A „Turisztikai attrakció- és háttér infrastruktúrafejlesztés” című fejezet rész így ír: „A turisztikai kínálat szélesítésének lehetőségei között szerepelhet a településen szép számmal található lovas tanyák kínálatának és infrastruktúrájának kihasználása és a széles közönség előtti megnyitása pl. Sóskúti Lovas Napok, Nyitott lovardák napja, Lovardák éjszakája stb. A lovardák által biztosított programokat pedig ki lehet egészíteni az Öreghegyi pincesor kínálatával.”

- **A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi.**

A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A *mezőgazdasági térség* legalább 90%-át *mezőgazdasági terület*, illetve *természetközeli terület területfelhasználási egységbe* kell sorolni. A *mezőgazdasági térség* legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A törvény idézett előírásainak megfelelően a **területfelhasználás vonatkozásában a Kálvária-domb lábánál elterülő 10,14 ha-os területnek a mezőgazdasági terület területfelhasználási kategórián belüli övezeti átsorolása a törvényi előírásoknak megfelel.**

- **A módosítással érintett országos és térségi övezetek:**

- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ **Az átsorolásra javasolt területek közül a jelenleg Mgy jelű gyepterületek övezetébe sorolt földrészletet a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* érinti.**

Mivel a módosítás csupán a mezőgazdasági területen belüli övezeti átsorolást irányozza elő, és ezáltal új beépítésre szánt terület nem alakul ki, **a javasolt átsorolás az OTrT 18. §-ában megfogalmazott előírásoknak megfelel.**

➤ **A területet az országos övezetek közül a *Jó termőhelyi adottságú szántók övezete* érinti.** Az övezetre az OTrT 13/B. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során „a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni”.

Jelen módosítás során változatlanul mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre, így a javasolt változás a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ **A területet az országos övezetek közül az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti.** Mint a korábbi módosításoknál leírtuk, a törvényi előírások betartása a Kálvária-domb lábánál, a Benta-patak környezetében is biztosított.

➤ **A területet a *térségi övezetek* közül még a település teljes igazgatási területét lefedő *Földtani veszélyforrás területének övezete* érinti.**

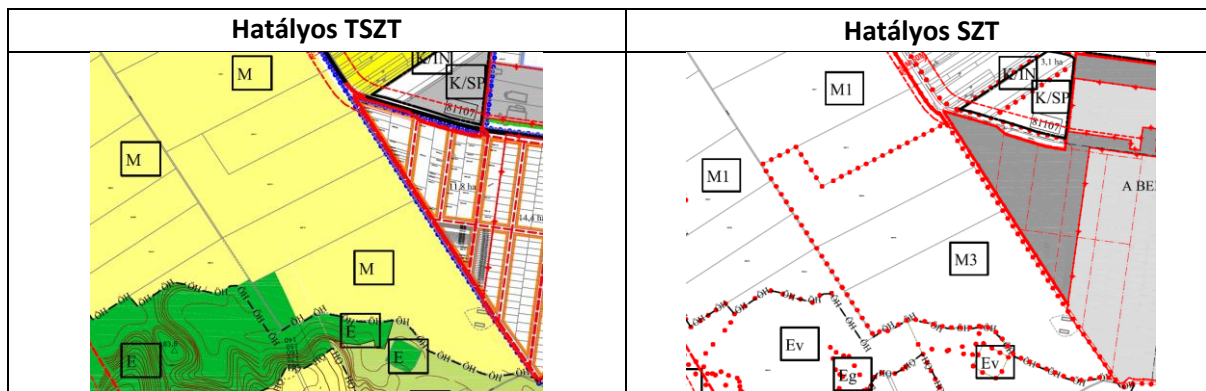
Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e terület a tárgyi területet nem érinti, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.4.4. TÁ-4. számú módosítás:

A Pusztazátori úttól délre kijelölt M3 jelű tanyás mezőgazdasági terület (090/14-15, 090/26 hrsz.) átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területbe



A 2000-es években készült településrendezési tervek a gazdálkodásra és az állandó ottlakásra is alkalmas méretű, a közel 1 hektáros nagyságú földrészletekkel kiosztott területek szabályozására létrehozta az M3 jelű övezetet. A farmgazdasági övezetben nagyobb telekterületen arányosan nagyobb alapterületű beépítést tettek lehetővé az előírások a tájvédelmi követelmények betartásával. Ennek ismeretében Sóskút külterületén a későbbiek során jelentkeztek olyan földtulajdonosi igények, amelyek „luxus-tanyák megvalósítása érdekében az M3 jelű övezet kijelölését tették szükségessé.

Az egyik ilyen terület a település belterületétől nyugatra, a településrendezési tervekben tervezett tartalékként kijelölt lakóterületek közelében, a 098/1-es hrsz.-ú földút túloldalán került kijelölésre a 090/14-15-ös és a 090/26-os hrsz.-ú földrészletek tulajdonosainak farmgazdasági jellegű építési igényeinek kielégítése érdekében.

A három ingatlan a 098/1-es hrsz.-ú földútról nyílik, mélységi méretük általában 580 méter körüli, szélességük változó. A 090/14-es és a 090/15-ös hrsz.-ú földrészletek az út közelében 170 méter körüli szélességűek, a déli részen elterülő 090/26-os hrsz.-ú földrészlet különleges alakú, a másik két telekhez hasonló szabályos téglalap alakú rész az út mentén déli irányban elkeskenyedő területtel egészül ki.



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

A földügyi nyilvántartás szerint a 090/14-es és a 090/15-ös hrsz.-ú földrészletek, valamint a 090/26-os hrsz.-ú földrészlet északi része a 6-os minőségi osztályú szántó területébe sorolt, a déli nyúlvány 7-es minőségi osztályú szántó. A három földrészlet nagysága összesen 33,98 ha.

A tárgyi területtől délre erdők, nyugatra gyümölcsösök és szántóterületek figyelhetők meg, és északon is szántóföldek határolják a szintén szántóként használt, jelen módosítás során átsorolásra javasolt területet.

- 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 területtől keletre kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt tervezett és tartalék lakóterületek láthatók a hatályban lévő TSZT-n, amelyek belterületbe vonásra tervezettek. A terület északkeleti határán a TSZT-n jel nélkül ábrázolt földút húzódik, amely a közúti közlekedési területbe sorolt, és tervezett kerékpárút húzódik rajta.

Az átsorolásra javasolt területtől délre részben Mgy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági terület, részben E jelű erdőterület látható a terven a valóságos területhasználatnak megfelelően. Északról és nyugat felől szintén M jelű szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület határolja a három földrészletet.

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

Az M3 jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezet földrészletein elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Emellett az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető, és a lakóépület alápincézhető. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 3,0 %. A területen az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, és a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter lehet azzal a kiegészítéssel, hogy az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 12 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják. Az övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

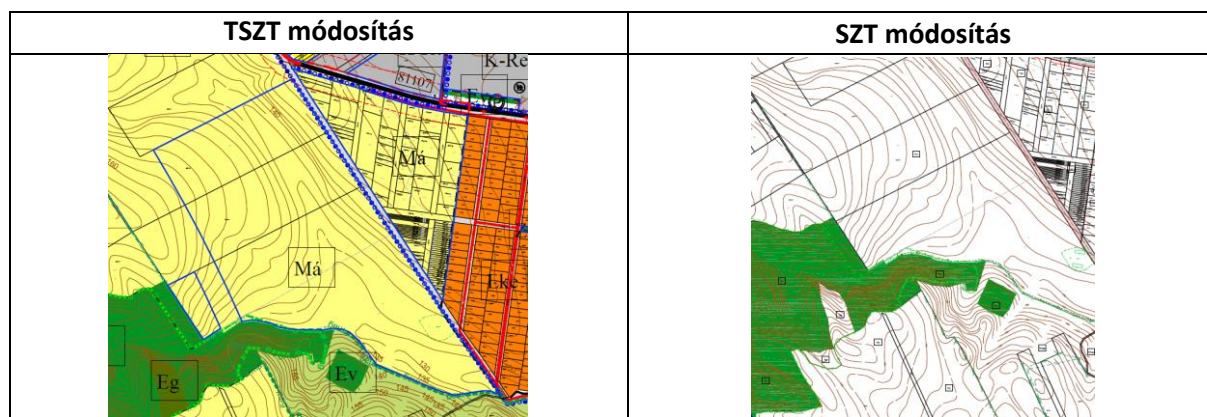
Övezet jele	Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
		legkisebb	legnagyobb	
M3	SZ	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
		9.000	3,0	6,0*

- 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. Az övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
Má	területe (m ²)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
	60.000	0,5	4,0

A HÉSZ módosítása nem szükséges.

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



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- Az övezetátsorolásra javasolt mezőgazdasági terület az BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi. A térségre a BATrT 7. § (1) bekezdése vonatkozik.

Mivel a tárgyi módosítás során csupán a mezőgazdasági területen belüli övezetátsorolás javasolt, a módosítás nem ütközik a térségre vonatkozó törvényi előírásokba.

Az OTvT 8. § (1) bekezdése szerint „*Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető*”. A terület Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeibe sorolt. Mivel azonban Sóskút nem tartozik a borvidéki települések közé, így a fenti előírás jelen esetben nem releváns.

- **A módosítással érintett országos térségi övezetek:**

- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

- Nem érinti az átsorolásra javasolt területet a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete*, ez az övezet csupán a tárgyi területtől délre fekvő erdőterületeket érinti.

- Nem érinti az átsorolásra javasolt területét az erdők egyetlen övezete sem, de a területtől délre fekvő erdők egy része az *Erdők*, illetve a *Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezetével* érintett.

- A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

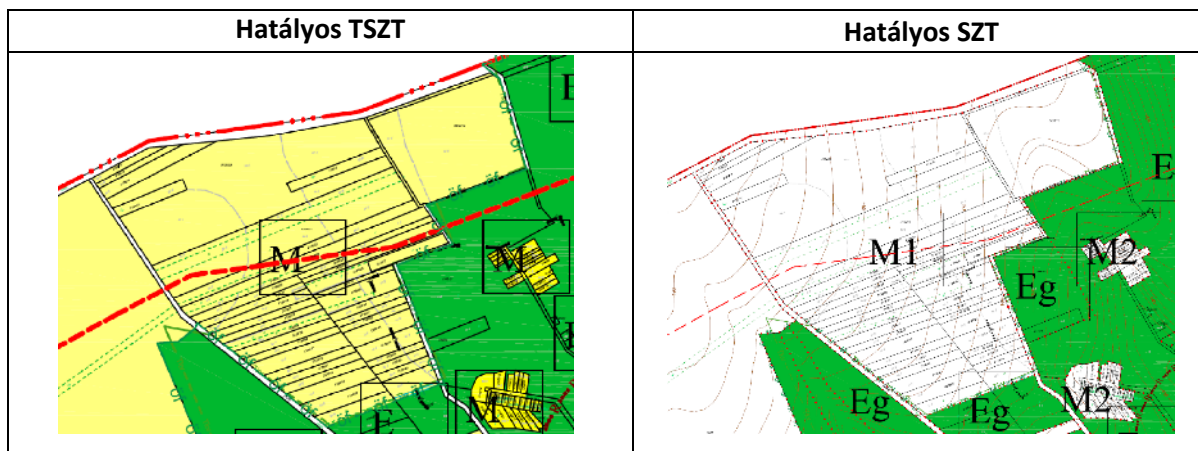
Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban ezek a lehatárolt területek a jelen módosítás tárgyát képező mezőgazdasági területet nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.4.5. TÁ-5. számú módosítás:

Az M1 jelű szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági területen lévő területek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületbe



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.

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



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

Közvetlen környezetében E jelű erdő-, M jelű mezőgazdasági terület, valamint jel nélküli közút húzódik.

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

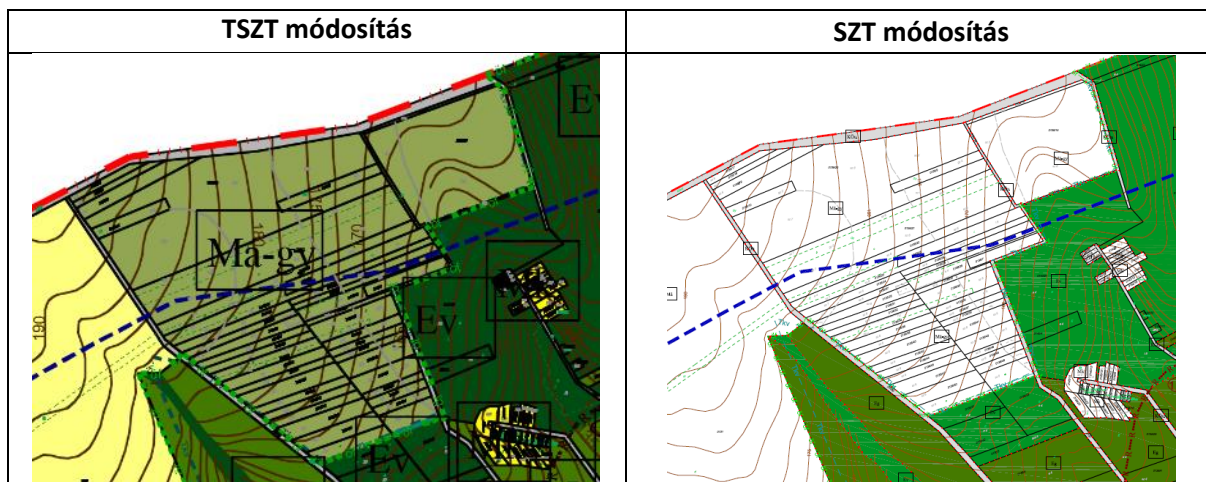
A területet keletről részben Ev jelű védő-, részben Eg jelű gazdasági erdő területe, délről Eg jelű gazdasági erdő, északról és nyugatról jel nélküli közút határolja. Nyugaton az út szemközti oldalán Eg jelű gazdasági erdő, valamint M1 jelű általános mezőgazdasági terület övezete húzódik.

Az M1 jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint 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)
M1	Sz	60.000	-	-	0,5	3,0

- 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



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

Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Má-gy	10000	-	-	0,5	4,0

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület az OTrT Budapesti Agglomerációra vonatkozó Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi. A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján

„A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését.

A mezőgazdasági térségben megengedett eltérések igazolását jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
- Az átsorolásra javasolt területet annak keleti, déli és nyugati határánál, vélhetően az övezet lehatárolásának pontatlansága miatt, a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti.**

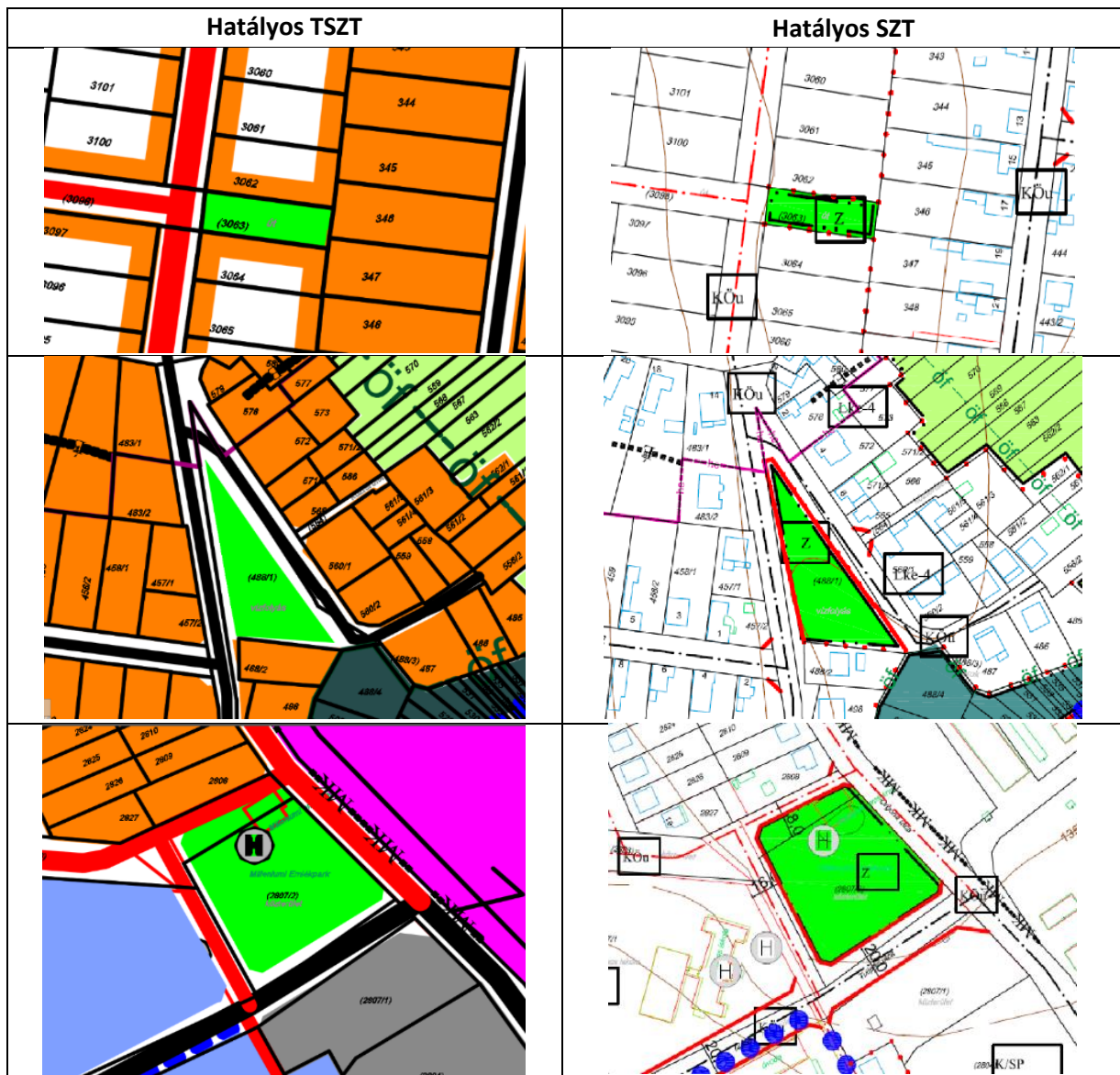
Az OTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek. **Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult növényállomány a tényleges területfelhasználás szerinti besorolásba kerüljön, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

- A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően **a törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**
- A **TÁ-5. jelű módosítás területét** nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.4.6. TÁ-6. számú módosítás:

Az OTÉK keretszámoknak nem megfelelő méretű zöldterületek Z jelű, közpark elnevezésű területből Zkk jelű közkert nevű területbe sorolása

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. A jelenleg még csak tervezett lakóterületen belül kijelölt zöldterületek szántóként, ill. gyepeként 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.





- Az érvényben lévő **Településrendezési terv** szerint az átsorolásra javasolt földrészek a **Z jelű zöldterületbe** tartoznak.

Az érintett zöldterületek a belterületen helyezkednek el, közvetlen környezetükben Lke jelű kertvárosias lakó-, Vt jelű településközponti vegyes, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, K/Sp jelű különleges sport terület, KÖu jelű út területe és V jelű vízgazdálkodási terület húzódik.

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

A módosuló zöldterületeket Lke-1, Lke-2/1, Lke-2/2, Lke-4 jelű kertvárosias lakóterületek, Vt-2, Vt-3 jelű településközponti vegyes területek, Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, K/Sp jelű különleges sportterület, KÖu jelű út terület és V jelű vízgazdálkodási terület övezete veszi körül.

A Z jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint 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)
Z	Sz	Kialakult	-	-	2,0	3,0

- 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





A Zkk1 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)
Zkk-1	300	-	-	2,0	3,5

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a **városias települési térség, valamint a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség** részét képezik. Mivel az OTrT 6. § (2) d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre a BATrT 5. § (7) bekezdése vonatkozik.

„(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.”

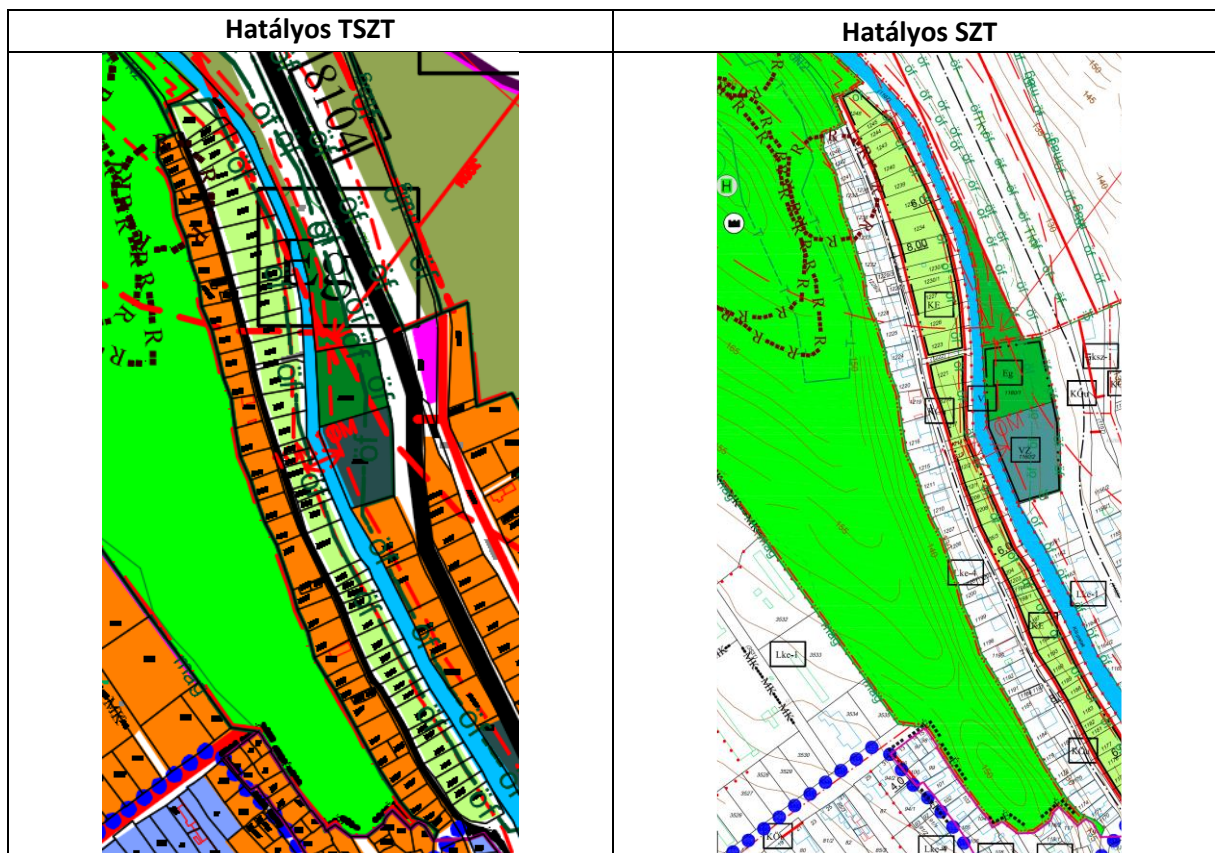
Mivel jelen módosítás során nem kerül új övezet kijelölésre, csak a zöldterületek jelölésének módosítására irányul a javaslat, így a fenti előírás betartásra kerül.

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
- Az átsorolásra javasolt területet a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** érinti. Az OTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek. **Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult zöldterületek a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljenek, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

- A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően **a törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**
- **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 található, továbbá utóbbi része a helyi területi védelem alatt álló településrésznek is. **A zöldterületen belüli átsorolás a művi értékeket nem veszélyezteti.**

3.4.7. TÁ-7. számú módosítás:

A belterülettől északra, a 8104. jelű út mentén fekvő zöldterület átsorolása KE jelű kertterületből Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe (TSZT, SZT)



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.

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

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv** szerint az átsorolásra javasolt földrészetek a KE jelű kertterületbe soroltak.

Közvetlen környezetében V jelű vízgazdálkodási terület, KÖu jelű közlekedési terület, valamint Lke jelű kertvárosias lakóterületek találhatók.

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

A területet délről és nyugatról KÖu jelű út terület, keletről V jelű vízgazdálkodási terület, északról pedig Mgy jelű gyepterület mezőgazdasági terület övezete határolja.

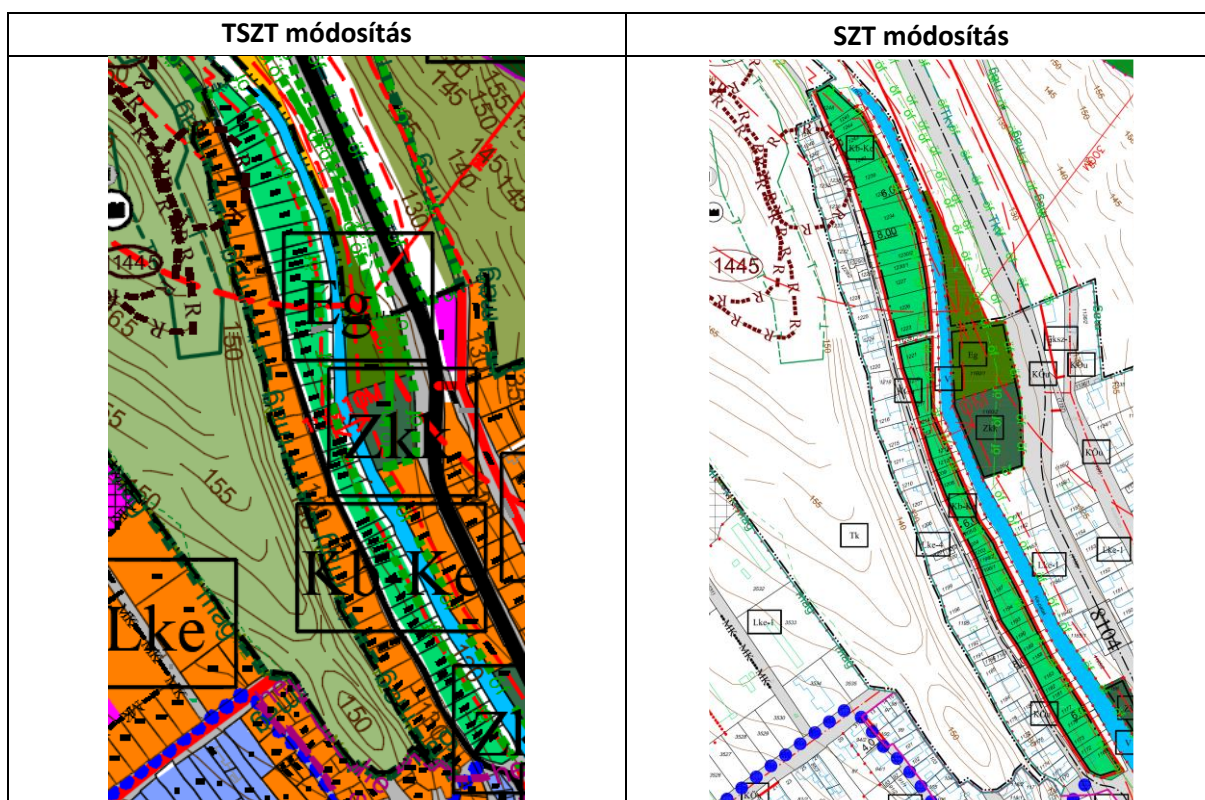


A KE jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény- magasság (m)
KE	-	-	-	-	-	-

- Jelen módosítás során – a hatályos jogszabályoknak való megfeleltetés érdekében, 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



A Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületben az előírás változatlanul az alábbi lesz: az övezetben „épület, építmény helyezhető el”.

A Kb-Ke 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)
Kb-Ke	3000	-	-	0,0	-

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- Az övezetátsorolásra javasolt mezőgazdasági terület az BATrT Szerkezeti tervében a **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség** részét képezi. A térségre a BATrT 5. § (7) bekezdése vonatkozik.

„(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.”

Mivel jelen módosítás során nem kerül új övezet kijelölésre, így a fenti előírás nem releváns.

- **A módosítással érintett országos térségi övezetek:**

- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

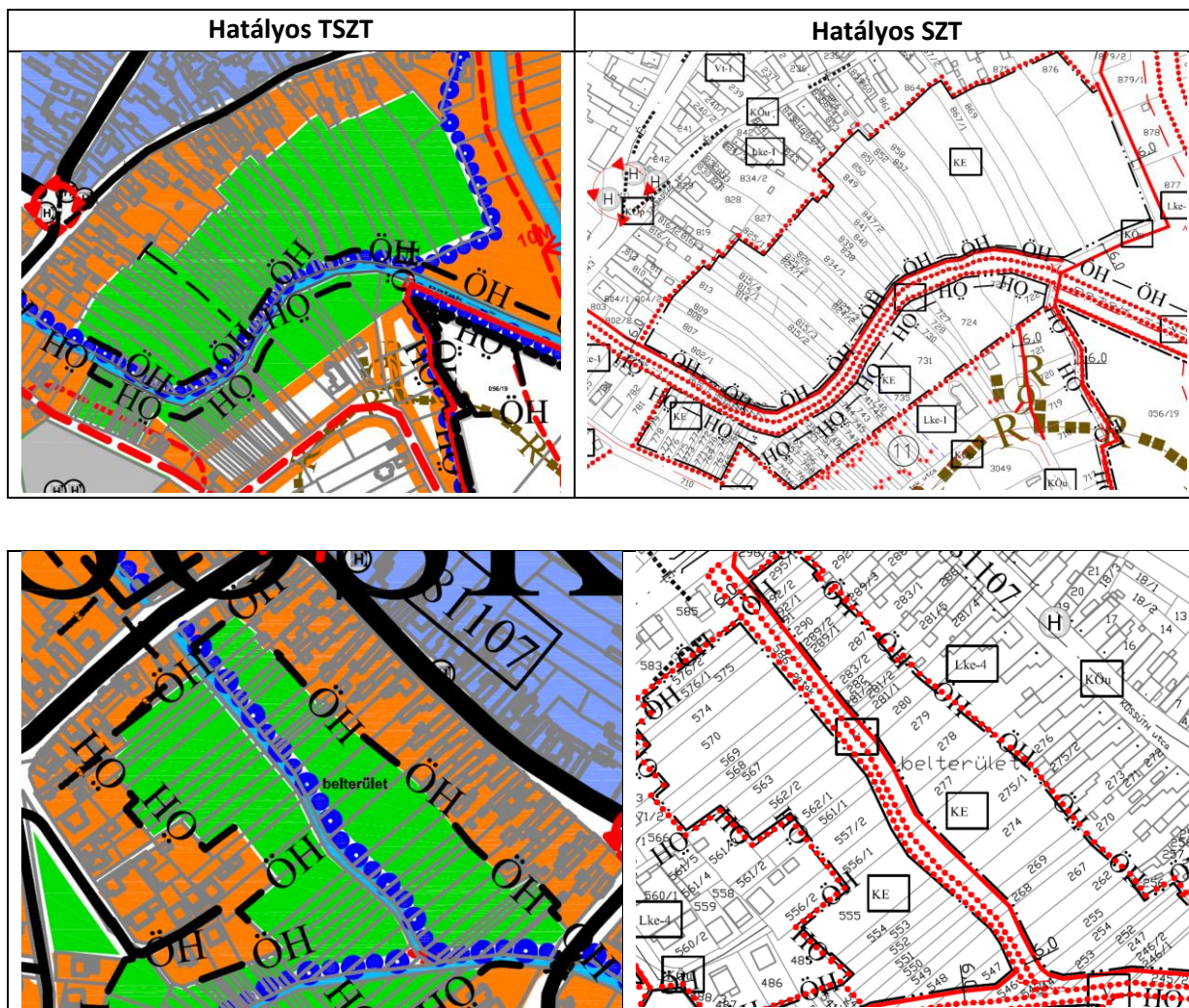
➤ **A területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.** Az övezetre az OTtT 25. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”. Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt átsorolás a 25. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően a **törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**

- **A TÁ-7. jelű módosítás területét a 11445. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. Mivel azonban a terület tényleges felhasználása a módosítás során nem változik, a lelőhely védelme biztosított. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.**

3.4.8. TÁ-8 számú módosítás:

A Száraz-árok menti területek átsorolása KE jelű kertterületből Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe, út kiszabályozás törlése



Tervezői javaslatként merült fel a Száraz-árok mentén fekvő tömbbelső átörölása, 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. A belső kertek területe beépítetlen. Az itt található telkek egy része nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, és az árok vonalától a lakótelkek hátsó telekhatáráig tart. E földrésztetek többsége nagyon keskeny, van olyan, ahol egy-egy lakótelek mögött 2-3 kis kert húzódik le a patakig. E telkek között megfigyelhetők olyan lakóingatlanok, amelyek a környező utcák és az árok között végighúzódnak a tömb teljes mélységében, és szélességük a többi kis telekénél nagyobb. A Rét utca és a Patak utca mentén fekvő telkek az utca vonalától az árokig húzódnak, de általában nagyon keskenyek, még 3 méternél keskenyebb ingatlanok is találhatóak e területen. Ezeken a részeken az utca mentén lakó ingatlanok még nem valósultak meg annak ellenére, hogy a hatályos településrendezési eszközök ennek lehetőségét biztosítják a Patak utca mentén.

A fent ismertetett módosításhoz hasonlóan szintén tervezői javaslatként merült fel a Száraz-árok mentén fekvő további tömbbelső átörölása. A Bajcsy Zsilinszky utca – Kossuth Lajos utca – Szabadság tér – Liget utca – Vadász utca által határolt tömb belsejében fekvő kertek területe szintén beépítetlen. Az itt található telkek nem rendelkeznek közterületi kapcsolattal, és az árok vonalától a lakótelkek hátsó telekhatáráig tartanak. E földrésztetek többsége is nagyon keskeny. E telkek között megfigyelhetők olyan lakóingatlanok, amelyek a környező utcák és az árok között végighúzódnak a tömb teljes mélységében, és szélességük a többi kis telekénél nagyobb.



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

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv** szerint a **Száraz-árok menti beépítetlen zöldterületi sávok területe jel nélküli beépítésre nem szánt zöldterületbe sorolt**, míg a mellettük húzódó árok a V jelű vízgazdálkodási területbe tartozik. A zöldterületet körülölelő lakóterületek kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartoznak. Az első tömbnél a nyugati oldalon a zöldterületet kinyúlik egészen a Temető utca vonaláig.

Az árok partján a TSZT egy kerékpáros és gyalogutat ábrázol. A Száraz-árok mentén húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, amelynek lehatárolását a terv ábrázolja.

- A **Szabályozási terv** a TSZT területfelhasználásának megfelelően a **Száraz-árok menti zöldterületi sávot a KE jelű zöldterület övezetébe sorolja**, az árkot pedig a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe. A szomszédos lakóterületek az első tömbben a kertvárosi lakóterületek Lke-1 jelű, a második tömbben az Lke-1 és Lke-4 jelű építési övezetébe soroltak.

A HÉSZ 31. §-a szabályozza a KE jelű zöldterületi övezetet, a kertterületeket, amelyekre az alábbi előírások vonatkoznak:

„(1) Az övezet nem építhető be.

(2) Az övezetben a haszonállat tartása céljára épületet elhelyezni tilos.”

A patak északi partján, a telkek végének igénybevételeivel egy 6 méter széles út került kiszabályozásra, amely az első tömb keleti részén beleköt a 882-es hrsz.-ú keskeny közterületbe, a nyugati oldalon pedig kivezet az Ady Endre utcára.

A tervezett út a második tömb délkeleti részén beleköt a Száraz-árok másik ága mentén tervezett keskeny útba, és így vezet ki a Szabadság térre, az északnyugati vége pedig a Bajcsy Zsilinszky utcára köt ki. Ezek a patak mellett tervezett gyalogos és kerékpárutak kívánták biztosítani a belső, keskeny földrészletekből álló teleksorok közterületi kapcsolatát, de ez a Száraz-árok déli, illetve a másik tömb esetében a délnyugati oldalán elterülő ingatlanok megközelíthetőségét nem tudja biztosítani.

- 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 a patak-menti zöldterületek rendezésének kérdése. Az Önkormányzat a továbbiakban sem szeretné a mélyfekvésű területek beépítését lehetővé tenni.

A belső telkek a fenti célok elérése érdekében átsorolandók 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.

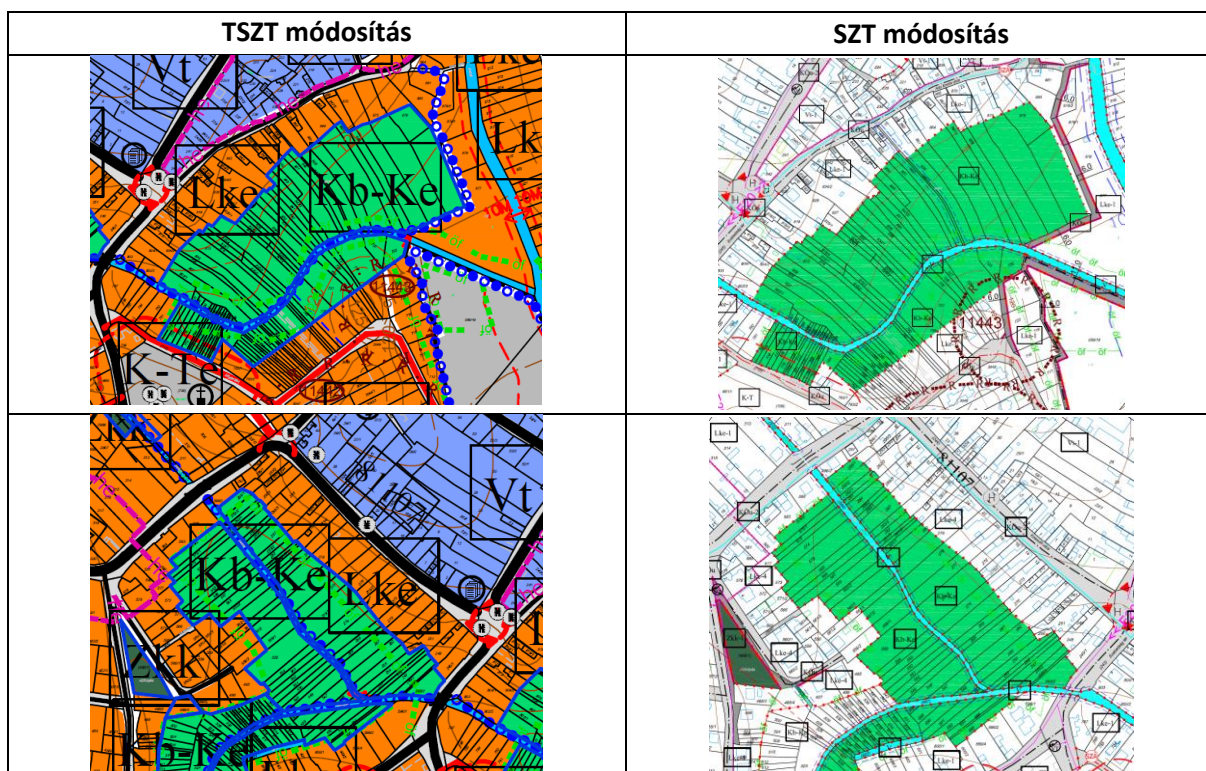
A kisajátítás pedig az anyagi lehetőségek hiányában nem jöhet szóba, és a belső kertek tulajdonosai nem is szeretnék, ha az árok mentén egy közterület lehetővé tenné a földrészleteik megközelítését idegenek számára. A tervezett kerékpáros és gyalogút – igény esetén – az árok vonalában is kialakítható, hiszen ott csupán nagy esőzések idején jelenik meg a víz.

A HÉSZ módosítása is szükségessé válik a terület átsorolása miatt. A tömbbelső a Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterület övezetébe sorolható a hatályban lévő szabályozásához igazodóan, de egy új övezet létrehozásával.

A Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületben az előírás változatlanul az alábbi lesz: az övezetben „épület, építmény helyezhető el”.

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



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A tervezett zöldterületi átsorolást elősegítő módosításnak – a belső gyalogos és kerékpárutak tervekből történő törlésén kívül – közlekedési vonatkozása nincs, mivel az érintett tömbök ingatlanjai a környező utcák felől közelíthetők meg. A tömbbelső feltárása nem tervezett, a közterületi kapcsolat nélküli, kertként használt földrészletek nem beépíthetők, azokat továbbra is csak a kapcsolódó lakótelkeken át lehet elérni.
- A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a **települési térség** részét képezik. Mivel az OTTr 6. § (2) d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

E módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

- A módosítással érintett térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
- A tömbbelső Száraz-árok menti széles területsávját a térségi övezetek közül az **Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** érinti.

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki, és a javasolt területfelhasználási egység a tényleges területhasználathoz igazodik, a javasolt átsorolás az OTtT 18. §-ában megfogalmazott előírásoknak megfelel.

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

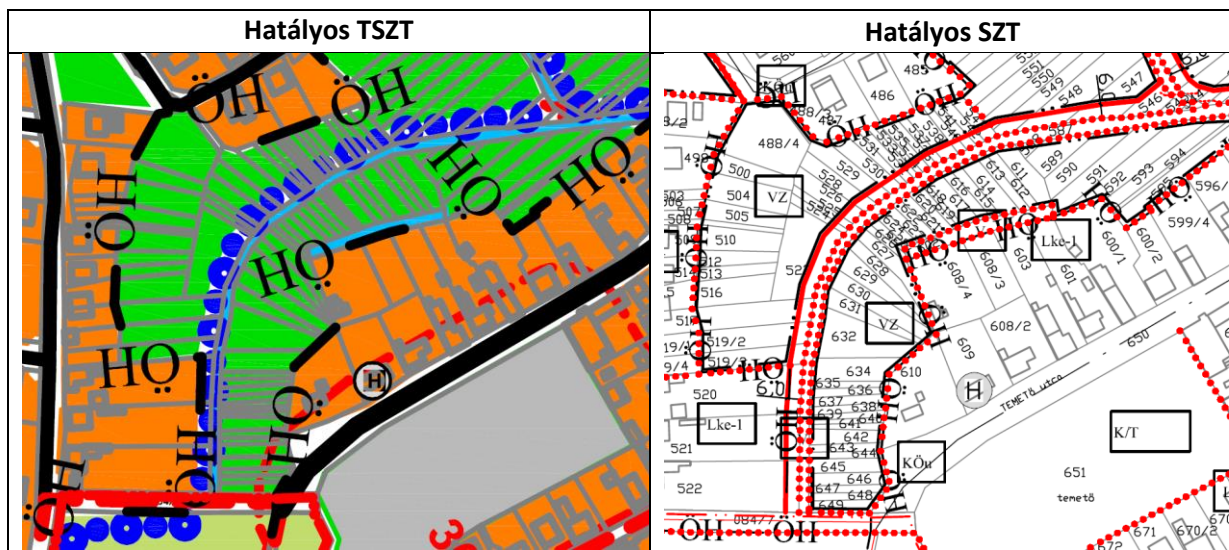
Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében.

Mivel azonban e területek a Száraz-árok környezetét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.4.9. TÁ-9. számú módosítás:

A Száraz-árok menti zöldterület átsorolása VZ jelű védőzöldterületből Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe, út kiszabályozás törlése



Az előző két módosító javaslatban szereplő területhez hasonlóan rendezésre szorul egy további tömbbelső is a Száraz-árok mentén. A Vadász utca – Liget utca és a TÁ-8 jelű módosításban szereplő kertterület által határolt tömb belsejében fekvő kertek területe szintén beépítetlen. Többségében e telkek sem rendelkeznek közterületi kapcsolattal, és az árok vonalától a lakótelkek hátsó telekhatáráig tartanak. E földrészletek többsége szintén nagyon keskeny. E földrészletek között is találhatók olyan lakóingatlanok, amelyek a környező utcák és az árok között végighúzódnak a tömb teljes mélységében, és szélességük a többi kis teleknél nagyobb. A terület jellege teljesen megegyezik a TÁ-8 jelű módosításban ismertetett területekével. A terület a déli oldalon kiér egészen a Liget utca vonaláig.



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

- 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**, míg a mellette húzódó árok a V jelű vízgazdálkodási területbe tartozik. A zöldterületet körülölelő lakóterületek kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartoznak. Az árok partján a TSZT egy kerékpáros és gyalogutat ábrázol. A Száraz-árok mentén húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, amelynek lehatárolását a terv ábrázolja.
- A **Szabályozási terv a Száraz-árok menti széles zöldterületi sávot a VZ jelű védőzöldterület övezetébe sorolja**, az árkot pedig a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe. A szomszédos lakóterületek a kertvárosi lakóterületek Lke-1 és Lke-4 jelű építési övezetébe soroltak.

A VZ jelű zöldterületi övezet előírásait a hatályos HÉSZ 32. §-a foglalja össze, ami a Településképi rendeletbe áttett előírások kivételével megegyezik a KE jelű kertterületekre vonatkozó előírásokkal, ezért nem is érthető, hogy miért volt a két szomszédos, azonos jellegű terület más övezetbe sorolva:

„(1) Az övezet nem építhető be.

(2) Az övezetben a használat tartása céljára épületet elhelyezni tilos.”

A patak déli és keleti partján, a telkek végének igénybevételeével egy 6 méter széles út került kiszabályozásra, amely a tömb déli részén beleköt a Liget utcába, keleti vége pedig a Száraz-árok másik ága mentén tervezett keskeny útba, és így vezet ki a Szabadság térre. Ez a patak mellett tervezett gyalogos és kerékpárút kívánta biztosítani a belső, keskeny földrésztelkekből álló teleksor közterületi kapcsolatát, de ez a Száraz-árok északnyugati oldalán elterülő ingatlanok megközelíthetőségét nem tudja biztosítani.

- A patak-menti, védőzöldterület elnevezésű övezetbe sorolt terület rendezése a TÁ-10 jelű módosításnál leírtakhoz hasonlóan történhet, tehát **a belső telkek átsorolandók 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. A tervezett kerékpáros és gyalogút – igény esetén – az árok vonalában is kialakítható, hiszen ott csupán nagy esőzések idején jelenik meg a víz.

A HÉSZ módosítása is szükségessé válik a terület átsorolása miatt. A tömbbelső a Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterület övezetébe sorolható a hatályban lévő szabályozásához igazodóan, de egy új, a TÁ-7. számú módosításnál ismertetett övezet létrehozásával.

A Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületben az előírás változatlanul az alábbi lesz: az övezetben „épület, építmény helyezhető el”.

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

TSZT módosítás	SZT módosítás

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.

- A tervezett zöldterületi átsorolást elősegítő módosításnak – a belső gyalogos és kerékpárút tervekben történő törlésén kívül – közlekedési vonatkozása nincs, mivel a tömb ingatlanjai a környező utcák felől közelíthetők meg. A tömbbelső feltárása nem tervezett, a közterületi kapcsolat nélküli, kerként használt földrészletek nem beépíthetők, azokat továbbra is csak a kapcsolódó lakótelkeken át lehet elérni.
- A módosításra javasolt területek a **BATrT Szerkezeti tervében a települési térség részét képezik. Mivel az OTTrT 6. § (2) d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.**

E módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

- A módosítással érintett térségi övezetek:
 - *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*
 - *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ A tömbbelső Száraz-árok menti széles területsávját a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* érinti.

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki, és a javasolt területfelhasználási egység a tényleges területhasználathoz igazodik, a javasolt átsorolás az OTTrT 18. §-ában megfogalmazott előírásoknak megfelel.

➤ A területet a *térségi övezetek* közül még a település teljes igazgatási területét lefedő *Földtani veszélyforrás területének övezete* érinti.

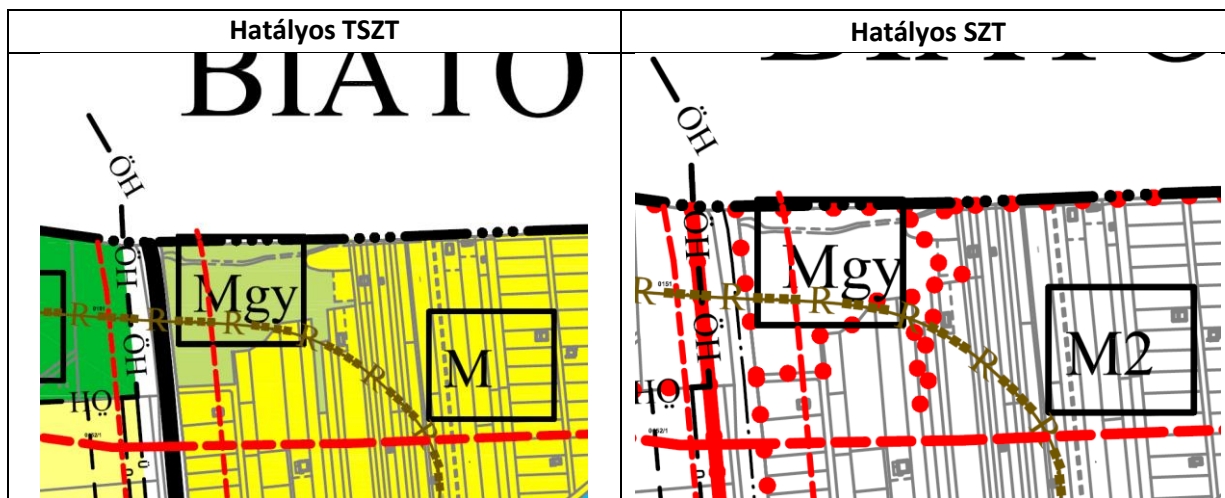
Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a Száraz-árok környezetét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

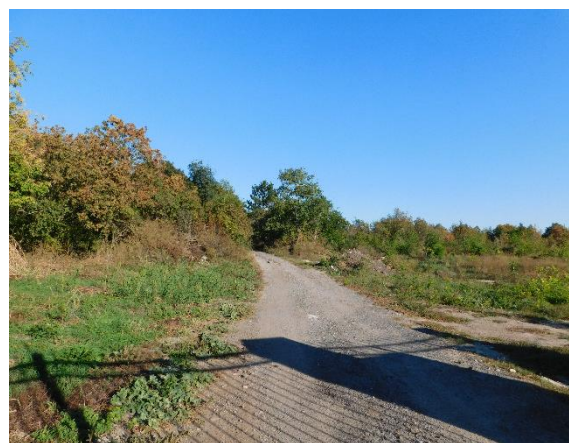
- A TÁ-9. számú módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

3.4.10. TÁ-10. számú módosítás:

Az Öreghegy volt zártkerti területéhez északról csatlakozó 1401-es hrsz.-ú, Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület átsorolása Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe



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 területet a Magyar Államtól vette meg jelenlegi tulajdonosa, aki a területen egy zöldbe ágyazott rendezvényközpontot szeretne megvalósítani.



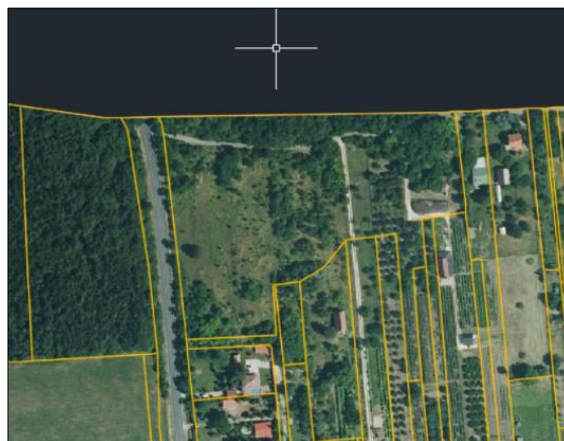
A 1401-es hrsz.-ú földrészleten keresztül húzódó út



Az átsorolásra javasolt földrészlet új kerítése a 8104 jelű út mentén

A terület északi sávja és az ingatlan északkeleti sarka jelentős mértékben befásult, a többi területen elszórtan figyelhetők meg fák, facsoportok. A szabálytalan alakú földrészlet szélessége az út mentén 140 méter körüli, legnagyobb mélysége 185 méter. A terület közvetlenül a biatorbágyi közigazgatási határ mentén terül el. A földügyi nyilvántartás szerint a földrészlet legnagyobb része 5-ös minőségi osztályba sorolt legelő, de a hátsó részen 3-as minőségi osztályú gyümölcsös és egy fásult terület is megfigyelhető.

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv** szerint az **Öreghegy északnyugati sarkánál fekvő 1401-es hrsz.-ú földrészlet az Mgy jelű mezőgazdasági területbe sorolt.** Az ingatlant az Öreghegy volt zártkerti terület M jelű kertes mezőgazdasági területe övezi délről és keletről. A nyugati határon húzódó 8104. jelű út a közúti közlekedési területbe tartozik, amelynek a túloldalán elterülő föld E jelű erdőterületi besorolást kapott. Északon, Biatorbágy területén szintén volt zártkerti területek csatlakoznak e földrészlethez.



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

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 terület déli részét lefedi a TSZT-n számozás nélkül ábrázolt nyilvántartott régészeti lelőhely is.

- A **Szabályozási terv** a TSZT-nek megfelelően **tárgyi területet a mezőgazdasági terület Mgy jelű gyepgazdálkodási övezetébe sorolja.** A környező területek az M2 jelű volt zártkerti terület kertes mezőgazdasági övezetébe tartoznak. A földrészlet mellett húzódó út a közlekedési terület KÖu jelű övezetébe sorolt.

Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet – gyepgazdálkodási mezőgazdasági területekbe elsősorban a természeti területen és természetvédelmi területen található mezőgazdasági területek tartoznak. Az övezet telkei nem építhetők be, természetvédelmi, ökoturisztikai illetve közérdekből szükséges épület kivételével. Ebben az esetben az övezetekben a telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Az 5 ha-nál kisebb, 50 m-nél keskenyebb földrészletek önállóan nem építhetők be és nem keríthetők le.

- Jelen termvmódosítás során a tulajdonos kérelmére az Önkormányzat a **1401-es hrsz.-ú ingatlan átsorolását határozta el a mezőgazdasági terület Mgy jelű gyepgazdálkodási övezetéből az Mk jelű övezetébe.**

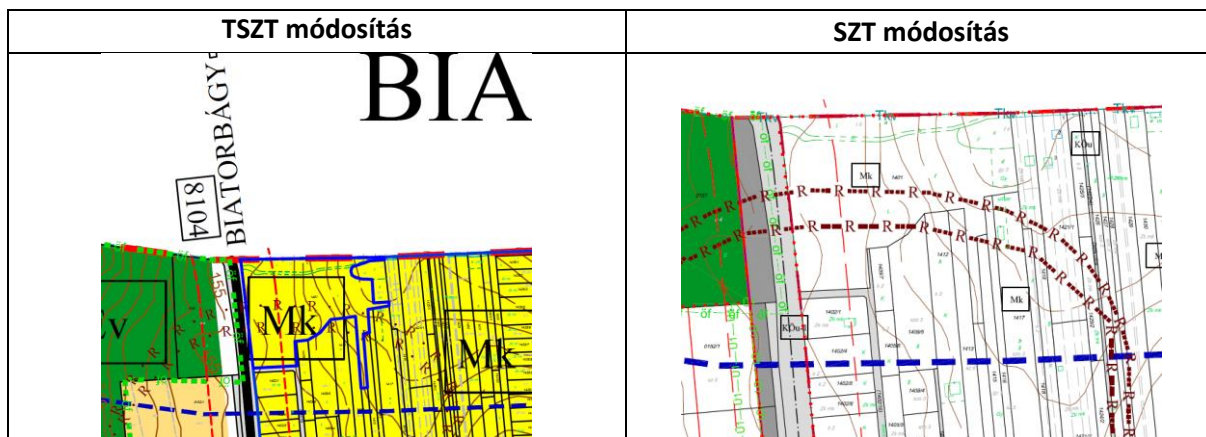
Az M2 jelű mezőgazdasági övezet – volt zártkerti területek elnevezésű övezetben a telek megosztását célzó telekalakítás – az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló telekalakítás kivételével – csak abban az esetben lehetséges, ha a megosztás után kialakuló telkek mindegyike eléri az 1.500 m^2 nagyságot. Az övezetben épületet elhelyezni csak 720 m^2 -nél nagyobb, és 10 méteresnél szélesebb telken lehet. Az övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
	területe (m^2)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Mk	1500 (720)	3,0	4,5

A területet nyugatról határoló út a KÖu jelű közlekedési övezetbe tartozik. Az ingatlant kelet-nyugati irányban átszelő út nem önálló helyrajzi számon nyilvántartott közterület, hanem egy saját használatú út, amelyet néhány öreghegyi ingatlan tulajdonos használ, mivel a telkeik máshonnan nem közelíthetők meg. Mivel azonban a kijárt murvás út nem a telekhatár mentén húzódik, az ingatlan új tulajdonosa a telek bekerítésével párhuzamosan ezt az utat is elzárta egy kapuval, az út megnyitásától pedig elzárkózik.

A HÉSZ módosítása nem szükséges.

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



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt öreghegyi terület az BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi. A térségre a BATrT 7. § (1) bekezdése vonatkozik.

A javasolt módosítás csupán övezeti átsorolással jár a mezőgazdasági területen belül, így a fenti törvényi előírás betartása biztosított.

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel!

- A módosítással érintett térségi övezetek:
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
- A területet az országos övezetek közül az **Országos vízminőség-védelmi terület övezete** érinti. Az övezetre az OTTrT 15. §-a vonatkozik.

„15. § (1) Az Országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

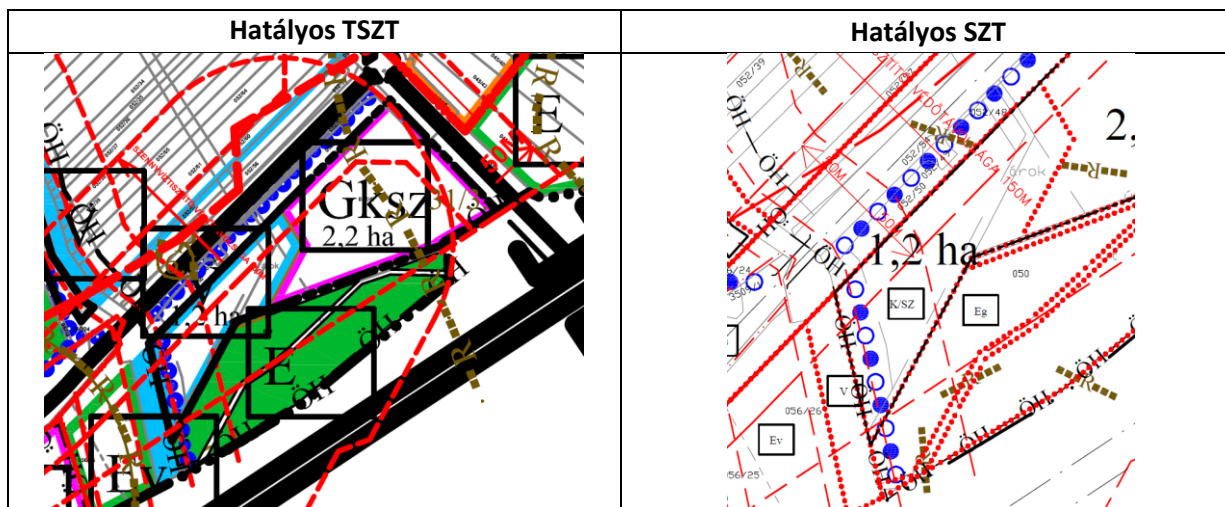
(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat, tehát **a törvényi előírások betartása biztosított.**
- A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. Mint a TB-1. számú módosításnál leírtuk, **a törvényi előírások betartása az Öreghegy térségében is biztosított.**

- A TÁ-10 jelű módosítás területét érinti a 11435-ös számon nyilvántartott régészeti lelőhely. 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 megvalósítása, amelynek során a régészeti leletek megőrzését a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítani kell. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.4.11. TÁ-11. számú módosítás:

A szennyvíztisztító 052/79-es hrsz.-ú, V jelű vízgazdálkodási területének átsorolása a beépítésre nem szánt különleges terület Kb-Sz jelű övezetbe (TSZT, SZT)



Sóskúton több mint két évtizedes tervezés és előkészítés után 2015-ben közel 100 %-os lefedettségű lakossági csatornahálózatot építettek ki. A beruházásban egy – a szaghatás csökkentését biofilterrel megvalósító – biológiai szennyvíztisztító telep is felépült. Sóskút legnagyobb szennyvízkibocsátói, valamint az önkormányzati intézmények és épületek már a megvalósítása után rögtön rákötöttek a település csatornahálózatára, az új lakossági rákötések pedig folyamatosan zajlanak.

Az önálló települési szennyvíztisztító telep helyét a Benta-patak mentén jelölte ki az Önkormányzat, az M7 autópálya-csomópontot a 8104. jelű úttal összekötő út mellett. A telep felépítése a 052/79-es hrsz.-ú ingatlanon történt, amelyet ennek érdekében soroltak be az akkori településrendezési eszközök a megfelelő övezetbe.

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

Az ingatlan az átlagosnál jobb minőségű szántók közé tartozik. A területtől délre az Országos Erdőállomány Kataszterbe sorolt erdőterület figyelhető meg.

- **Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a Benta-patak mentén elterülő 052/79-es hrsz.-ú földrészlet a V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt.** A földrészletet határoló patak sávja szintén a V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt. A szennyvíztisztító telep földrészlete és az autópálya közötti sávban E jelű erdőterület figyelhető meg, az ingatlantól keletre pedig tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület látható a terven. A telepet északnyugatról határoló út a közúti közlekedési területbe sorolt. Ez az út országos mellékútként, összekötő útként jelölt. A Benta-patak mentén egy tervezett kerékpáros és gyalogutat ábrázol a terv.

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 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.”

Az övezeti paraméterek is a szennyvíztisztító építési igényeinek megfelelően kerültek meghatározásra. Az övezet telkei 5 %-os beépíthetőséggel építhetők be, az övezetben a telkenként megengedett legkisebb zöldfelületi arány 50 %. A kialakítható minimális teleknagyság 5000 m². Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 10 méter. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a tevékenység miatt szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg. Az övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
V	SZ	5.000	5	6,0*

- Jelen tervmódosítás során a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv között fennálló anomáliák kiküszöbölése és a hatályos magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetés érdekében kívánja módosítani a hatályos településrendezési eszközöket.

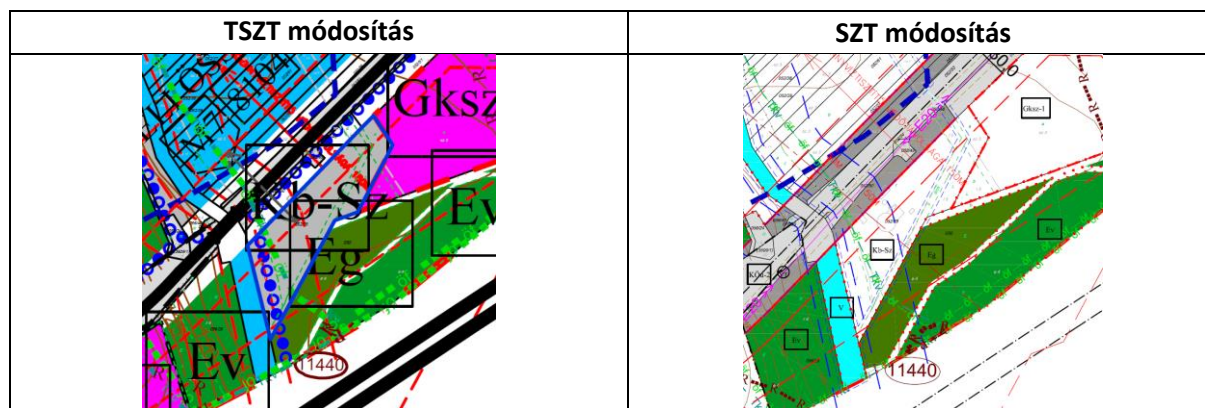
A TSZT-n a 052/79-es hrsz. alatt nyilvántartott földrészlet átsorolásra kerül a V jelű vízgazdálkodási területből a Kb-Sz jelű beépítésre nem szánt különleges területbe.

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.

A HÉSZ módosítása is szükséges jelen módosításhoz. Egy új Kb-Sz jelű különleges övezet meghatározása szükséges, amelyben a szennyvíztisztító telep jellegéhez igazodó előírásokat kell meghatározni.

Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Kb-Sz	5.000	20	10,0

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



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a **települési térség** részét képezi. Mivel a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, és jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.
- A módosítással érintett térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ Az átsorolásra javasolt terület nyugati, patak menti sávját a térségi övezetek közül az **Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** érinti.

A településrendezési eszközök módosító javaslata tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezeteinek DINPI által meghatározott lehatárolásait.

Az OTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.

A javasolt módosítás e törvényi előírásnak megfelel, hiszen a terület a tényleges használatának megfelelő beépítésre nem szánt különleges terület szennyvíztisztító övezetébe kerül átsorolásra.

➤ Az átsorolásra javasolt terület nyugati részét érinti a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** is. Az OTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

Mivel az átsorolás arról szól, hogy a szennyvíztisztító telep területe a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljön, a **tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését nem veszélyezteti**.

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

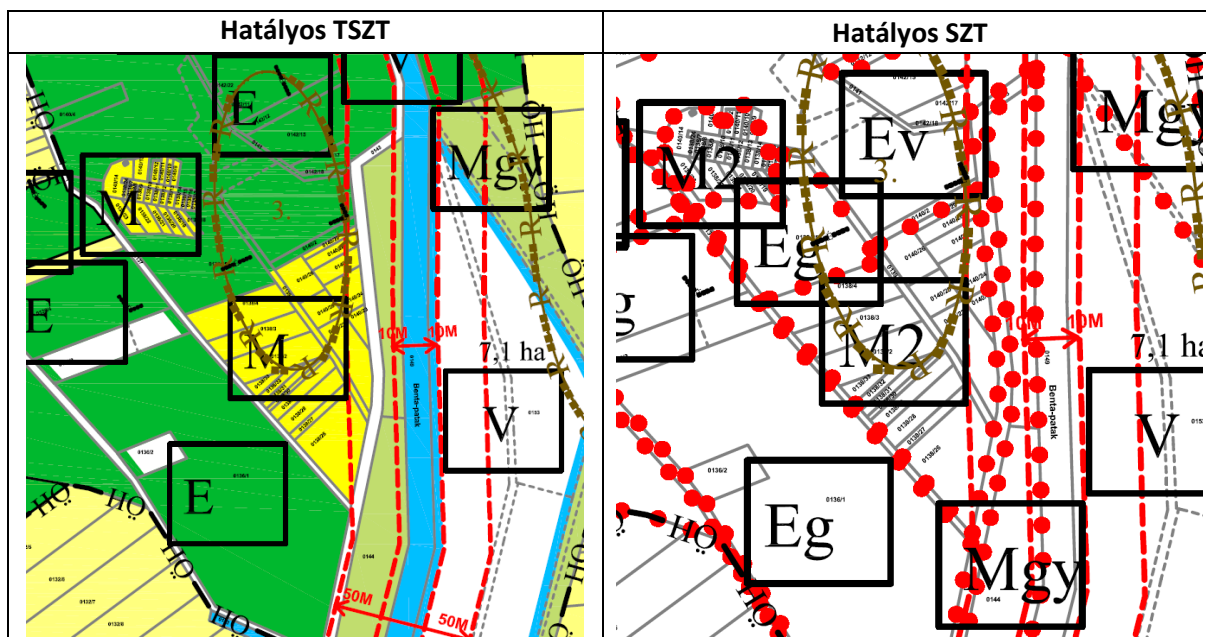
Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a szennyvíztisztító patak-menti földrészletét nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

3.4.12. 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 (TSZT, SZT)



A módosítással érintett, 0138/3 és 0138/4 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg is lábón álló erdővel borítottak, melyeket minden oldalról erdő övez. Az átsorolás összesen 0,62 ha-t érint.

Az átsorolásra javasolt beerdősült földrészeket légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

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



Közvetlen környezetükben E jelű erdőterület, valamint M jelű mezőgazdasági területek találhatók.

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

A területet nyugatról jel nélküli közút határolja, közvetlen környezetében Eg jelű gazdasági erdő, valamint M2 jelű volt zártkerti mezőgazdasági területek fekszenek.

Az M2 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 (%)	épületmagasság (m)
M2	Sz	1500 (720)	-	-	3,0	3,5

- 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.

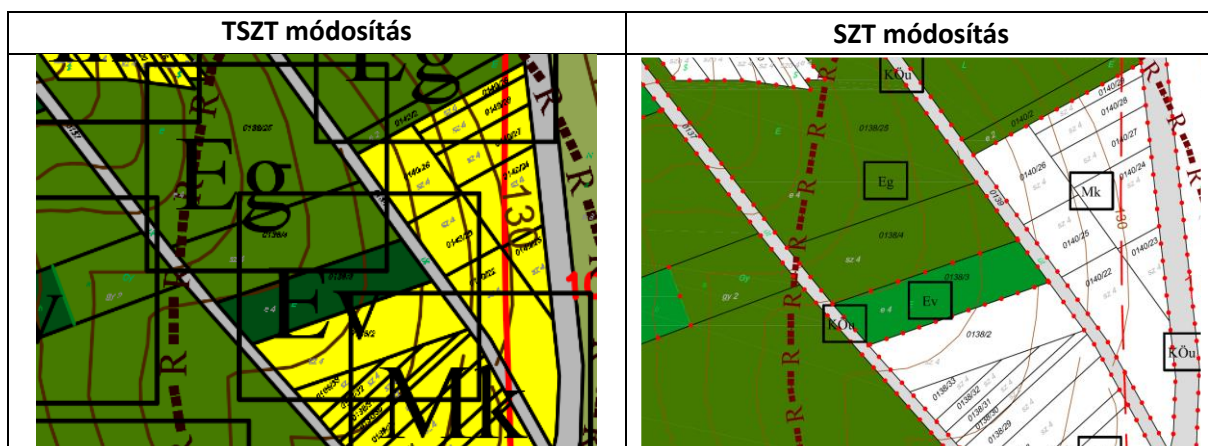
A 0138/4 hrsz.-ú, 3/G jelű erdőrészlet elsődleges rendeltetése gazdasági, faanyagtermelő erdő. A 0138/3 hrsz.-ú, 3/F jelű erdőrészlet pedig talajvédelmi rendeltetésű erdőtag.



A módosítással érintett földrészek területe az erdőterképen (Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

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

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



Az Eg jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Eg	100.000	-	-	0,1	5,0

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

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület a **BATrT Szerkezeti tervében** az **erdőgazdálkodási térség** részét képezi.

A BATrT 6. §-a alapján

„6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.”

A **TÁ-12. számú módosítás** a **TSZT-n** mezőgazdasági területbe sorolt erdőterület erdő területfelhasználási kategóriába sorolásával jár.

Mivel a módosítás során a terület épp a valós területhasználatnak megfelelő erdőterületi besorolásba kerül, és ezáltal a védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek és az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága nem csökken, ezért a tervezett átsorolás a fenti törvényi előírásnak megfelel.

Az OTrT 7. § (1) bekezdése szerint pedig

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A TÁ-12. számú módosítás területe része az Országos Erdőállomány Adattárnak, és a módosítás épp e törvényi előírás betartása érdekében történik.

• A módosítással érintett országos térségi övezetek:

- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ A területet a térségi övezetek közül az **Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** érinti.

A településrendezési eszközök módosító javaslata tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezeteinek DINPI által meghatározott lehatárolásait.

Az OTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben *„csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”*.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt erdőterületi átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ A területet a térségi övezetek közül a **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete** érinti. Az övezetre az OTrT 14. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. **Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult erdők a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljenek, a tervezett változtatás a fenti előírásnak megfelel.**

➤ Az átsorolásra javasolt területet érinti a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** is. Az OTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

Mivel az átsorolás arról szól, hogy a meglévő, országos erdőállomány adattárban szereplő erdőterület a tényleges területhasználat szerinti erdő besorolásba kerüljön, **a tervezett változtatás kifejezetten a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

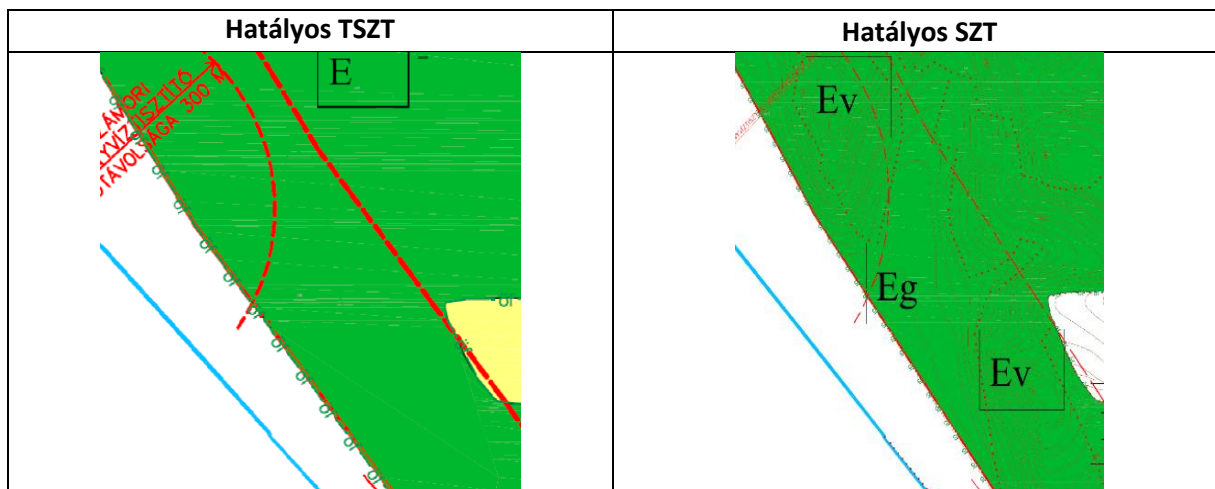
Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében.

Mivel azonban e területek az átsorolásra javasolt erdőterületeket nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

- A TÁ-12. számú módosítás területét a 11437-es számon nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. Mivel az átsorolás a kialakult állapotnak megfelelő kategóriába sorolás, így a régészeti lelőhely megőrzése mai állapotában biztosított. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.4.13. 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.



A 090/26 hrsz.-ú telek módosítással érintett részén nagy kiterjedésű gyepterület húzódik, melyet minden oldalról erdő övez.



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



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

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

Közvetlen környezetében szintén E jelű erdőterület húzódik.

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

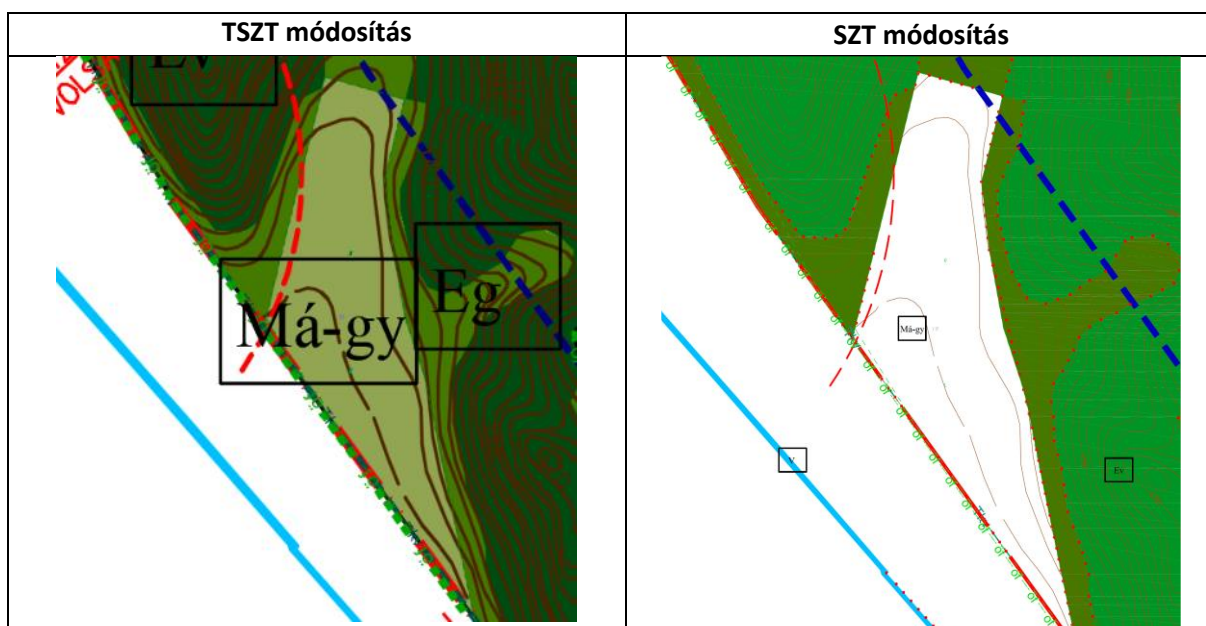
A területet nyugatról, északról és keletről Ev jelű védőerdő területe, délről pedig a közigazgatási határ határolja.

Az Eg jelű övezet hatályos HÉSZ szerinti 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 (%)	épületmagasság (m)
Eg	Sz	100.000	-	-	0,1	4,5

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

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



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

Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Má-gy	10000	-	-	0,5	4,0

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében az **erdőgazdálkodási térség** részét képezi.

A BATrT 6. §-a alapján

„6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.”

A TÁ-13. számú módosítás a TSZT-n erdőterületbe sorolt mezőgazdasági terület mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolásával jár.

A módosítás során a terület a gazdasági erdőterületi besorolásból a valós területhasználatnak megfelelő mezőgazdasági területi besorolásba kerül, és ezáltal a védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek nagysága nem csökken, ezért a tervezett átsorolás a fenti törvényi előírásnak megfelel.

Az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága ugyan csökken, de a település más területein ennek pótlása megtörténik.

Az OTTrT 7. § (1) bekezdése szerint pedig

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A TÁ-13. számú módosítás területe nem része az Országos Erdőállomány Adattárnak, így e törvényi előírásnak megfelel.

- **A módosítással érintett országos térségi övezetek:**

- *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*
- *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete*
- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ **A területet a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* érinti.**

Az OTTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ **Az átsorolásra javasolt területet érinti a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete* is.** Az OTTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

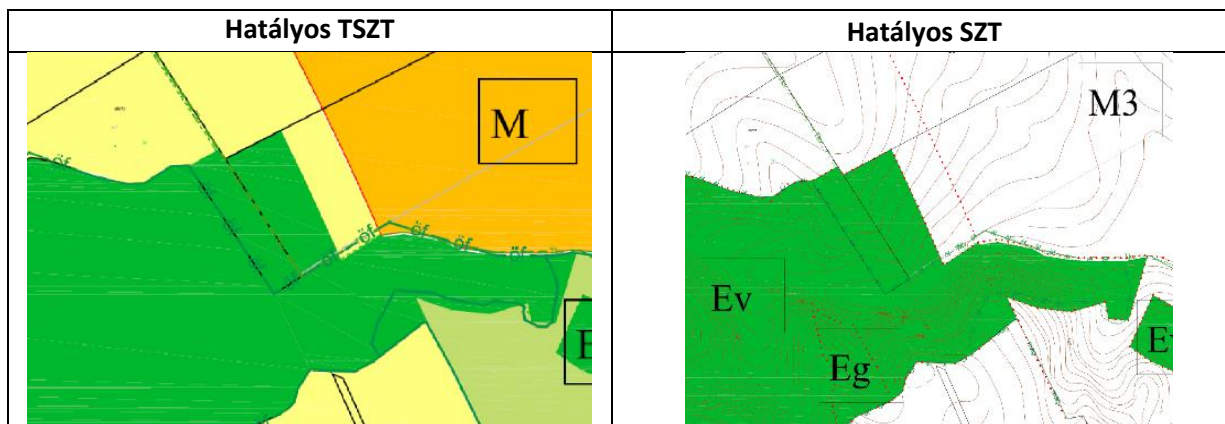
Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult gyepterületek a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljenek, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.

➤ **A területet a térségi övezetek közül a település teljes igazgatási területét lefedő *Földtani veszélyforrás területének övezete* érinti.** A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően **a törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**

- **A TÁ-13. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.**

3.4.14. TÁ-14. számú módosítás:

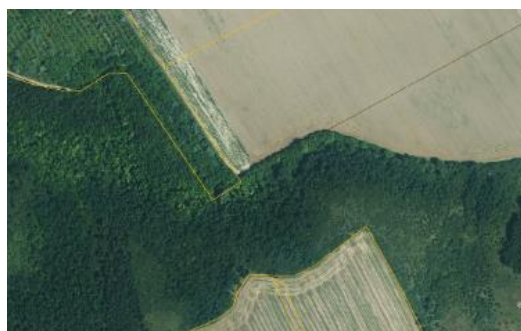
A Pap-hegy lankáival keletről határos szántó (090/26 hrsz. egy része) átsorolása Ev jelű erdőterületből Má jelű általános mezőgazdasági területbe



A 090/26-os hrsz.-ú telek módosítással érintett részén jelenleg nagyüzemi szántóművelés folyik. A területet északról és keletről szántók, délről és nyugatról erdőterületek határolják.

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

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



Közvetlen környezetében E jelű erdő-, és M jelű mezőgazdasági terület húzódik.

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

A területet nyugatról és délről az Ev jelű védőerdő területe, északról és keletről M1 jelű szántóföldi művelésű mezőgazdasági terület határolja.

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

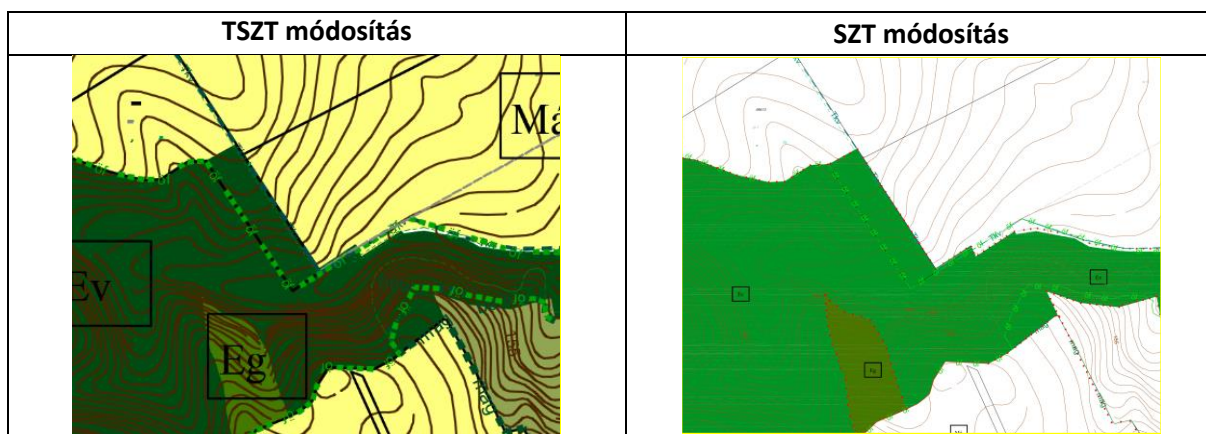
Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület-magasság (m)
Ev	-	-	-	-	-	-

- 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.

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

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





Az Má jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	A beépíthető telek legkisebb	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Má	60.000	0,5	4,0

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület az OTTr Budapesti Agglomerációra vonatkozó Szerkezeti tervében az erdőgazdálkodási térség részét képezi.

A BATrT 6. §-a alapján

„6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.”

A TÁ-14. számú módosítás a TSZT-n az erdőterületbe sorolt mezőgazdasági terület tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolásával jár.

Az erdőgazdálkodási térségben megengedett eltérések igazolását jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTTr és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.

Ennek megfelelően a Pap-hegyek lábánál fekvő 1,16 ha-os erdőterület mezőgazdasági területté minősítése a törvényi előírásoknak megfelel.

A módosítás során a terület valós területhasználatának megfelelő területi besorolásba kerül, és ezáltal a védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek valamint az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága csökken, de a település más részein pótlásra kerül, ezért a tervezett átsorolás a fenti törvényi előírásnak megfelel.

Az OTTrT 7. § (1) bekezdése szerint pedig

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A TÁ-13. számú módosítás területe nem része az Országos Erdőállomány Adattárnak, így e törvényi előírásnak megfelel.

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

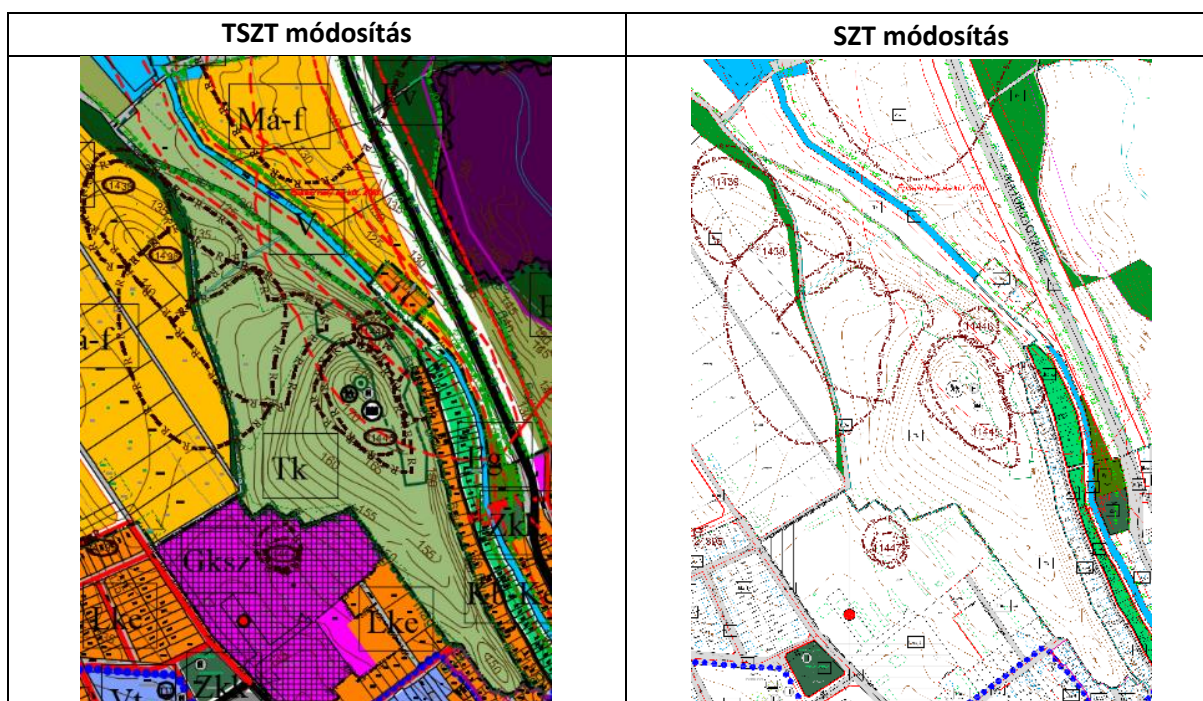
- A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően a **törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**
- A **TÁ-14. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.**

A Z jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint 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)
Z	Sz	Kialakult	-	-	2,0	3,0

- 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



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	-	-	-	0,0	-

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.

A módosításra javasolt területek az OTfT Budapesti Agglomerációra vonatkozó Szerkezeti tervében a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség részét képezik. A térségre a BATfT 5. § (7) bekezdése vonatkozik.

„(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.”

Mivel jelen módosítás során nem kerül új övezet kijelölésre, csak a zöldterületek jelölésének módosítására irányul a javaslat, így a fenti előírás betartásra kerül.

• **A módosításokkal érintett országos térségi övezetek:**

- *Országos ökológiai hálózat magterületének övezete*
- *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*
- *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete*
- *Országos vízminőség-védelmi terület övezete*
- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ **A módosítás területét a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat magterületének övezete* érinti. A településrendezési eszközök módosító javaslata tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezeteinek DINPI által meghatározott lehatárolásait.**

Az övezetre az OTtT 13. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „*csak olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*” **Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.**

➤ **A terület északi részét az *Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* érinti.**

Az OTtT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „*csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*”

A javasolt átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ **Az átsorolásra javasolt területet érinti a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete*. Az OTtT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek. **Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult növényállomány a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljön, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.****

➤ **A Kálvária-hegy területét az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti.**

Az OTtT szerint „15. § (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat, tehát **a törvényi előírások betartása biztosított.**

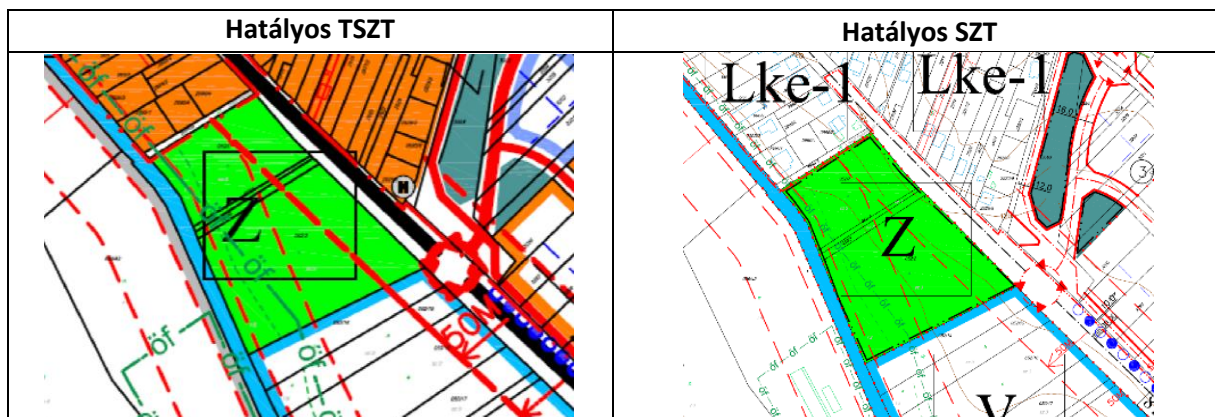
➤ **A területet a *térségi övezetek* közül a település teljes igazgatási területét lefedő *Földtani veszélyforrás területének övezete* érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően **a törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.****

• **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, 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.

3.4.16. 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



A lakott területtől délre, a 8104 j. úttól nyugatra található a Pilisi Parkerdőgazdaság volt csemetekertje a 052/2-4 és a 052/7 hrsz.-ú ingatlanokon. A javasolt átsorolás által érintett 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 gyeperes terület, nyugatról a Benta-patak, északról pedig kertvárosias lakóterület határolja.

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



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

A módosítás közvetlen környezetében V jelű vízgazdálkodási terület, Lke jelű kertvárosias lakóterület, valamint KÖu jelű út területe húzódik.

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

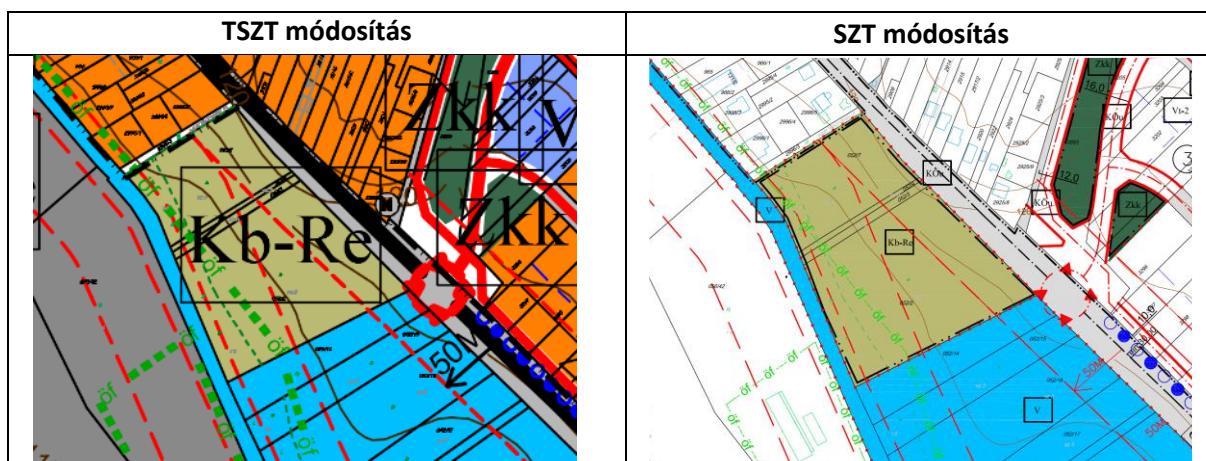
A módosítással érintett területet keletről a KÖu jelű út területe, délről és nyugatról a V jelű vízgazdálkodási terület, északról pedig az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület határolja.

A Z jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint 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 g (%)	épület- magasság (m)
Z	Sz	Kialakult	-	-	2,0	3,0

- 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



A Kb-Re 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)
Kb-Re	10000	-	-	10	6,0

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a **magas zöldfelületi arányú települési térség** részét képezi.

„(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

- legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
- legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.”

Mivel jelen módosítás során beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület alakul ki, így a fenti előírások betartásra kerülnek.

- A módosításokkal érintett országos térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
- A területet a térségi övezetek közül az **Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** érinti.

Az OTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.

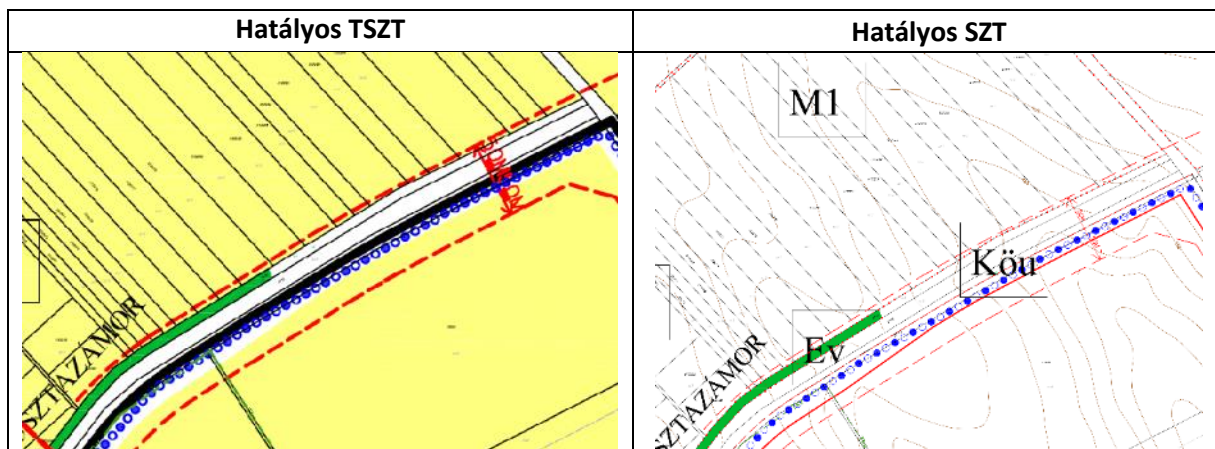
A javasolt módosítás e törvényi előírásnak megfelel, hiszen a terület beépítésre nem szánt különleges terület övezetében kerül átsorolásra.

➤ A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően a **törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**

- A **TÁ-16.** számú módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.4.17. TÁ-17. számú módosítás:

Valós, út menti, közlekedési területbe sorolt védőerdősáv (0119 hrsz.) átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe



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 Pusztázámorra vezető közút található.

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



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

Közvetlen környezetében E jelű erdő-, KÖu jelű út területe, és M jelű mezőgazdasági terület húzódik.

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

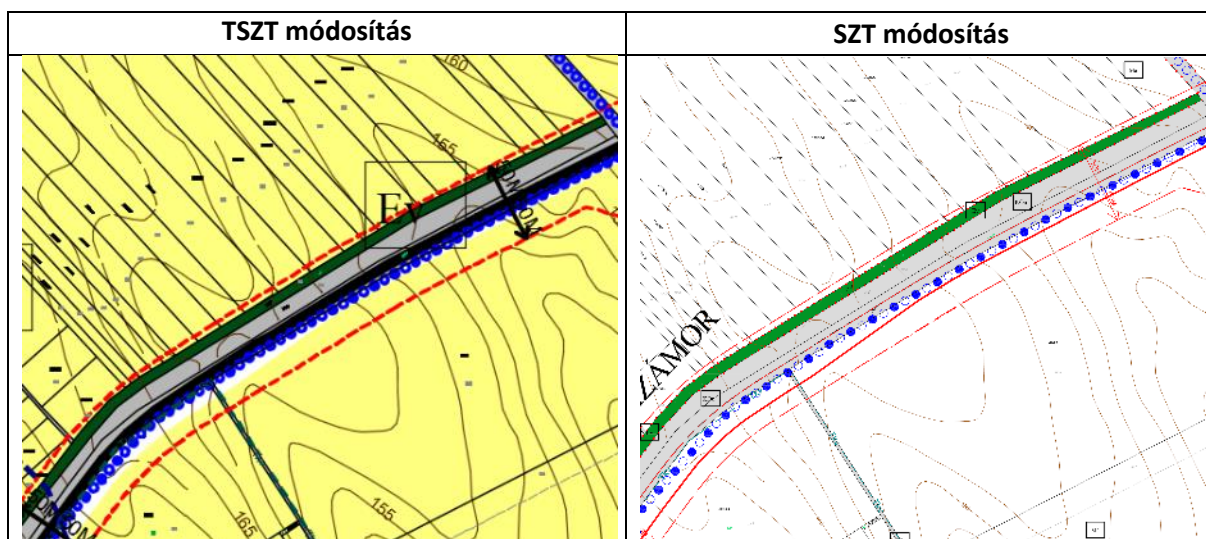
A területet nyugatról az Ev jelű védőerdő területe, északról az M1 jelű szántóföldi művelésű mezőgazdasági terület, délről pedig a KÖu jelű út terület övezete határolja.

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 (%)	épületmagasság (m)
KÖu	-	-	-	-	-	-

- 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

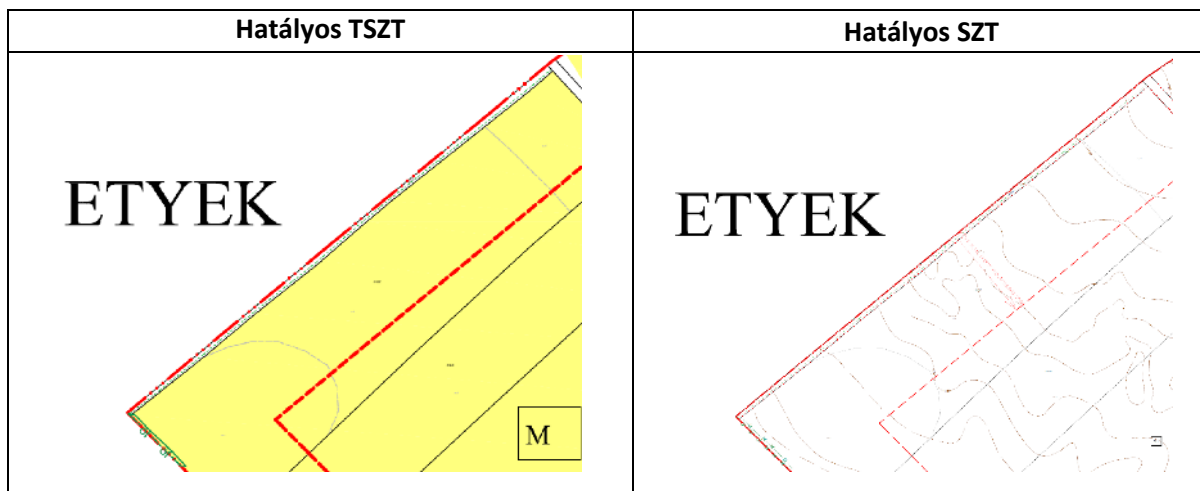


Az Ev jelű övezet a hatályos HÉSZ-ben előírtakhoz hasonlóan nem építhető be.

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi.
A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”
A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését. A térségre vonatkozó számítást a 8.2.3.3. fejezet ismerteti.
- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
 - A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően a **törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**
- A TÁ-17. számú módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

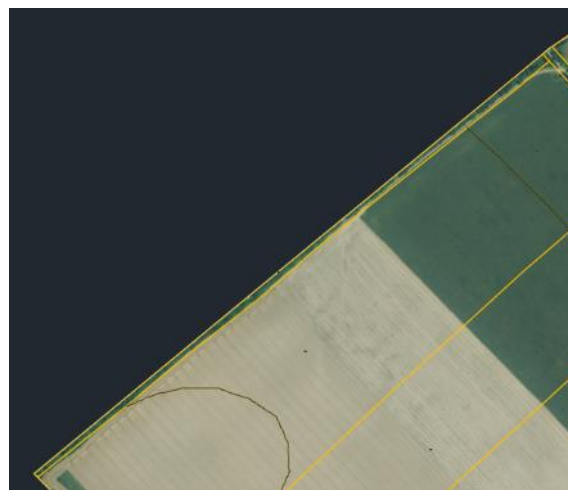
3.4.18. TÁ-18. számú módosítás:

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



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.

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



- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv szerint a földrészlet átsorolásra javasolt része jel nélküli (KÖu) közlekedési terület.**

Közvetlen környezetében M jelű mezőgazdasági terület húzódik.

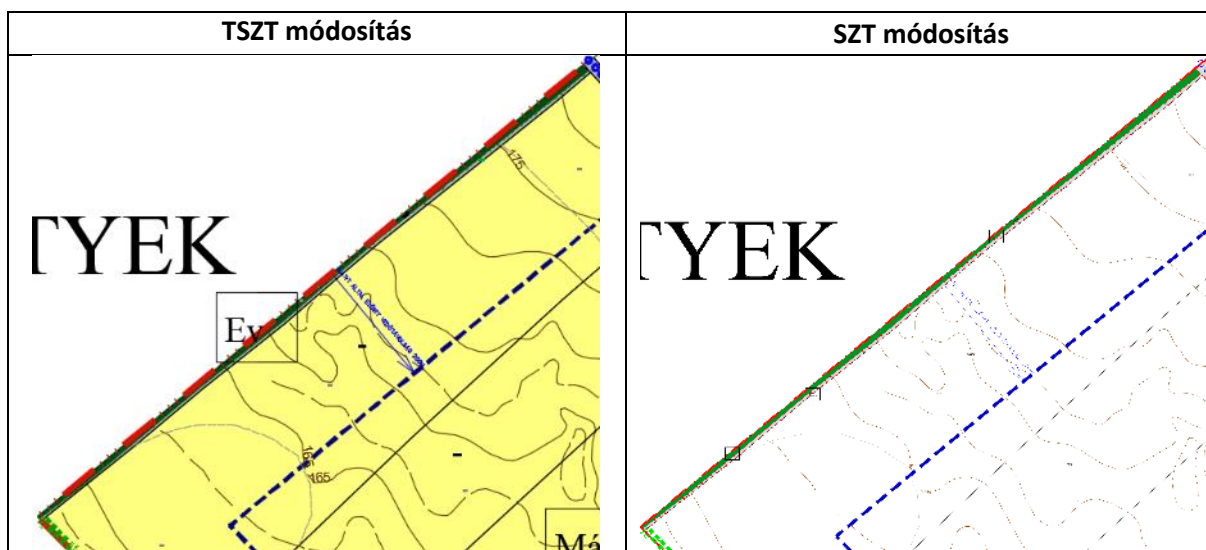
- A **Szabályozási terven az érintett terület szintén jel nélküli közútként szerepel.**

A területet keletről a jel nélküli közút folytatása, délről az M1 jelű szántóföldi művelésű mezőgazdasági terület, nyugatról és északról pedig a település közigazgatási határa övezi. A hatályos HÉSZ szerint a KÖu területre az alábbi előírások vonatkoznak:

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)
KÖu	-	-	-	-	-	-

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

TÁ-18. számú módosítás – KÖu > Ev – 0,85 ha



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

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi. A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését. A térségre vonatkozó számítást a 8.2.3.3. fejezet ismerteti.

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:

- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ A módosítással érintett terület nyugati részét éppen érinti az **Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**. Az OTTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt erdőterületi átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően a **törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított**.

- A TÁ-18. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.4.19. 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.



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

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

Közvetlen környezetükben Lke jelű kertvárosias lakó-, Vt jelű településközponti vegyes, KE jelű kertterület, Z jelű zöldterület, E jelű erdőterület, KÖu jelű út területe és V jelű vízgazdálkodási terület húzódik.

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

A módosuló zöldterületeket Lke-1, Lke-2/2, Lke-4 jelű kertvárosias lakóterületek, Vt-2 jelű településközponti vegyes területek, KE jelű kertterület, Z jelű közpark területe, Eg jelű gazdasági erdőterület, KÖu jelű út terület és V jelű vízgazdálkodási terület övezete veszi körül.

A Zkk1 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)
Zkk1	300	-	-	2,0	3,5

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt területek az BATrT Szerkezeti tervében a **városias települési térség, valamint a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség** részét képezik.

Mivel az OTTrT 6. § (2) d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre a BATrT 5. § (7) bekezdése vonatkozik.

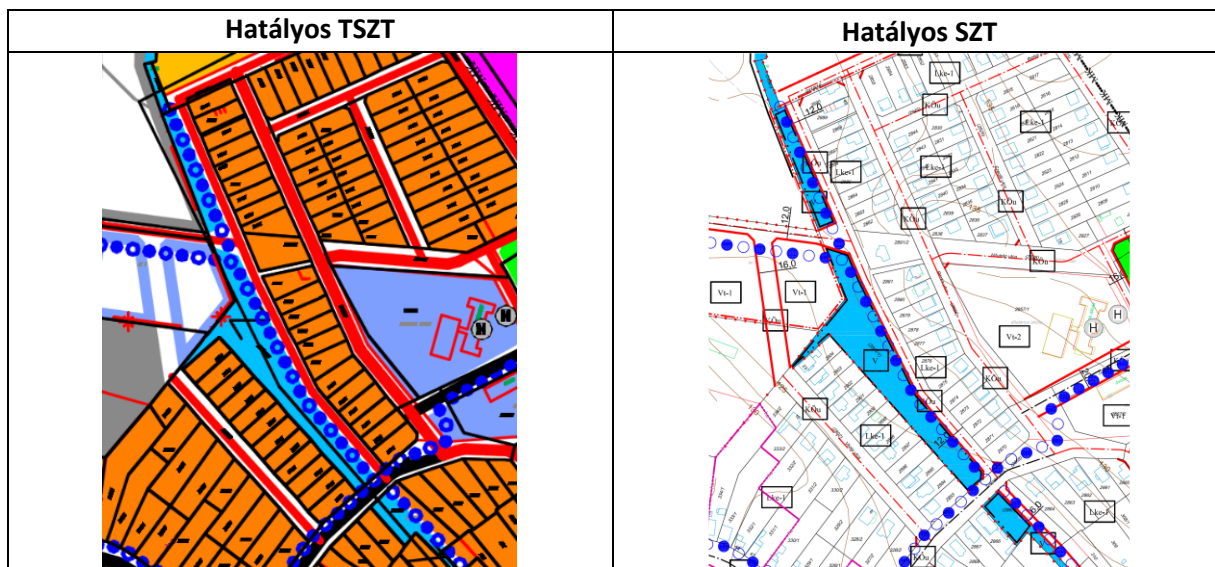
„(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.”

Mivel jelen módosítás során nem kerül új övezet kijelölésre, csak a zöldterületek jelölésének módosítására irányul a javaslat, így a fenti előírás betartásra kerül.

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
 - A területet a térségi övezetek közül az **Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** érinti.
- Az OTTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.
- Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt zöldterületi átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.
- A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. Mint a TB-1. számú módosításnál leírtuk, a **törvényi előírások betartása ezen módosítással érintett területen is biztosított.**
 - A **TÁ-19. jelű** módosítások területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.4.20. 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

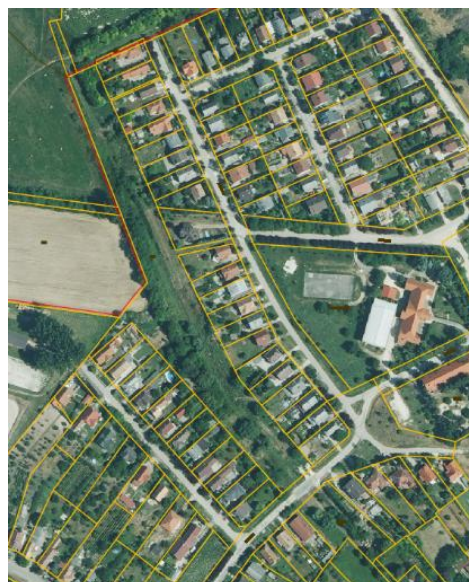


A módosítással érintett vízgazdálkodási területek nagyrészt cserjésedő gyepes, ligetes területek. Környezetükben lakóterületek, szántó és legelő található.

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

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

Közvetlen környezetükben Lke jelű kertvárosias lakó-, Vt jelű településközponti vegyes, K/R jelű beépítésre szánt különleges rekreációs terület, K/SP jelű beépítésre szánt különleges sport terület, KÖu jelű út terület, valamint M jelű mezőgazdasági és V jelű vízgazdálkodási terület húzódik.



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

A módosuló területeket Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületek, Vt-1 jelű településközponti vegyes területek, K/R jelű beépítésre szánt különleges rekreációs terület, K/SP jelű beépítésre szánt különleges sportterület, KÖu jelű út terület, valamint M3 jelű mezőgazdasági farmgazdasági terület és V jelű vízgazdálkodási terület övezete veszi körül.

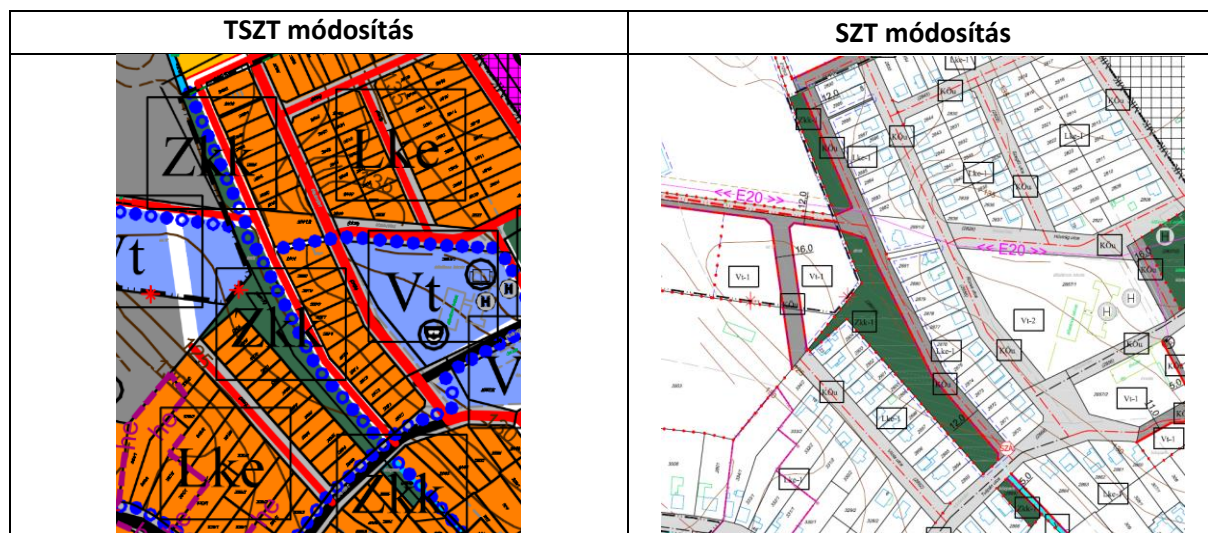
A V jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

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)
V	Sz	5000	-	50	5	10,0

- Jelen termódosítás 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 m² zöldterületből a lakóterületté átsorolt térséghez kapcsolódóan 3160, a Szedliszkóban az előírt 6250 m² helyett a területen belül 3163 m² zöldterület, közkert került kijelölésre. A törvényi előírás alapján a településen még e két módosítás miatt további 5752 m², azaz 0,58 ha kijelölése szükséges. Fenti nagyságú zöldterület pótlása jelen módosítás során biztosítható.

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



A Zkk1 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)
Zkk1	300	-	-	2,0	3,0

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a **városias települési térség** részét képezik. Mivel az OTrT 6. § (2) d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:

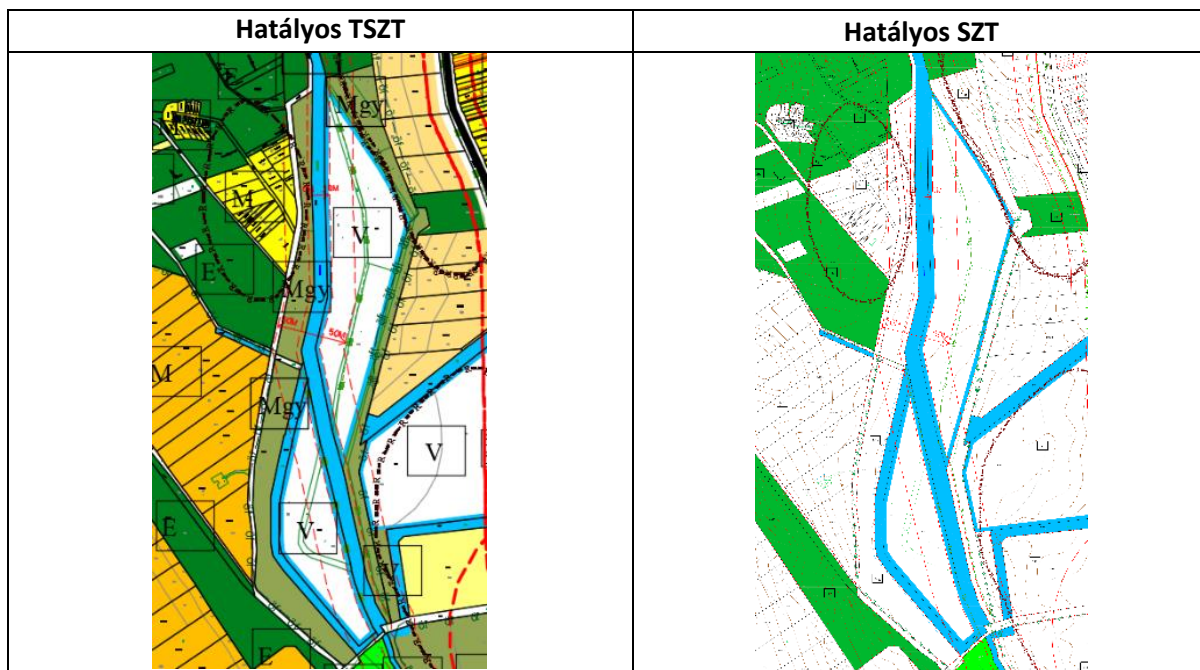
- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. Mint a TB-1. számú módosításnál leírtuk, a **törvényi előírások betartása** ezen módosítással érintett területen is biztosított.

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

3.4.21. TÁ-21. számú módosítás:

A 0153-as hrsz.-ú ingatlan keleti és déli sávjának átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Ev jelű védőerdő területbe és jel nélküli közlekedési területbe



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.

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

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

Közvetlen környezetében Mgy jelű gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület, M jelű mezőgazdasági terület, E jelű erdőterület, valamint V jelű vízgazdálkodási terület húzódik.

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

A területet délről jel nélküli közút, nyugatról V jelű vízgazdálkodási terület, északról Mgy jelű gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület, keletről pedig Eg jelű gazdasági erdő, V jelű vízgazdálkodási terület, valamint M1 jelű általános és M4 jelű különleges fekvésű farmgazdasági terület határolja.

Az Mgy jelű övezet paramétereit a hatályos HÉSZ szerint 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)
Mgy	Sz	10000	-	-	0,5	3,0

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

TÁ-21/1. számú módosítás – Mgy > Ev – 2,36 ha

TÁ-21/2. számú módosítás – Mgy > KÖu – 0,87 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás

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

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részét képezi.

A BATrT 7. § (1) bekezdése alapján „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A fenti törvényi előírás lehetővé teszi a térség 10 %-án más területfelhasználási egység kijelölését.

A mezőgazdasági térségben megengedett eltérések igazolását jelen dokumentáció „8.2.3. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek” című fejezete tartalmazza.

Ennek megfelelően a Benta-patak partján fekvő erdőterület tényleges használatának megfelelő átsorolása a törvényi előírásoknak megfelel.

- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
- A módosítással érintett területet érinti az **Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**.

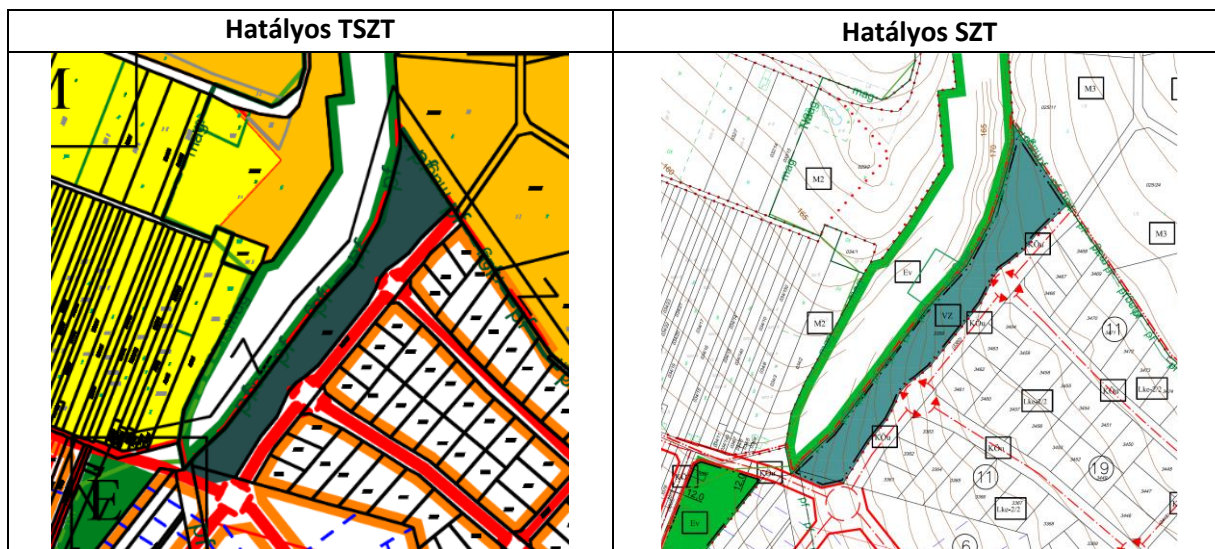
Az OTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt zöldterületi átsorolás a 13. § (1) bekezdésének fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

- A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően a **törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**
- A **TÁ-21.** jelű módosítás területét a **11435 és a 11444** számon nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A területen a területhasználat nem változik meg, így a lelőhely védelme a továbbiakban is biztosított. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.4.22. TÁ-22. számú módosítás:

A PAX területétől keletre elterülő 3359-es hrsz.-ú VZ jelű védőzöldterület átsorolása Tk jelű természetközeli területbe.



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.

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

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészek a VZ jelű védőzöldterületbe tartoznak.**

Közvetlen környezetükben Lke jelű kertvárosias lakó-, E jelű erdőterület, M jelű mezőgazdasági terület, valamint KÖu jelű út területe húzódik.



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

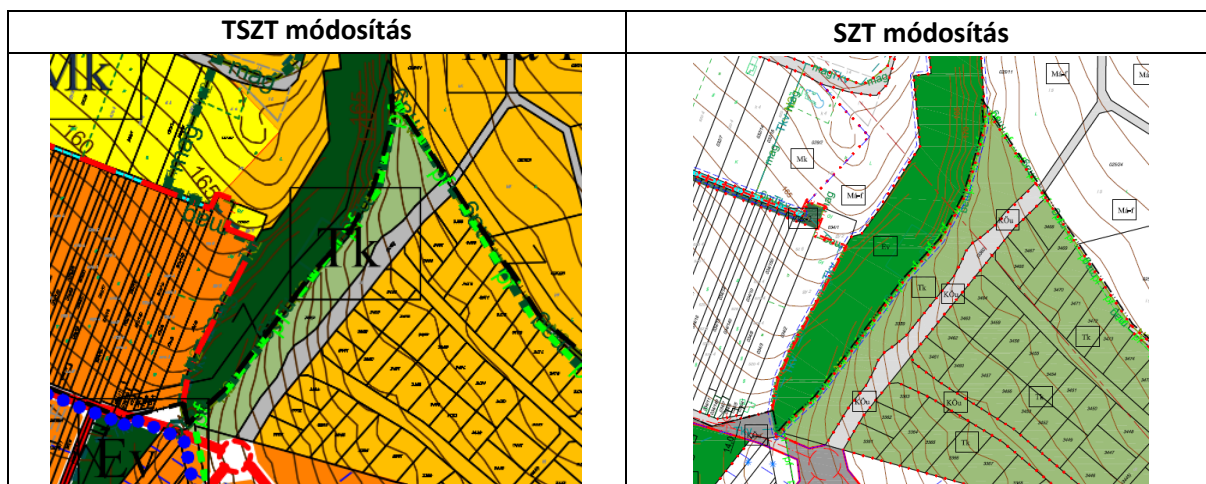
A módosuló zöldterületet Lke-2/2 jelű kertvárosias lakóterületek, Ev jelű védőerdőterület, M3 jelű mezőgazdasági farmgazdasági terület, valamint KÖu jelű út terület övezi.

A VZ jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint 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)
VZ	-	-	-	-	-	-

- Jelen termvmódosítás során – tervezői javaslatra – a hatályos terven **a VZ jelű védőzöldterület övezetébe sorolt terület a valós tájhasználatnak és az ott található ökológiai szempontból értékes élőhelynek megfelelően Tk jelű természetközeli terület besorolást kap.**

TÁ-22. számú módosítás VZ > Tk – 1,23 ha



A Tk jelű természetközeli övezetben kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. Az övezetben az elsődleges cél a Natura 2000 terület jelölő fajainak és jelölő élőhelyeinek védelme”. Az övezetben épület nem alakítható ki.

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 módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a **városias települési térség** részét képezi. Mivel az OTrT 6. § (2) d) pontja alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.
- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat puffer területének övezete
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)

➤ A TÁ-22. módosítás területét érinti az **Országos ökológiai hálózat puffer területének övezete**. Az övezetre az OTrT 19. §-a vonatkozik.

„19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a javasolt átsorolás a 19. §-nak fent idézett előírásait maradéktalanul teljesíti, így a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ Az átsorolásra javasolt területet érinti a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**. Az OTrT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek. **Mivel az átsorolás éppen arról szól, hogy a kialakult növényállomány a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljön, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.**

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

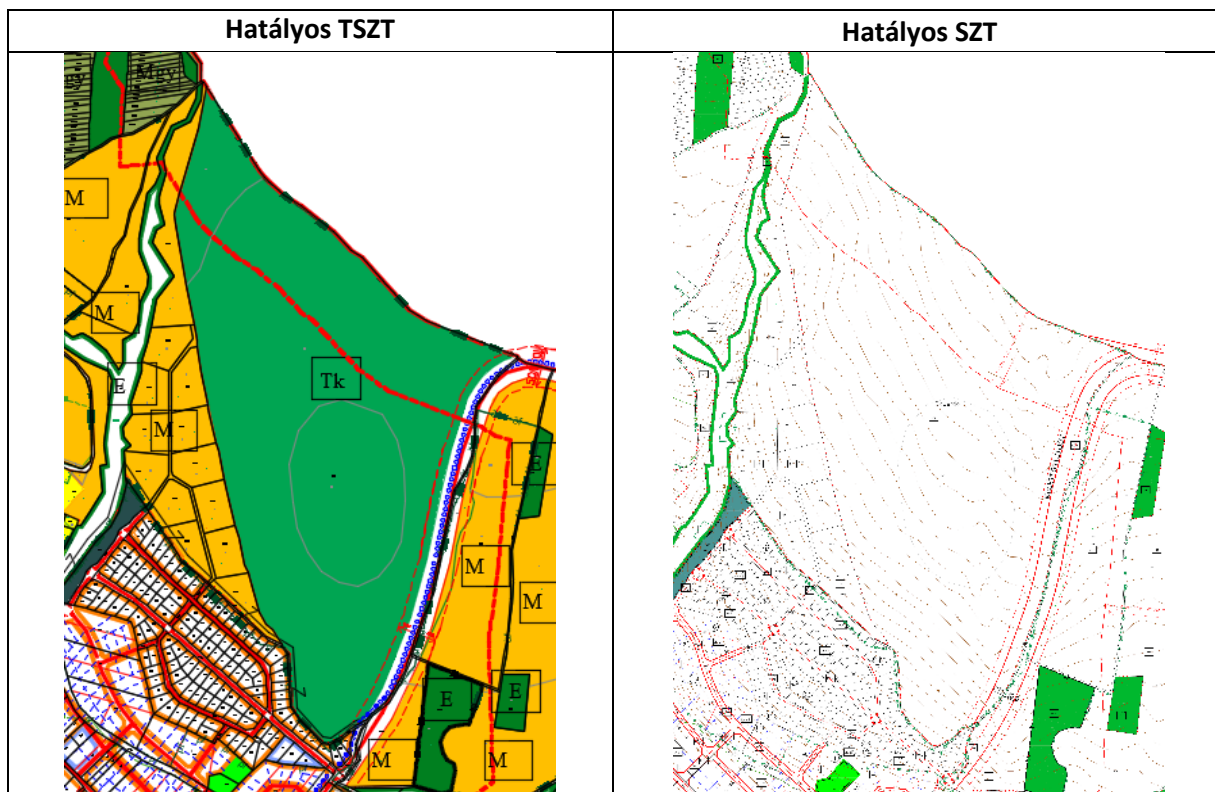
Az OTrT övezetre vonatkozó előírásainak megfelelően a község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat.

➤ A területet a **térségi övezetek** közül a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően **a törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.**

- **A TÁ-22. számú módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.**

3.4.23. 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



A módosítással érintett terület 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.

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

- Az érvényben lévő **Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészlet a Tk jelű természetközeli területbe tartozik.**

Közvetlen környezetében E jelű erdőterület, M jelű mezőgazdasági területek, Lke jelű kertvárosias lakóterületek, valamint KÖu jelű út területe található.

- A **Szabályozási terv** a TSZT területfelhasználását tükrözve a **tárgyi ingatlant a Tk jelű természetközeli terület övezetébe sorolja.**

A terület közvetlen közelében E jelű védőerdő terület, M3 jelű mezőgazdasági farmgazdasági terület, Lke-2/2 jelű kertvárosias lakó terület, valamint KÖu jelű út terület övezete fekszenek.

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

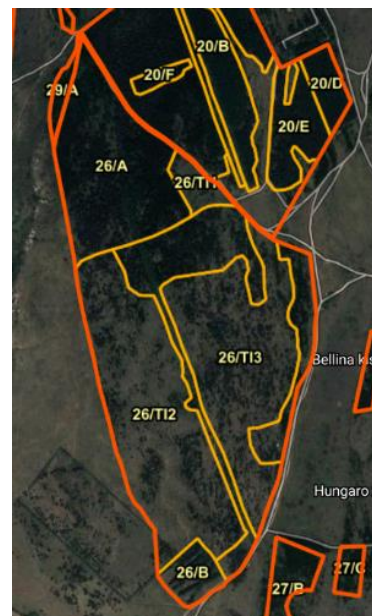


Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Tk	-	-	-	-	0	-

- 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.

A 26/TI1-3 jelű erdőrészek tisztásként szerepelnek a nyilvántartásban, mely besorolás megőrzése az értékes száraz gyepek fennmaradása érdekében a továbbiakban is javasolt.

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



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.

- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
- A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében az **erdőgazdálkodási térség** részét képezi. A javasolt módosítás éppen e térségi megfeleltetést szolgálja.
- A módosítással érintett országos térségi övezetek:
 - Országos ökológiai hálózat magterületének övezete

- *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete*
- *Országos vízminőség-védelmi terület övezete*
- *Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)*

➤ **A módosítás területét a térségi övezetek közül az *Országos ökológiai hálózat magterületének övezete* érinti. A településrendezési eszközök módosító javaslata tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezeteinek DINPI által meghatározott lehatárolásait.**

Az övezetre az OTtT 13. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „*csak olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*” Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

➤ **Az átsorolásra javasolt területet a *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete* érinti.**

Az OTtT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

Az átsorolás csak abban az esetben egyeztethető össze a tájképi jelleg megőrzésével, ha a 26/TI2 és a 26/TI3 erdőrészek tisztás rendeltetése hosszú távon megmarad. Mivel azonban a módosítás várhatóan a területen nem hoz változást a kialakult növényállományban, ezért a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését biztosítani tudja.

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

Az OTtT övezetre vonatkozó előírásainak megfelelően a község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat.

➤ **A területet a *térségi övezetek* közül a település teljes igazgatási területét lefedő *Földtani veszélyforrás területének övezete* érinti. A TB-1. számú módosításnál leírtakkal egyezően a *törvényi előírások betartása e módosítással érintett területen is biztosított.***

- **A TÁ-23. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.**

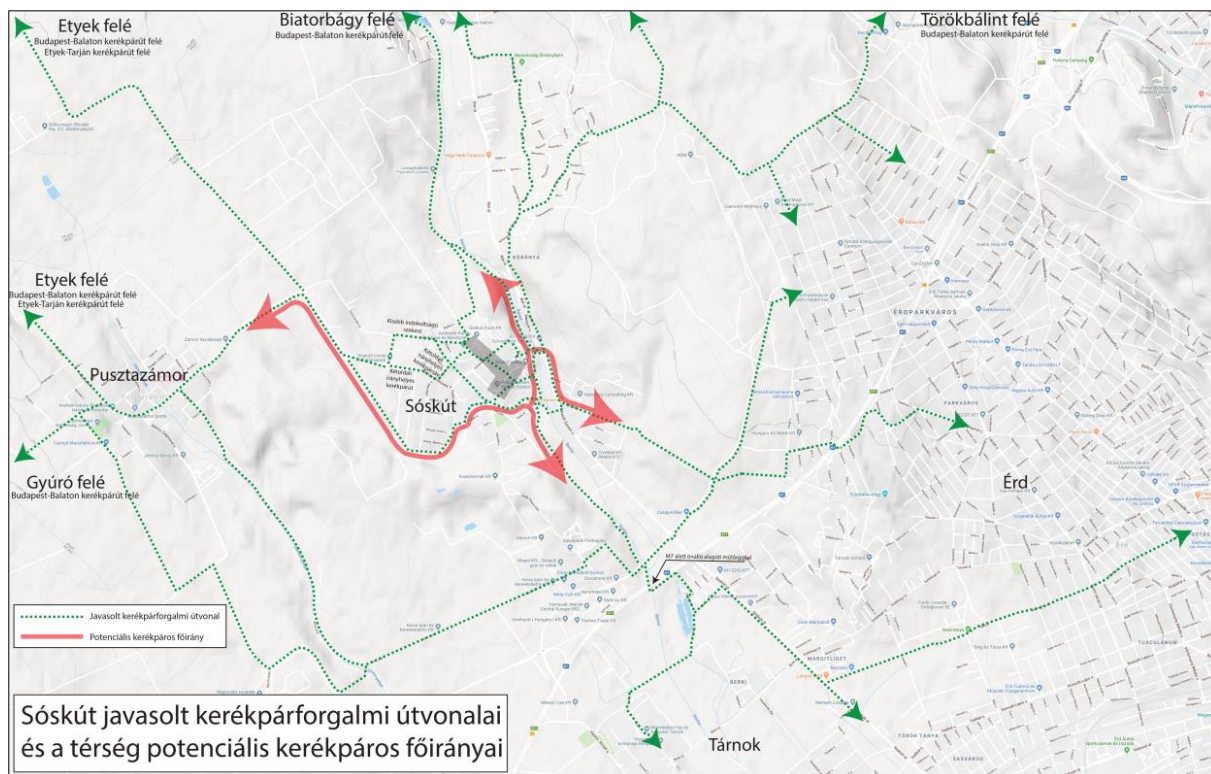
A módosítással érintett egész terület Natura 2000 védelem alatt áll, melynek lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján szerepel mind a Településszerkezeti, mind a Szabályozási terven.

3.5. Úthálózat módosítása – TSZT módosítás

3.5.1. TÚ-1. számú módosítás:

Kerékpár körutak kijelölése

A környezet- és az egészségtudatos gondolkodásmód előtérbe kerülésével a kerékpározás igénye az utóbbi időszakban jelentősen erősödött, ami a jövőbeni kerékpáros hálózat újragondolását teszi szükségessé. A közúthálózati terv aktualizálását tekintve alapvetően a kerékpáros hálózat változása a meghatározó. A térségben a településszerkezeti és turisztikai sajátosságokból következően több irányban is célszerű kerékpárúti kapcsolattal számolni, figyelembe véve és kihasználva például az Etyektől a Gerecse irányában már kiépült, illetve a Balaton és Budapest irányában hamarosan kiépülő kerékpárúti vonalakat.



- A hatályban lévő Településszerkezeti terv és Szabályozási terv tartalmaz kerékpárutakat, így például a település központi részein áthaladó Száraz-árok hálózatát kihasználva, Érd északi határvonala felé, Pusztazámor felé és Tárnok felé az M7 autópályát különbszintben keresztezve.
- Kerékpáros útvonalak kijelölését javasoljuk a hatályos TSZT tartalmán túlmenően, alapvetően a szomszédos települések és a térségi országos kerékpárutak elérhetősége érdekében.
- A község belső és közvetlen környezetének kerékpáros kapcsolatait illetően számolni kell azzal, hogy a település kisebb forgalmú utcái jól kerékpározhatók, így önálló kerékpárúti kapcsolatokat inkább külterületen szükséges kijelölni.

Ami a kerékpárforgalmi hálózat alakításának lényegesebb megfontolásait illeti,

- minél közvetlenebb kapcsolattal célszerű a Budapest - Balaton kerékpárútra csatlakozni, különösen a fővárosi, balatoni és etyeki (Gerecse) irányokban;
- fontosnak kell tekinteni a közeli Pusztazámor, Érd, Tárnok, Biatorbágy felé kialakítható kapcsolatokat;
- Érd (és Tárnok) irányában ki kell használni a Benta völgyében adódó természetes útvonalat (kis szintkülönbség), illetve a lankás, kis meredekségű emelkedők adta lehetőségeket (pl. Wesselényi utca és annak folytatása Érd észak felé; Vadász utca nyugati folytatása Pusztazámor felé);

- a meglévő mezőgazdasági utak nyomvonalán vegyes használatú burkolt utat célszerű tervezni, az átmenő személygépkocsi forgalom tiltása mellett (pl. Vadász utca nyugati folytatása Pustazámor felé);
 - problémásabb a Tárnok irányú kapcsolódás, mivel az M7 autópálya jelenlegi külön szintű közúti keresztezései szűkek, a pálya felett/alatt kerékpáros felüljáró/aluljáró kialakítása csak igen magas költséggel valósítható meg (távlati cél lehet)
 - Biatorbágy felé a patak völgyben jó adottságokkal alakítható ki kerékpáros útvonal, a sóskúti és biatorbágyi zártkertes övezetek felé tervezett kapcsolat (a magasságkülönbségek miatt) ehhez képest másodlagos jelentőségű lehet.
- Jelen tervmódosítás során a **Településszerkezeti terven ábrázolásra kerültek a távlatban kiépítésre javasolt kerékpárutak.**
 - **A HÉSZ módosítása a kerékpárúthálózat kialakítása miatt nem szükséges.**
 - **A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.**
 - A kerékpár körutak részletes leírását a 10. Közlekedési javaslatok című fejezet ismerteti.
 - **A módosítás jellege miatt a területrendezési tervek területfelhasználási és övezeti érintettségének vizsgálata nem releváns. A települést a hatályban lévő területrendezési tervekben nem érinti sem országos, sem térségi jelentőségű kerékpárút.**
 - **A módosítás jellege miatt a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és az épített értékek vizsgálata nem releváns.**

3.6. Egyéb módosítások

A területfelhasználási egységek és az övezetek jelölésének módosítása a hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően, a területfelhasználási egységekre előírt legnagyobb beépítési sűrűség módosítása és a közüzemi közművesítettség mértékének előírása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg a településeken kijelölhető területfelhasználási egységeket, és azok jelölésének módját.

Sóskút közigazgatási területének beépített és beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint **az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:**

a) Lakóterület	
a/1. Kertvárosias lakóterület	Lke
b) Vegyes terület	
b/1. Településközpont vegyes terület	Vt
c) Gazdasági terület	
c/1. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz
d) Különleges terület	
e) d/1. Temető területe	K-T
d/2. Sportlétesítmények területe	K-Sp
d/3. Rekreációs terület	K-Re
d/4. Intézményterület	K-In
d/5. Bányaterület	K-B
d/6. Szennyvíztisztító területe	K-Sz

A település beépítésre nem szánt területén az alábbi területfelhasználási egységek kerültek meghatározásra:

a) Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület	
a/1. Közúti közlekedési terület	KÖu
a/2. Parkoló terület	KÖp
b) Zöldterület	
b/1. Közkert területe	Zkk
c) Erdőterület	
c/1. Védelmi erdőterület	Ev
c/1. Gazdasági erdőterület	Eg
d) Mezőgazdasági terület	
d/1. Általános	
d/1/1. Szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület	Má
d/1/2. Gyepgazdálkodási mezőgazdasági terület	Má-gy
d/2. Kertes	
d/2/1. Kertes mezőgazdasági terület	Mk-k
d/2/2. Farmgazdasági mezőgazdasági terület	Mk-f
d/2/3. Különleges fekvésű farmgazdasági mezőgazdasági terület	Mk-fk
d/2/4. Egyedi farmgazdasági mezőgazdasági terület	Mk-fe
d/2/5. Doberdói farmgazdasági mezőgazdasági terület	Mk-fd
e) Vízgazdálkodási terület	V
f) Természetközeli terület	Tk
g) Különleges beépítésre nem szánt terület:	
g/1. Kertterület	Kb-Ke
g/2. Rekreációs célú terület	Kb-Re

Fenti jelölések alkalmazása érdekében módosítani kellett néhány kategória jelölését a hatályban lévő TSZT-hez képest.

- A beépítésre szánt különleges területekre a „K/...” jel helyett a „K-...” jelölés került bevezetésre.
- A beépítésre nem szánt területen korábban nem volt megkülönböztetve a zöldterület közparkra és közkertre. Jelen tervben az OTÉK előírásainak megfelelően az egyes zöldterületek. Zkk jelet kaptak.
- Az erdőterületek sem voltak a hasznosítás szerint megkülönböztetve, minden erdőterület E jellel szerepelt a TSZT-n. Jelen módosítás során az erdők többsége a hatályos SZT alapján Ev jelű védőerdő területként, néhány tömb pedig Eg jelű gazdasági erdőterületként került ábrázolásra a TSZT-n.
- A vonatkozó jogszabályok alapján a mezőgazdasági területek két csoportba oszthatók, az általános és a kertes mezőgazdasági területbe, ezért a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági területek az Má, a kiskertes mezőgazdasági területek az Mk jelet kapták a TSZT módosító javaslatában.
- A gyepegzálkodási területek az általános mezőgazdasági terület egyik területfelhasználási egységként pedig az Má-gy jelet, a farmgazdasági területek pedig a kertes mezőgazdasági terület egyik területfelhasználási egységként az Mk-f jelet kapták. Farmgazdasági mezőgazdasági területből van még különleges fekvésű, egyedi és doberdói mezőgazdasági terület, amelyek az Mk-fk, az Mk-fe és Mk-fd jelet kapták.
- A Száraz-árok mentén fekvő kertterületek a korábbi KE jelű kertterület és a VZ jelű védőzöldterület területfelhasználási egységből egységesen a Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt területbe kerültek átsorolásra a terület jellegének figyelembevételével, és ezért a jelölésük Kb-Ke-re változott.
- Az új területfelhasználási egységként megjelenő rekreációs célú beépítésre nem szánt különleges terület a Kb-Re jelölést kapta.

A SZT követi a TSZT jelöléseit, és ezeken belül kerültek számozással megkülönböztetésre az egyes építési övezetek, övezetek a számozott módosításoknál leírtak szerint.

A Településszerkezeti terv leírása tartalmazza a területfelhasználási egységekre előírt legnagyobb beépítési sűrűség értékeit, amelyet jelen módosítás során esetenként megemelésre javasunk a szabadabb beépítési lehetőségek biztosítása érdekében az OTÉK keretei között. A beépítési sűrűség a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma. Ennek megfelelően a kertvárosias lakóterületre előírt 0,5 helyett 0,6, a településközpont vegyes terület esetében 0,5 helyett 2,4, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetében 1,0 helyett 2,0, a beépítésre szánt különleges területek közül a szennyvíztisztító telep területénél 0,3 helyett 0,5 m²/m² a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke.

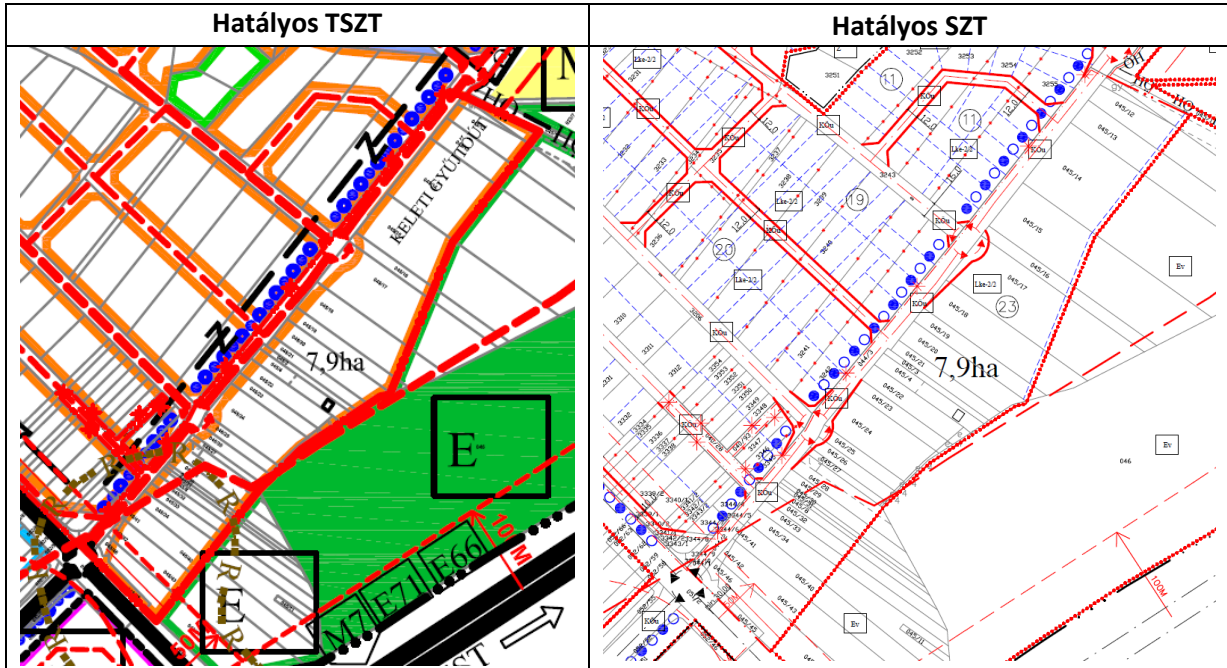
A leírást kiegészítettük a kötelező tartalmi elemként előírt közüzemi közművesítettség mértékével, amely minden beépítésre szánt területfelhasználási egység esetében a teljes közművesítés előírását jelenti.

SZT. – A Szabályozási terv módosítása, a változások bemutatása:

3.7. Övezeti átsorolások – SZT módosítás

3.7.1. SZÁ-1. számú módosítás:

A Csepp-Kőker környezetének átsorolása a kertvárosias lakóterület Lke-2/2 jelű övezetéből az Lke-6 jelű építési övezetbe kisvállalkozások helybiztosítása érdekében (SZT)



A 2002. évben készült településrendezési eszközök több új lakóterület kijelölésére tettek javaslatot az abban az időben jellemző kiköltözési hullám agglomerációs településekre gyakorolt hatásaira való felkészülés érdekében. Akkor került a tervekbe az M7-es autópálya védősávja és az ún. PAX lakópark közötti sávban tervezett új teleksor, ahol kb. 23 új lakótelek kialakítására nyílt lehetőség azzal a feltétellel, hogy az autópálya felé védőerdő telepítése szükséges a zavaró zajhatás kiküszöbölése érdekében. A 045/3-4, 045/8, 045/12-24, 045/27-34, 045/39-44-es hrsz.-ú ingatlanokon tervezett 6,73 ha kiterjedésű lakóterület megvalósítása belterületbe vonást is szükségessé tett volna.



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

Az autópályával párhuzamosan húzódó 044/3-as hrsz.-ú útról nyíló területen különböző szélességű és hosszúságú ingatlanok figyelhetők meg. A telkek között akad 4 méter szélességű is, de a legszélesebb ingatlan 76 méter széles.

A teleknagyságok 1.500 és 20.000 m² közöttiek, de a legnagyobb ingatlan még ennél is nagyobb. A teleksor északkeleti és délnyugati részén a földrészletek elnyúlnak egészen az autópálya ingatlanáig, a középső szakaszon a teleksor és a gyorsforgalmi út között egy jelentős kiterjedésű erdő látható a 046-os hrsz.-ú ingatlanon.

A 8104. jelű út és a 045/1-es hrsz.-ú út között elnyúló terület délnyugati részén fekvő ingatlanok szántóként vannak nyilvántartva, és 5-ös minőségi osztályba soroltak. Ettől északra 7-es és 8-as minőségi osztályba sorolt szántóterületek találhatók. Az északkeleti részen a területbe egy 5-ös minőségi osztályba sorolt legelő foltja nyúlik be, és a területen két 2-es minőségi osztályú, az átlagosnál jobb minőségű gyümölcsös is nyilvántartott. A terület a valóságban elsősorban szántóföldi művelés alatt áll, de kisebb foltokban rétek is megfigyelhetők.

Egyetlen ettől eltérő terület látható a 045/24-es hrsz.-ú ingatlanon és környezetében, amely telephelyként funkcionál. A területen a Csepp-Kőker Kft. termésköveket forgalmazó telephelye található. A cég több, mint 100-féle kül- és beltéri felhasználású kőtermék mellett azok telepítéséhez, burkolásához szükséges kiegészítőket, ápoló- és impregnáló szereket, ragasztókat és fugázó anyagokat, valamint fafellet és -brikett termékeket is forgalmaz. A telephely kulturált megjelenésű, a szállítási forgalom a lakóterületektől való távolság miatt nem zavaró, valamint azért, mert egy rövid földúton át a 8104-es út könnyen elérhető.



A Csepp-Kőker Kft. telephelye az autópálya közelében

(Forrás: <http://www.csepp-koker.hu/images/cikkbe/telephely.jpg>)

Az övezetátsorolásra javasolt terület látképe, a Csepp-Kőker Kft. telephelye, háttérben a területsáv mögött található erdő látható (Forrás: Google maps)

- A 8104-es út, a 044/3-as hrsz.-ú, valamint a 045/1-es hrsz.-ú földutak, az M7 autópálya és a 046-os hrsz.-ú erdő által határolt területen a feltáró út menti, kb. 100 méter mélységű teleksor az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt. A tervezett lakóterület és az autópálya közötti rész részben meglévő, részben tervezett E jelű erdőterület.



A TSZT-n a területtől északnyugatra a PAX lakópark tervezett lakótelek-tömbjei láthatók, amelyek szintén a Lke jelű kertvárosias lakóterületbe soroltak. A területet délnyugatról a 8104. j. út határolja, amely országos főút besorolású a TSZT szerint.

Az erről nyíló feltáró út és a terület északkeleti határát képező út a 8104. j. út területével együtt a közúti közlekedési terület KÖu jelű területfelhasználási egységébe tartozik. A 044/3-as hrsz.-ú út mentén tervezett kerékpár és gyalogút vezet Érd irányába.

A TSZT e területet tervezett belterületként ábrázolja, de a belterületbe vonás még nem történt meg.

- A **Szabályozási terv** a TSZT területfelhasználását tükrözi, a **045/3-4, 045/8, 045/12-24, 045/27-34, 045/39-44-es hrsz.-ú földrészek a kertvárosias lakóterületek Lke-2/2 jelű építési övezetébe soroltak.**

A hatályos HÉSZ övezeti előírásai szerint az **Lke-2/2 jelű „Sóskút meglévő és tervezett szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei”** elnevezésű építési övezetben a **megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %**, a **kialakítandó zöldfelület pedig 50 % lehet.** A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb építménymagasság **6,0 méter lehet.** Az övezetben a kialakítható legkisebb telek nagyság **720 m²-ben**, a legkisebb telekszélesség **18 méterben**, a telekmélység pedig **30 méterben** került meghatározásra. A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató **0,5 m²/m².** 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 (%)	épületmagasság (m)
Lke-2/2	Sz	720	30	50	30	6,0

A terület feltáró útvonalról nyíló teleksor északkeleti és délnyugati részén az autópálya telkéig elnyúló hosszú ingatlanok javasolt telekhatár jelöléssel ketté vannak vágva, és a lakóterület csak a tervezett vonalig tart. Ezen ingatlanok M7 felőli részei – a szomszédos 046-os hrsz.-ú földrészlethez hasonlóan – Ev jelű védőerdő besorolásban vannak.

Az ingatlanok egy részének északnyugati szélét a 044/3-as hrsz.-ú út mentén két utcacsatlakozásnál tervezett körforgalom helybiztosítása érdekében kijelölt szabályozási vonal érinti. A 8104. j. út 50 méteres védősávja ráfed az út mentén fekvő 045/43-as és 045/44-es hrsz.-ú ingatlanokra. Az M7 autópálya 100 méteres védősávja csupán az ingatlanok egy részének erdőövezetbe sorolt részét érinti.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében meghatározott, a település közigazgatási határától mért 200 méteres sáv, amely új beépítésre szánt terület kijelölését korlátozza, a tömb délnyugati részén fekvő földrészeket érinti, de mivel e terület már kb. 15 éve beépítésre szánt területként szerepel a településrendezési eszközökben, így jelen módosítás esetén ez a határvonal nem releváns.

- Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat a 044/3-as hrsz.-ú út mentén fekvő, jelenleg a **kertvárosias lakóterületek Lke-2/2 jelű építési övezetébe sorolt ingatlanokat, ingatlanrészeket át kívánja sorolni a kertvárosias lakóterületek Lke-6 jelű építési övezetébe kisvállalkozások telephelyének kialakítása érdekében, de a lakóterületi beépítési paraméterek betartásával.**

A terület helyet biztosítana a lakossági ellátást biztosító, de célszerűen nem a lakóterületi ingatlanokon belül megvalósítható vállalkozások számára. E területen még megfizethetők a telekárak, és a szolgáltatókat nem kellene arra kényszeríteni, hogy az Ipari Parkban telepedjenek le, ahol az ingatlanárak jóval magasabbak, és a kialakult Ipari Park képét sem rontanák el a különböző jellegű épületekben megjelenő kisebb vállalkozások. A telephelyek és a későbbiek során felépülő lakóházak esztétikai és környezetvédelmi szempontú elválasztására azonban különösen oda kell figyelni. Mivel a feltáró út túloldalán a PAX lakópark tervezett lakótelek-tömbjei találhatók, a zavaró zajterhelés elkerülése érdekében az átsorolásra kerülő **lakóterületen a szokásosnál nagyobb, 10 méteres előkert megtartása szükséges, amelyen belül 5 méter szélességben kötelezően háromszintes zöldfelület valószínűsíthető meg.**

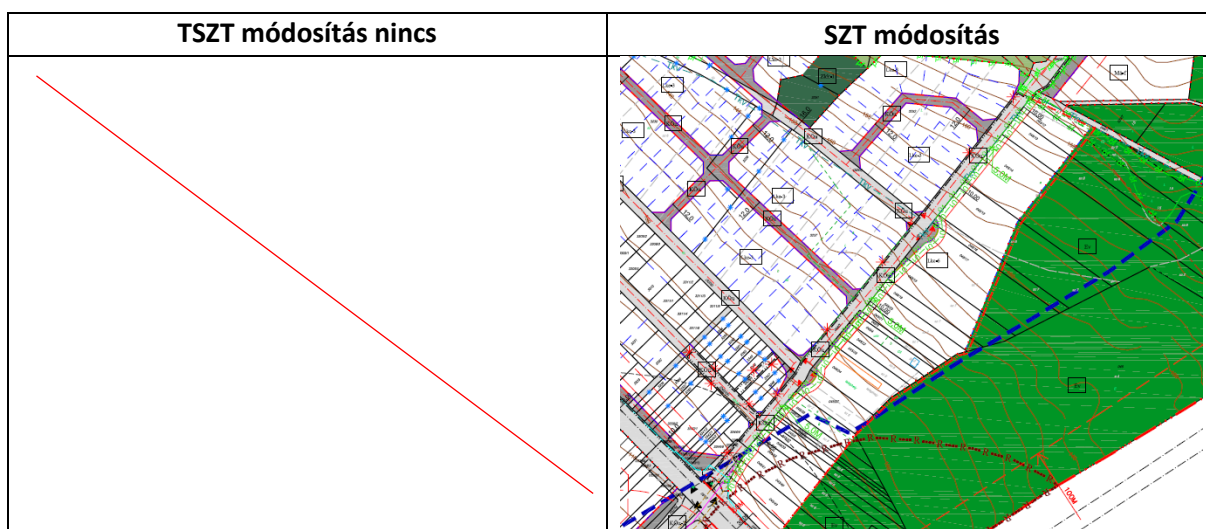
Az átsorolásra kerülő lakóterület egy új Lke-6 jelű „Sóskút kisvállalkozások számára kijelölt szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezetbe sorolható, amelyben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a kialakítandó zöldfelület pedig 40 % lehet. A szabadonálló beépítési móddal beépíthető területen a megengedett legnagyobb épületmagasság a HÉSZ módosítása után 6,5 méter lehet. A hatályos HÉSZ-ben szereplő kiegészítés, mely szerint „az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 8,0 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják” az épületmagasság fogalmának alkalmazása miatt szükségtelenné válik. Az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m²-ben, a legkisebb telekszélesség 20 méterben, a telekmélység pedig 80 méterben került meghatározásra.

Az építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható legkisebb		A beépítésnél alkalmazható		
				legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Lke-6	<i>Sz</i>	1000	20	40	30	6,5

Az új építési övezet meghatározásához a HÉSZ módosítása is szükségessé válik az Lke-6 jelű építési övezetre vonatkozó előírások beillesztésével. Az új előírások elsősorban abban különböznek a már meglévő lakóterületi építési övezeti előírásoktól, hogy a kisvállalkozások számára lehetőséget biztosít kisebb, környezetét nem zavaró telephelyek, műhelyek, raktárak kialakítására.

SZÁ-1. számú módosítás – Lke-2/2 > Lke-6 – 6,73 ha



- A módosítás jellege miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.
 - A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a **települési térség** részét képezi. Mivel a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható, a tervezett átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.
 - A módosítással érintett térségi övezet:
 - Országos vízminőség-védelmi terület övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete (a teljes közigazgatási terület)
- A terület északkeleti részét az országos övezetek közül az **Országos vízminőség-védelmi terület övezete** érinti. Az OTTrT 15. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat:

„15. § (1) Az Országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat.

Az átsorolásra javasolt lakóterületen a szennyvíz közcsonnába való bekötését biztosítani kell, így a **törvényi előírások betartása biztosítható.**

➤ A területet a **térségi övezetek** közül még a település teljes igazgatási területét lefedő **Földtani veszélyforrás területének övezete** érinti.

Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a Csepp-Kőker telephelyének környezetében övezeti átsorolásra tervezett lakóterületet nem érintik, a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

- A SZÁ-1 jelű módosítás területének déli csücskét kis mértékben érinti a 11816-os számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

3.7.2. SZÁ-2. számú módosítás:

A Szabályozási terv egyéb módosításai

A Szabályozási terv felülvizsgálata lehetővé tette a terv övezeti rendszerének ésszerűsítését, a feleslegessé vált szabályozási vonalak törlését és az övezetek hozzáigazítását a valós állapothoz.

Az építési övezetek közül a lakóterületekben bekövetkező változások miatt vált szükségessé az **övezeti besorolások módosítása**. Mivel a Pusztazámori úttól délre korábban tervezett tartalék lakóterület mezőgazdasági besorolást kap jelen tervben, a csak azon a területen kijelölt Lke-3 jelű építési övezet megszűnt, így lehetőség volt az Lke-2 jelű építési övezet két számozott alövezetének a megszüntetésére. A korábbi Lke-2/1 jelű építési övezet az Lke-2 jelet kapta, az Lke-2/2 jelű övezet pedig az új Lke-3 jelű építési övezetre módosult.

A Csepp-Kőker Kft. környezetében meghatározott **új kertvárosias lakóterület, a „Sóskút kisvállalkozások számára kijelölt szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei” elnevezésű építési övezet az Lke-6 övezeti jelet kapta** jelen módosítás során.

Szintén **változtatásokat javasoltunk a mezőgazdasági területek övezeteinek a jelölésében is** az OTÉK előírásainak megfelelően az általános és a kertes mezőgazdasági területek megkülönböztetése érdekében, az alábbiak szerint:

M1 > Má (szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezete)

Mgy > Má-gy (gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület övezete)

M2 > Mk (kertes mezőgazdasági terület övezete)

M3 > Má-f (farmgazdasági terület övezete)

M4> Má-fk (különleges fekvésű farmgazdasági terület övezete)

M5 > Má-fe (egyedi farmgazdasági terület övezete)

új Má-fl (lovastanya farmgazdasági terület övezete)

A jelölések módosításán túlmenően az új alaptérkép adattartalmának megfelelően **lehetőség nyílt a szabályozási tartalom tényleges állapothoz való hozzáigazítására**. A korábbi szabályozások végrehajtásával kialakult telekosztások alapján számos övezethatár „elcsúszott”, és sok jelenleg hatályos terv szerinti szabályozási vonal törlésre került.

A végrehajtott szabályozásokon túlmenően számos utcában **törlésre javasoltuk a korábbi terven szereplő tervezett szabályozásokat**, amelyek végrehajtása nem elengedhetetlenül szükséges. Sok utca a hatályos HÉSZ, illetve a melléklete szerint szabályozással érintett, de több telken ezek a szabályozások épületeken húzódtak keresztül, vagy olyan útszélesítéseket igényeltek, amit a forgalom nagysága nem indokol. Mivel ezeken a helyeken a kialakult utcaszélességek a jelenlegi és a várható körülmények között is biztosítják a forgalom lebonyolítását és a szükséges közművek elhelyezését, a szabályozások nagy része törlésre került a tervről. Az Önkormányzatnak sem most, sem várhatóan hosszabb távon se állnak majd rendelkezésre források, amelyből a kisajátítást végrehajthatná, ezért a korábban tervezett szabályozások fenntartása (pl. az utcasarkok levágása) nem reális.

Az ismertetett változtatások a településszerkezeti terv módosítását nem igénylik.

HÉSZ módosítás:

3.8. Előírások módosítása – HÉSZ módosítás

3.8.1. H-1. számú módosítás:

A Helyi Építési Szabályzatban – az új szabályozási javaslatok előírásainak beépítésén túlmenően is – változtatások történtek a ma még hatályban lévő rendelethez képest. A kisebb települések viszonylatában nem igazán fontos szabályozó, **a szintterületi mutató alkalmazását a továbbiakban nem javasoltuk fenntartani**, így mind a fogalom-meghatározás, mind a korábban meghatározott értékek törlésre kerültek a HÉSZ-ből.

Ezen túlmenően az építménymagasság helyett az épületmagasság fogalmának bevezetése miatt a **megengedett magassági értékek módosítására is javaslatot tettünk**.

A hatályos magasabb rendű jogszabályok építésügyi előírásai az elmúlt időszakban többször megváltoztak. Többek között 2013. január 1-től az épületmagasság fogalma került bevezetésre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosításával, ami egyértelművé tette a korábban alkalmazott különböző fogalmak használatát. **A korábbi előírások alapján készült Helyi Építési Szabályzatok általában az építménymagasság fogalmát alkalmazták. Ehelyett az OTÉK fogalom-meghatározásokat ismertető 1. számú mellékletének 12a. pontja a beépítési magasság fogalmát határozta meg**, amely az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma. A helyi rendelet elkészítése során e fogalmak alkalmazhatók, ezért az építménymagasság helyett általános esetben az épületmagasság fogalma kerül alkalmazásra.

Az OTÉK 1. számú mellékletének 33. pontja határozza meg az épületmagasság fogalmát, amely így szól:

„33. *Épületmagasság („Ém”)*: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

A két érték számítása is eltér egymástól a számítás során beszámítandó falfelületek tekintetében. Az épületmagasság számítása során nagyobb érték adódik ugyanannál az épületnél, mint a korábbi fogalom – az építménymagasság – alkalmazása során, ezért javasoljuk a hatályos HÉSZ-ben megengedett legnagyobb építménymagassági értékek megemelését 0,5 méterrel általánosan, minden övezetre és építési övezetre vonatkozóan.

A különleges építési övezetek többségében lehetőséget biztosítottunk arra, hogy az előírt épületmagasság értékétől el lehet térni, övezetenként meghatározott méterig abban az esetben, ha azt az övezetben kialakítható épület rendeltetése megkívánja.

Bizonyos övezetekben pedig az alábbi előírás került megfogalmazásra az eltérés mértékének szabályozásával:

„technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja”.

Az építési övezetekben és az övezetekben a telkek kialakítására, beépíthetőségére vonatkozó paraméterek a rendelet normaszövegéből kiemelve, táblázatokban a mellékletek közé kerültek az egyszerűbb alkalmazhatóság érdekében.

A beépítésre nem szánt területek vonatkozásában pedig törlésre kerültek a kizárólag az építési telkekre alkalmazható előírások, mint a beépítésmód, vagy az elő-, oldal- és hátsókert mérete. Ehelyett a telekhatároktól mért távolságok kerültek meghatározásra.

Szintén törlésre kerültek – a vonatkozó jogszabályi háttérnek való megfelelés érdekében – az állattartási épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK – A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FEJLESZTÉSI ELVEINEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Sóskút településszerkezetében jelentősebb változás nem várható. A település vezetésének véleménye szerint a falu népességnövekedése a természetes szaporodásból esetlegesen adódó növekedésen túlmenően nem támogatandó, inkább – az elkészült Településfejlesztési koncepció elhatározásainak megfelelően – a népesség helyben tartása és mind teljesebb körű és egyre jobb színvonalú ellátása az elsőrendű cél. Ennek érdekében törekedni kell a költségvetési bevételeket hozó vállalkozások, létesítmények további megvalósítására, faluba „csábítására”.

Sóskút jelenlegi gazdasági helyzete jónak mondható, és annak várható alakulása is a gazdasági termelés megerősödését vetíti előre, de ez az önkormányzati bevételeket termelő vállalkozások további letelepítését igényli. A településen és környékén a szükséges munkaerőforrás rendelkezésre áll, de az Ipari Parkban letelepedett üzemek munkaerő lekötő erejének ellenére megfigyelhető viszonylag magas ingázási arány mérséklése, valamint a falu bevételeinek növelése érdekében a helyi munkalehetőségek körének további bővítése szükséges. Sóskút fejlesztésének területi lehetőségeit a most hatályban lévő településrendezési eszközök is biztosítják, de jelen terv javaslatot tesz a gazdasági területek további bővítésére, valamint a lakóterületek jelenleginél kedvezőbb fejlesztési lehetőségeinek megteremtésére. Egyes tervezett területfelhasználások vonatkozásában a falu területfejlesztési lehetőségei azonban túltervezettek, helyenként elhibázottak, az elmúlt évek tapasztalatai alapján szükségtelenek voltak, ezért e területek visszaminősítése is szerepel jelen tervmódosításban. Ez a javaslat teszi lehetővé a „területcserét”, ami teret enged a kedvezőbb elhelyezkedésű, kompaktabb településszerkezetet létrehozó fejlesztési területek kijelölésének.

4.1. Lakóterületek fejlesztése

Az Önkormányzat évtizedekkel ezelőtt jelentős nagyságú lakóterület-fejlesztési területeket ábrázolt a település központjától távolabbi térségekben.

A 2000-es évek elején készült településrendezési tervek kijelöltek egy jelentős kiterjedésű lakóterület-fejlesztési részt a pusztazátori országúttól délre fekvő területen, amely a 1995. évi kárpótlás során került kiosztásra. Az Önkormányzat akkor már előrelátóan, a későbbiek során várható beépítési szándéknak megfelelő méretű telkek kiparcellázása érdekében a területre részletes rendezési tervet készítettett, amely alapján – a telekalakítás után – a tömb kb. fele belterületbe vonásra került. A további terület tartalék lakóterületként került meghatározásra, melynek belterületbe vonására megfelelő igény jelentkezése esetén lett volna lehetőség.

A 8104-es számú bekötőúttól keletre fekvő mezőgazdasági művelésű földterületek pedig a 2000-es évek előtt kerültek magánszemélyek tulajdonába, akik akkor bízva a település fejlődésében rejlő lehetőségekben, elhatározták, hogy a tulajdonukban lévő közel 50 hektáros területen lakóparkot építenek. A teljes terület a tulajdonviszonyok alapján két részre oszlott, az úthoz közelebb fekvő mintegy 27 hektáros terület rész lakóterületté történő kialakítására (PAX 1. lakópark) jóval előbb jelentkezett igény, mint a „földre fekvő” terület részre (PAX 2. lakópark), de a településrendezési tervek módosítása végül is egy eljárásban történt 2000-ben. A fejlesztésre szánt terület legnagyobb részét lakóterületként került volna kialakításra, de a lakóparkokba várhatóan betelepülő népesség alapfokú intézményellátásának biztosítására a területen településközpont vegyes területek és zöldterületek is kijelölésre kerültek.

A tartalék lakóterületen és a PAX 2. lakópark területén az új lakóterületek megvalósítása a mai napig nem kezdődött meg, csupán a terveknek megfelelő telekalakítás és a PAX 2. területen az ingatlanok belterületbe vonása történt meg. Emiatt döntött úgy az Önkormányzat jelen terv készítése során, hogy ezeket a területeket visszaminősíti mezőgazdasági területté, és helyettük más, a település őslakosai számára fontosabb lakóterületek megvalósítását teszi lehetővé.

Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat két volt zártkerti terület belterületbe vonását és lakóterületi átsorolását határozta el.

Az egyik ilyen terület a Sztávka elnevezésű volt zártkerti terület délkeleti tömbje, a másik a Szedliszko nevű zártkert, amelynek jelen tervmódosítás szerinti átsorolása csupán a 2005 körül megfogalmazott célokat teljesíti, és befejezi az akkor csak részben megvalósított belterületbe vonást, valamint lakóterületté való átalakítást.

E két területen túlmenően összesen egyetlen lakóterület-fejlesztési elképzelésnek kíván az Önkormányzat teret engedni. A 010/3-as hrsz.-ú, kb. 2,06 ha nagyságú 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 Bem utcai lakóterület fölötti részen a Bem utcai ingatlanulajdonosok már a 60-as évek végétől használják a telkük mögötti, akkor még a Magyar Állam tulajdonát képező területrészeket.

A javasolt módosítás szerint a lakóterületté átsorolás a Bem utcai ingatlanok rendezése és ingatlanulajdonos lakásépítési szándékának teljesíthetősége érdekében történik, amelyhez a földrészlet belterületbe vonása is javasolt.

4.2. Az intézményhálózat fejlesztése

A község kiépített **alapfokú intézményellátása** általában kielégíti az igényeket. Ennek megfelelően az intézmények fejlesztésére csupán néhány területen van szükség.

Az **igazgatási és társadalmi intézmények** közül a Polgármesteri Hivatal már nem korszerű, épülete elavult, parkolása megoldatlan. Az Önkormányzat korábban már tervek készítettett egy új Hivatal megvalósítása érdekében. Az elkészült terv az Önkormányzat épületét a jelenlegi épülettel majdnem szemben, a volt tűzoltószertár és az idősek otthona területére tervezi, de ennél elképzelhetőbb lenne kedvezőbb megoldás is a volt kultúrház elbontásával létrejövő téren, ahol egy új, XXI. századi községközpont kialakítása lenne lehetséges. A rendőrségi körzeti megbízotti iroda megfelelően működik, de az új Hivatal kialakításával párhuzamosan célszerű lenne majd új helyet biztosítani az iroda számára.

Az **egyházi épületek** közül a római katolikus templom Sóskút településközpontjában, a Fő utca mellett található. A templom kertje mellett, egy tömbön belül található a régi iskola épülete. Ez a településszerkezetet és településképet meghatározó, történelmi jellegű tömb teljesen eltér az összes többi területrésztől. A templom mellett álló régi iskola jelentős nagyságú alapterülete és robosztusabb, kétszintes kialakítású tömege, a környező lakóházaktól eltérő, kimagasló épületformája miatt uralja a falu központi helyét, és így kissé elnyomja a templom kiemelt jelentőségét. Az Önkormányzat jelenleg még nem döntött a régi iskola épületének sorsáról, de a számítások szerint az elbontása lenne gazdaságos. A bontás következtében kialakuló szabad terület egy kulturált központi tér megvalósításának lehetőségét hordozza magában.

A templom közelében, a Vörösmarty utca és a Fő utca kereszteződésénél helyezkedik el a plébánia szép, régi épülete, amely a Tárnok, Sóskút és Pusztazámor településeket ellátó pap székhelye.

A község felújított, helyi jelentőségű értéket képező ravatalozója a Liget utcában található, a két működő temető közül a később megnyitott temető-területtel szemben. Feladatát a jövőben is el tudja látni.

Az **egészségügyi, az oktatási és a művelődési intézmények** a lakossági ellátást a megfelelő színvonalon kielégítik. A bölcsőde iránti igényt az elkövetkezendő évek során várhatóan egy új gyermekintézmény tudja majd kielégíteni. Sóskút és Pusztazámor Közös Önkormányzati Hivatala a közeljövőben megkezdi egy új bölcsőde tervezését, amely az óvodához kapcsolva kerül majd kialakításra. Az elképzelések szerint a bölcsőde az óvodától elkerítve, önállóan, a Tulipán utca felől megközelíthető épületben lesz majd megvalósítva. A Fő utca 3. számú épületben működő 50 férőhelyes gondozóközpont, idősek napközije megfelelő színvonalon látja el a rászoruló idős emberek gondozását. A Család- és Gyermekjóléti Szolgálat az Esély Szociális Társulás keretein belül áll a Budaörsiek illetve a Sóskút, Pusztazámor településen élők rendelkezésére, és biztosítja az ellátást várhatóan a továbbiakban is.

A Rendelőköz 1. számú épületben kialakított Egészségház épületében működő két orvosi munkahelyes körzeti orvosi rendelő és a községi gyermekorvosi rendelő az igényeket jelenleg és a távlatban is kielégíti. Itt kapott helyet az egy orvosi munkahelyes fogászati szakrendelés és a szemészet is. Az Egészségház felújításával az orvosi ellátás színvonala emelhető. Ezeken túlmenően a szakorvosi rendelés Érden vehető igénybe, szükség esetén a mentő is Érdről érkezik. Az ügyeleti ellátás szintén az Érdi Szakorvosi Rendelőintézetben biztosított. A kórházi ellátást Budapest biztosítja.

Az Egészségház épületében működő gyógyszerár megfelelően ki tudná szolgálni az igényeket, amennyiben a személyi problémák megoldásra kerülnek.

A gyermekélelmezést a napköziotthonos óvoda 200 adagos főzőkonyhája a távlatban is biztosítani tudja az iskolások, az óvodások, és a későbbiekben megépülő bölcsőde használói számára is úgy, hogy a gyermekintézményeken kívül az összes intézmény, valamint szociális étkeztetés formájában a felnőttek és időskorúak is igénybe vehetik.

Az alapfokú oktatást és nevelést az Andreetti Károly Általános és Művészeti Iskola, illetve a Dimbes Dombos Óvoda látja el megfelelő színvonalon, a településközponttól északnyugati irányban, a Tulipán utca két oldalán található két nagyobb ingatlanon. Az iskola épületében található a könyvtár, egy klubszoba és a „közösségi tér” is, ahol a civilek összejöveteleire is sor kerül.

Mindkét létesítmény közel 100%-os kihasználtságú, ezért a lakosságszám emelkedése majd a távlatban szükségessé teheti az intézmények bővítését, de ez jelenleg nem aktuális. Az esetleges bővítés a meglévő ingatlanokon belül megvalósítható, új területek kijelölésére nincs szükség.

A kulturális rendezvények általában az iskolában kerülnek megtartásra, de tartanak nagyobb szabású közösségi rendezvényeket a Sóskúti Lovasklub területén, létesítményeiben is. A tulajdonosok részéről felmerült a Lovasklub fejlesztésének igénye, aminek a tényleges elképzelései ugyan még nem ismertek, de a lehetősége megvan a létesítmény olyan jellegű bővítésének, amelynek során további kulturális épületek is megvalósulhatnak, emelve a falu ez irányú ellátásának színvonalát, esetleg további idegenforgalmat is idevonzva.

A községben számos kiskereskedelmi üzlet található, az üzemelő boltok száma és színvonala elfogadható. A településen a vendéglátóhelyek száma is kielégítő, de a többség színvonala alacsony. Szolgáltatásokat a lakosság néhány lakóterületeken belül működő vállalkozónál veheti igénybe.

A megalapozó vizsgálatok megállapították, hogy hiányzik a faluban egy elfogadható színvonalú, hétvégen is nyitva tartó büfé, egy jó árukészlettel rendelkező gyógyszerár, cipész, egyéb alapvető szolgáltatások, csak a viszonylag kis létszámú lakosság miatt ezek a vállalkozások általában nem tudnának életben maradni. A kultúrház, és esetleg a régi iskola épületének elbontásával új lehetőségek nyílnak meg Sóskút intézményeinek megújítása előtt. Egy esztétikus, kulturált és magas színvonalú településközpont létrehozására lesz meg a lehetőség, ahol egy központi tér köré lehet elhelyezni a hiányzó kereskedelmi, vendéglátó egységeket, szolgáltatókat magába foglaló épületegyüttest. Itt kaphat helyet a posta, akár egy bank, a közösségi élet színterei, valamint újabb üzletek és szórakozóhelyek.

A **kereskedelmi ellátás, vendéglátás és a lakossági szolgáltatások** a magánszféra által ellátott területek, így azok területbiztosítása – a fent említett lehetőségeken túlmenően – már nem a településrendezési tervek feladata.

Regionális szerepkört betöltő intézmény kialakítása a településen a továbbiakban sem szükséges, de a különleges területek fejlesztése című fejezettrészben ismertetjük azokat a korábbi – és jelen felülvizsgálat során fenntartott – elképzeléseket, amelyek intézményi jellegűek, de a javasolt területfelhasználásuk a különleges terület kategóriájába sorolható.

4.3. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek fejlesztése

A település tervezett gazdasági területeinek kijelölésénél a települési adottságokat és az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit vette figyelembe a hatályos terv. A belterületen csupán egyetlen jelentősebb területű üzem található, a volt Állami Tangazdaság majorjának területén működő SÓSKÚTFRUCT.

Az elsősorban gyümölcsstermesztéssel és tárolással foglalkozó vállalkozás a távlatban is fennmarad, de telephelyének rendezettebbé tétele szükséges lenne a településközpont és a turistákat vonzó Kálvária-domb közelsége miatt.

A szintén belterületen működő, a gyógyfüvek kereskedelmével foglalkozó GYÓGYFŰ Kft. egyre jelentősebb céggé fejlődik, és a temető környékén több kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlannal is rendelkezik. A létesítményei esztétikusak, korszerűek, a környező lakóterületeket nem zavarják.

A Fő utcában, településközpont vegyes területen található, öntvények készítését, forgácsolást, egyéb fémmegmunkálást végző BŐSZMETÁL Kft. telephelye lakóépületek közé ékelődik, amely nem szerencsés, de az üzem már évtizedek óta e területen végzi tevékenységét.

Viszonylag új vállalkozás a belterület délkeleti részén található KOZMED nevű cég, ahol exkluzív kozmetikumokat gyártanak. A lakóterületen belől működő cég tevékenysége nem zavaró a környezetre, kialakítása esztétikus.

Az M7 autópálya mentén található a Csepp-Kőker Kft. termésköveket forgalmazó telephelye, amely kulturált megjelenésű, és szállítási forgalma, tevékenysége a lakóterületektől való távolság miatt nem zavaró. A terület megközelítése egyszerű, és nem okoz környezeti terhelést, mivel a telephely környezetében még nincs olyan kialakult lakóterület, amelynek zavarása kedvezőtlen lenne, ezért az Önkormányzat a Csepp-Kőker Kft. térségében korábban kijelölt lakóterületi tömbben lehetőséget kíván biztosítani kisvállalkozások letelepedésére. A telektömb ugyan változatlanul a lakóterület része marad, de a szabályozási előírások módosítása biztosítja a kisebb szolgáltatások, nem zavaró tevékenységet végző cégek megtelepedését e területen.

A központi belterülettől távolabb, az M7 autópálya-csomópont környezetében jött létre a 2000-es évek elején **Sóskút Ipari Parkja**, ahol számos kisebb és nagyobb cég telepedett le. A már ma is jelentős adóbevételeket termelő vállalkozásokon túlmenően az Ipari Park jelentős tartalékterületekkel is rendelkezik, de a jó közlekedési kapcsolatok miatt igen nagy az érdeklődés e területekre.

~~Emiatt az Önkormányzat további gazdasági területek kijelölését határozta el az Ipari Park térségében. Egyrészt a homokbánya bányatelkének déli részét kívánja átsorolni jelen módosítás során a hatályos terv szerinti különleges bányaterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe, másrészt az e terület mellett korábban kijelölt, tervezett erdőterület nagy részét. Ezzel a módosítással összesen 26,23 ha új gazdasági terület jön létre.~~

~~Mivel a tervezett gazdasági terület a jelenlegi külterületen kerül lehatárolásra, ez biztosítja a szomszédos terület egységeken meglévő, más jellegű területfelhasználásból eredő konfliktushelyzetek megelőzését.~~

4.4. A különleges területek fejlesztése

Sóskút két területileg legjelentősebb üzemi jellegű, de különleges területbe tartozó létesítménye a belterülettől északra található **kőbánya**, és a falutól délnyugatra fekvő **homokbánya**.

A kőbányában ma már elsősorban nem a bányászat a fő tevékenység, mivel az ott kibányászható kő minősége már nem alkalmas építőanyagnak, csupán díszítőkönek. Ezért a bánya területén elsősorban betontermékek előállítására folyik üzemi körülmények között, csarnokokban. A kőbánya hatóságok által meghatározott bányatelkének határai a településrendezési tervlapokon szerepelnek, de a bányászati tevékenység a későbbiekben várhatóan már nem vesz igénybe a tényleges bányaterületen kívüli területrészeket.

A falutól délre elterülő homokbánya fő tevékenységi köre változatlanul az ott megtalálható homok- vagy on kibányászása, amely meghatározott ütemterv szerint halad, és fokozatosan újabb területrészek igénybevitelével jár. A hatályos terv, és a jelen módosító javaslat is feltünteti a bányatelek határait, amelyen belül kerülnek az elkövetkező években igénybevitelre „A homokbánya terület igénybevitelének ütemezési térképe” szerinti területrészek (ld. a 11. számú mellékletben).

Beépítésre szánt különleges területbe sorolt a Sóskút közigazgatási területének déli részén, a Benta-patak környezetében, szép táji környezetben kijelölt tervezett rekreációs terület, amely a korábbi elképzelések szerint, a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően egy szabadidőközpont, vagy ahhoz hasonló jellegű – ma még nem ismert funkciójú – létesítmény megvalósítására hasznosítható.

Szintén beépítésre szánt különleges rekreációs terület van kijelölve a Sóskúti Lovas és Élmenypark nagy kiterjedésű területéhez északról kapcsolódó jelentős nagyságú területen, ahol a korábbi fejlesztési elképzelések egy military-pálya megvalósítását tartalmazták.

A Lovas és Élmenypark belterületi ingatlanjai a hatályos terv szerint részben a beépítésre szánt különleges rekreációs, részben a sportolási célú területbe vannak besorolva, az ezekhez nyugatról csatlakozó külterületi ingatlan a beépítésre szánt különleges sportolási célú területbe tartozik. Jelen módosítás során az Önkormányzat a létesítmény tulajdonosának kérelmére a területen nagyobb beépíthetőséget kíván megengedni további sportlétesítmények, illetve az ehhez kapcsolódó vendéglátó, szolgáltató épületek, esetleg a már említett közösségi létesítmények elhelyezéséhez.

A Lovas és Élmenypark külterületi földrészletétől nyugatra egy intézmények számára kijelölt, az Önkormányzat tulajdonát képező beépítésre szánt különleges terület van kijelölve a településrendezési eszközökben, de ennek a területnek a konkrét hasznosítási elképzelése még nem ismert.

Beépítésre szánt különleges sportolási célú területbe tartozik a település központjában elhelyezkedő gyermekintézmények mellett található községi sporttelep, amelynek területigényes fejlesztése nem várható.

Szintén beépítésre szánt különleges területbe tartozik a temető két ingatlana is. A távlati igényeket is kielégítő temető védőtávolsággal rendelkezik, amely a településrendezési eszközökön feltüntetésre került.

A szennyvíztisztító telep területe jelen módosítás során kerül különleges területbe a korábbi vízgazdálkodási területi besorolás helyett. A telepet magába foglaló ingatlan **beépítésre nem szánt különleges területként** kerül meghatározásra. A telep védőtávolsága a terven változatlanul szerepel.

Egy **új beépítésre nem szánt különleges terület** is kijelölésre kerül a Pilisi Parkerdőgazdaság korábban működő, mára befásult csemetekertje helyén, ahol **rekreációs jellegű vállalkozások** alakíthatók ki, pl. kalandpark stb.

4.5. Mezőgazdasági területek fejlesztése

A mezőgazdasági területek lehatárolását az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve térségi besorolásaihoz, valamint a valós földhasználathoz igazítottuk. Figyelembe vettük a földhivatali adatszolgáltatás átlagosnál jobb termőterületekre vonatkozó tájékoztatását is, ügyeltünk az „ideális” hasznosítású területek jövőbeni használatának biztosítására, ugyanakkor a korábban beépítésre szánt területeket csak az önkormányzat által támogatott esetekben és korlátozott mértékben soroltuk vissza.

Az érvényben lévő szerkezeti terv mezőgazdasági területekre vonatkozó területhasználati besorolásának sajátossága, hogy a szántók mellett a nagyüzemi gyümölcsösök is a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezetébe tartoznak. A szántóterületek zömében a jó talajadottságokkal rendelkező, domborzati szempontból kevésbé mozgalmas nyugati területeken találhatók. A szántók nagyjából harmada tartozik az átlagosnál jobb területek közé, ezeket jelenleg is művelik. A szántók fele tartozik csak a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági övezetbe.

A gyepterületek Sóskút ökológiai szempontból legértékesebb területei. A Tétényi-fennsík meredekebb domboldalain helyezkednek el a vékony termőrétegű, alacsony termőértékű barna erdőtalajokon létrejött száraz gyepek, míg a patakok árterületét rétek kísérik. A természetközeli állapotú gyepek ökológiai értékük mellett a fás növényállományt tagoló, kísérő, változatos hasznosítást kínáló kellemes térszerkezeti elemek.

A gyepterülethasználat táji jelentősége tükröződik az OTRT övezeti lehatárolásában is, az ökológia hálózat és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek a gyepek közül is a folyamatosan használt gyepterületeket tartalmazzák. A hatályban lévő Településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáinak és a gyepterületeknek (348,43 ha) az összehasonlításából kiderül, hogy az utóbbi kiterjedése nagyobb, mint a gyepterületek mezőgazdasági besorolású területek (238,79 ha) nagysága, valamint helyzetük is eltérő mintázatot mutat.

A nagyüzemi gyümölcsösök Sóskúton a Bentától nyugatra találhatók. Az Országos Gyümölcsterületnyilvántartásában a Száraz-árok és a Benta közötti területek szerepelnek, a jelenleg üzemelő területeknél kétszer akkora felületen jelölve. A jelenleg gyümölcsstermő területek nagy része szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezetébe sorolt, délen pedig a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartoznak.

A módosítandó szerkezeti terv területfelhasználási rendszeréhez képest

- az általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt területeken belül jelentős méretű nagyüzemi művelésű gyümölcs-ültetvények helyezkednek el;
- a kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolt területeknél lényegesen kisebb a kertgazdálkodású, szőlő-, vagy gyümölcstermesztéssel érintett területek nagysága;
- a gyepterületek terület övezetébe sorolt területeknél sokkal nagyobb a jelenlegi gyepterület borított területek kiterjedése.

Jelen módosítás során javasolt átsorolások nem biztosítják teljes körűen a földhasználat és a területhasználat összhangját, azonban az eltérések mértékén enyhítenek. A szinkronizálás akadály, hogy a szántóföldi hasznosítású területeken jelentős beépítésre szánt fejlesztési terület található, továbbá a gyepterületek jelentős része tisztásként üzemtervezett erdő, melynek kötelező jellegű területfelhasználási megfeleltetése van.

Mezőgazdasági területhasználaton belül övezeti módosításra javasoltunk 63,38 ha területet:

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

M1 > Má-fk	3,44 ha
Mgy > Má-fk	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

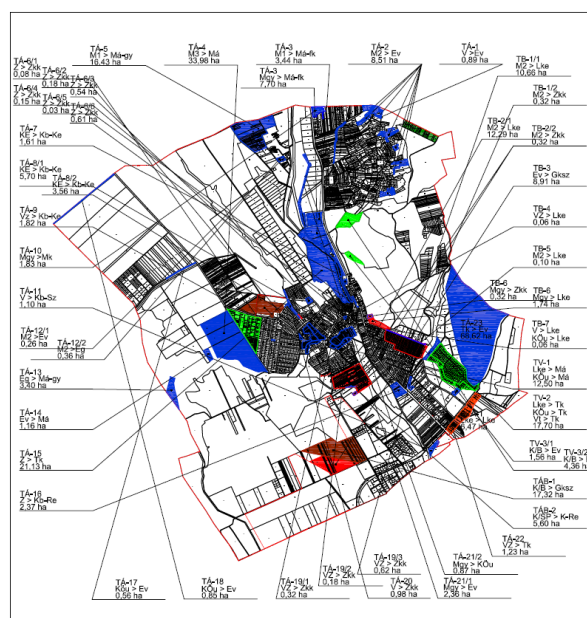
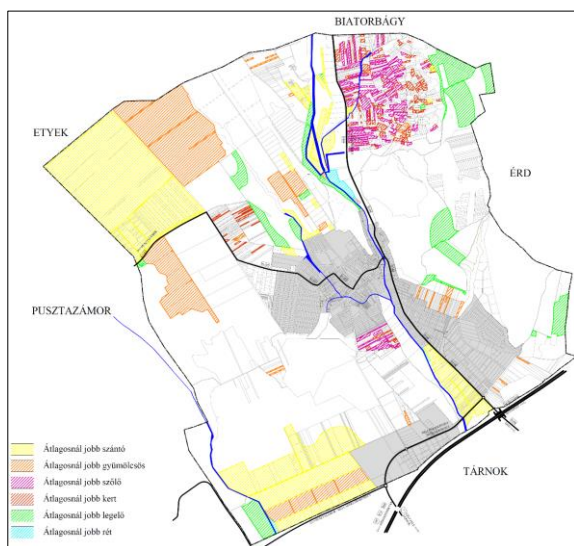
M1 > Má-gy	16,43 ha
----------------------	----------

- **TÁ-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
--------------------	---------

A mezőgazdasági területhasználat területei a javasolt változások következtében 21,95 hektárral csökkennek.

Mezőgazdasági területek összesített változása							
Mezőgazdasági területből egyéb területté változtatása valós használat és fejlesztési igény alapján (ha)				Egyéb területből mezőgazdasági területté változtatás a valós művelés alapján (ha)			
TB-1	M2	Lke	10,66	TV-1	Lke	Ma	10,32
TB-1	M2	Zkk	0,32	TV-1	KÖu	Ma	2,18
TB-2	M2	Lke	12,29	TÁ-13	Eg	Mgy	3,40
TB-2	M2	Zkk	0,32	TÁ-14	Ev	Má	1,16
TB-6	Mgy	LKe	1,74				
TB-6	Mgy	Zkk	0,32				
TÁ-2	M2	Ev	8,51 5,36				
TÁ-12	M2	Ev	0,26				
TÁ-12	M2	Eg	0,36				
TÁ-21	Mgy	Ev	2,36				
TÁ-21	Mgy	Köu	0,87				
			38,01				17,06



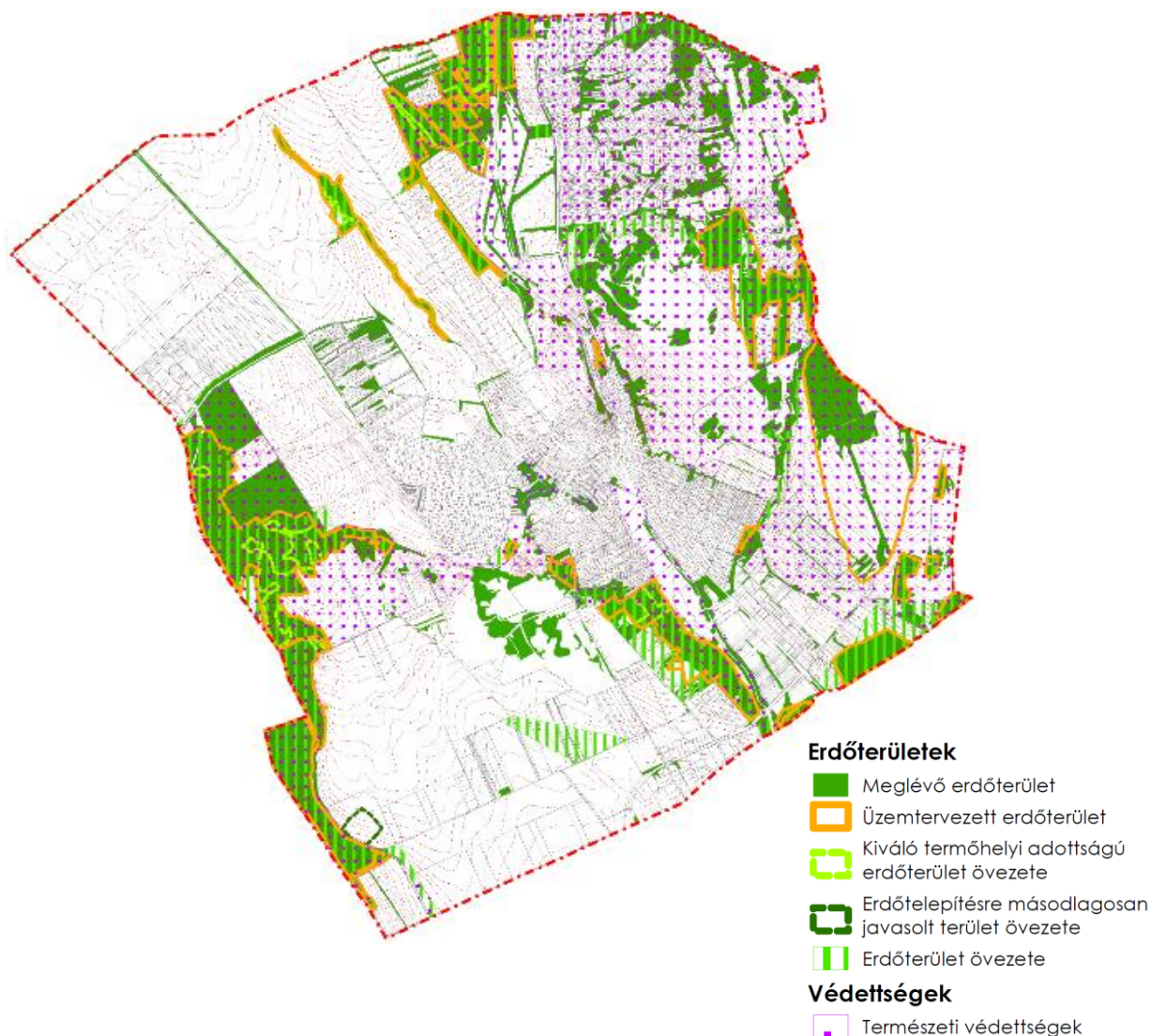
Az átlagosnál jobb termőhelyi adottságú területek és a módosítással érintett területek összevetéséből megállapítható, hogy a javasolt módosítások nem érintenek átlagosnál jobb termőhelyeket, azaz „optimális” tájhasznosítású területek művelését e beavatkozások nem akadályozzák.

4.6. Erdőterületek fejlesztése

A javasolt új erdőterületek helyét és határvonalát az agglomerációs tervben kijelölt erdőgazdálkodási térséget, az üzemtervezett erdők helyét figyelembe véve, továbbá a valós faállománnyal borított területek alapján **igazítottuk ki**.

Sóskúton az erdő jellegű faállománnyal borított területek kiterjedése **511,91** ha. Az üzemtervezett erdő kiterjedése a közigazgatási határon belül **306,04** ha. Az erdős területek közül nem mind üzemtervezett, viszont az üzemtervezett erdőtagokon sincs minden esetben valós erdőállomány. A hatályos településszerkezeti terven az erdő övezetben lévő területek összes kiterjedése **324,28** ha, de vannak olyan erdő övezetbe sorolt területek is, melyeket másként hasznosítanak: ilyen többek között a homokbánya és az iparterület közötti szántó, a kőbánya és az Öreg-hegy közti gyepek-cserjések területek, az M7-es melletti szántó és gyepterületek, a felhagyott homokbánya területe.

A fenti adatok azt mutatják, hogy Sóskút területén a valós állapotokat jobban közelítő településszerkezeti tervnek több erdőt kellene tartalmazni, azaz a változások alapvető iránya az erdőterületbe sorolás.



Javasolt változtatások:

1./ Erdő övezet területébe sorolások

- **TV-3. számú módosítás:** A kőbánya északnyugati (08 hrsz.) és déli részén (010/4 hrsz.) kialakult valós erdőterületek átsorolására K/B jelű különleges bányaterületből Ev jelű védőerdőterületbe a DINPI támogatásával és a bányakapitánysággal egyeztetve tettünk javaslatot. A változtatás azért lehetséges az összességében csaknem 6 hektárnyi mészkedvelő, szárazságtűrő tölgyeseket is tartalmazó területeken a bánya nem tervez további kitermelést.

K/B > Ev

5,92 ha

- **TÁ-1. számú módosítás:** Az Öreghegyi vízmosás déli részének (1611 hrsz.) erőteljesen beerdősült, ezért javasoltuk átsorolását V jelű vízgazdálkodási területből Ev jelű védőerdőterületbe.

V > Ev

0,89 ha

- **TÁ-2. számú módosítás:** Az Öreghegy északi részén több, szintén beerdősült telek, terület található. Javasoltuk az erdészeti üzemtervezésre alkalmas méretű, valós erdők átsorolását M2 jelű kertes mezőgazdasági területből Ev jelű védőerdőterületbe.

M2 > Ev

8,51 5,36 ha

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

M2 > Ev

0,26 ha

M2 > Eg

0,36 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:** Az erdővel borított 0121 hrsz.-ú közterület b alrészletét, közlekedési területbe sorolt jel nélküli közlekedési területből Ev jelű védőerdőterületbe sorolásra javasoltuk, mivel a terület mérete és állapota alapján is üzemtervezhető.

KÖu > Ev

0,85 ha

- **TÁ-21. számú módosítás:** A 0153-as hrsz.-ú ingatlan keleti és déli sávját a valós állapotoknak megfelelően, Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Ev jelű védőerdő területbe és jel nélküli közúti közlekedési területbe sorolását javasoltuk.

Mgy > Ev

2,36 ha

- **TÁ-23. számú módosítás:** A 025/1-es hrsz.-ú Tk jelű természetközeli terület átsorolási javaslata Ev jelű védőerdő területbe az erdészeti üzemtervi adatállomány figyelembe vétele alapján történt. Az üzemtervezett erdőterület zömén nem áll erdő, az üzemtervben is tisztásként szerepel. A területen természetvédelmi szempontból értékes, szárazságtűrő gyepek találhatók, kezdődő becserjésedéssel. E gyepterületeket természetközeli terület övezetből erdő övezetbe sorolása természetvédelmi szempontból nem szerencsés javaslat, ugyanakkor a vonatkozó előírások alapján szükséges, melyet a DINPI munkatársai tudomásul vettek.

Tk > Ev

68,62 ha

2./ Egyéb övezetbe sorolások erdő terület övezetéből

- ~~➤ **TB-3. számú módosítás:** Az Ipari Parktól északra kijelölt E jelű védőerdő jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, faállomány nem található rajta. A közlekedési és közmű infrastruktúrával jól ellátható (részben ellátott) terület átsorolását Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe az önkormányzat fejlesztési elképzelései indokolták.~~

~~E → Gksz~~

~~8,91 ha~~

- **TB-5. számú módosítás:** A Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre, az Eg jelű erdőterület egy részének (058/38 hrsz.) átsorolását Lke jelű kertvárosias lakóterületbe tulajdonosi kérésre és a DINPI-vel egyeztetve javasoltuk. A módosítással összhangban az öko-háló határának igazítását is elfogadták a DINPI munkatársai.

Eg > Lke

0,10 ha

- **TÁ-13. számú módosítás:** A 090/26 hrsz. egy része gyepes terület. A csaknem 3,5 hektáros területet a valós használatnak megfelelően, Má-gy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe javasoltuk átsorolni az Ev jelű védőerdőterületből.

Ev > Mgy

3,40 ha

- **TÁ-14. számú módosítás:** A 090/26 hrsz. egy része szántó művelés alatt áll. Má jelű általános mezőgazdasági területbe átsorolását a valós használat alapján javasoltuk az Ev jelű erdő terület övezetéből.

Ev > Má

1,16 ha

Erdőterületek összesített változása							
Erdőterületből egyéb területté változtatás (ha)				Egyéb területből erdőterületté változtatás (ha)			
TB-3	Ev	Gksz	8,91	TÁ-12/2	M2	Eg	0,36
TB-5	Eg	Lke	0,10	TV-3	K/B	Ev	5,92
TÁ-13	Ev	Mgy	3,40	TÁ-1	V	Ev	0,89
TÁ-14	Ev	Má	1,16	TÁ-2	M2	Ev	8,51 5,36
				TÁ-12/1	M2	Ev	0,26
				TÁ-17	Köu	Ev	0,56
				TÁ-18	Köu	Ev	0,85
				TÁ-21	Mgy	Ev	2,36
				TÁ-23	Tk	Ev	68,62
13,57 4,66 ha				88,33 85,18 ha			

Összesítve a fent javasolt változtatásokat, mintegy **9 0,1 ha** erdő övezetbe sorolt, ugyanakkor fátlan terület válik beépítésre szánt területté a fejlesztési igények alapján. Valós faállomány és egyes esetekben üzemtervezett állapot alapján csaknem 20 ha területet javasoltunk erdő terület övezetébe sorolni. A doberdói természetközeli terület övezetéből erdő terület övezetébe sorolt területen továbbra sem javasoljuk erdő-, faállomány kialakítását. Az üzemtervezett tisztásokon gondoskodni kell az értékes gyepterületek megtartásáról, a becserjésedés visszaszorításáról.

4.7. Zöldterületek, zöldfelületek fejlesztése

Sóskút központi belterületén az érvényes szerkezeti terven három féle zöldterület fordul elő: közparkok (Z), a Száraz-árok és a Benta menti kertterületek (KE), továbbá a Benta menti beépítetlen telkeken, a Száraz-árok mentén, valamint a vízmosásoknál kijelölt védő zöldterületek (VZ).

Sóskút érvényben lévő Településszerkezeti terve övezeti megkülönböztetés nélküli közpark zöldterületként definiálja a tervezési gyakorlatban ma már fenntartási igényei és funkciói alapján többféle övezetbe sorolt közcélú zöldfelületeket. A szerkezeti terven 6 db, mérete alapján közkert övezetbe sorolandó zöldterület található. A Hóvirág-Orgona-Tulipán utcák, valamint az Andreetti Károly iskola által határolt Millenniumi park a település központi zöldterületének tekinthető. A Vadász utcai háromszög alaprajzú, ligetes, ill. örökzöld cserjékkel beültetett zöldterület kedvező adottságú, ugyanakkor funkció nélküli terület. A park közepén körben elhelyezett padok találhatók. A további kisebb zöldterületek közül kettő a település központjában, egymással szemben helyezkedik el.

A Szent Flórián szobor körül ligetes park, a Fő utcán álló buszmegálló környékén újonnan kialakított, beültetett tér található.

A legjelentősebb méretű zöldterület, a Kálvária-domb fenntartása és természeti értékei alapján inkább természetközeli terület övezetébe való. A település keleti kapujánál az egykori erdészeti csemetekert, faiskola értékes növényállományú területe – tekintettel arra, hogy nem önkormányzati tulajdonú – inkább rekreációs fejlesztésre javasolt.

A védő zöldterületek (VZ) jellegüket tekintve többnyire erdős vagy gyeperes területek. Ebbe az övezetbe van besorolva a Benta-pataktól keletre elterülő, a Szent László király útja és a tervezett PAX lakóterületi fejlesztés közötti, a két terület határán húzódó beerdősült vízmosás, valamint a Száraz-árok menti kertterületekhez kapcsolódóan a Vadász utcai telkek patak felőli vége.

Javasolt változtatások:

• **Zöldterületi övezetbe sorolások**

Új beépítésre szánt területek zöldterületi ellátását biztosítandó új zöldterületek, Zkk2 jelű övezetbe sorolt köztertek kialakítására tettünk javaslatot a vonatkozó szabályozásnak megfelelően az alábbi átsorolásokkal:

- **TB-1. számú módosítás:** A Sztávka nevű volt zártkerti, M2 jelű kertes mezőgazdasági terület (10,66 ha) átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe (TSZT, SZT)

M2 > Zkk2

0,32 ha

- **TB-2. számú módosítás:** A Szedliszko nevű volt zártkerti, M2 jelű kertes mezőgazdasági terület (12,29 ha) átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe (TSZT, SZT)

M2 > Zkk2

0,32 ha

- **TB-6. számú módosítás:** A belterülettől északra az Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület (010/3 hrsz.) egy részének (1,74 ha) átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe (TSZT, SZT)

Mgy > Zkk2

0,32 ha

Zöldterületek differenciált övezeti besorolására, mérethez és funkcióhoz igazodó meghatározására tettünk javaslatot a Zkk1 jelű övezetbe sorolással

- **TÁ-6. számú módosítás:** Az 1 ha-nál kisebb kiterjedésű zöldterületek Z jelű, közpark elnevezésű területből Zkk jelű közkert nevű területbe sorolásra javasoltuk.

Z > Zkk1 – ((3063) hrsz.)

0,08 ha

Z > Zkk1 – ((488/1) hrsz. egy része)

0,18 ha

Z > Zkk1 – ((2827/2) és (2828) hrsz.-ok egy része)

0,54 ha

Z > Zkk1 – (151/2, 211 hrsz.-ok és (207) hrsz. egy része)

0,15 ha

Z > Zkk1 – ((967) hrsz. egy része)

0,03 ha

Z > Zkk1 – (3251 és a 3248 hrsz. egy része)

0,61 ha

- **TÁ-19. számú módosítás:** A VZ jelű közterületeken álló, 1 ha-nál kisebb, különösebb funkció nélküli védőzöldterületeket szintén Zkk jelű közkert övezetbe soroltuk át.

VZ > Zkk1 – (1160/2 hrsz.)

0,32 ha

VZ > Zkk1 – (1166 hrsz.)

0,18 ha

VZ > Zkk1 – (3583, 3205, 3200, 3201, 3202 hrsz. egy része hrsz.)

0,62 ha

- **TÁ-20. számú módosítás:** A V jelű vízgazdálkodási területeket a (2891/1, és (2865) hrsz.-ú közterületek egy részét, mérete alapján Zkk jelű közkert területbe soroltuk.

V > Zkk1

0,98 ha

• **Egyéb övezetbe sorolások zöldterületből**

- **TÁ-15. számú módosítás:** A Kálvária-domb 0162-0164 hrsz.-ú természetközeli gyepes, ligetes területének átsorolását Z jelű zöldterületből Tk jelű természetközeli területbe, részben funkciója, részben állapota indokolta. A területen parkba illő közjóléti és rekreációs funkciók elhelyezése nem javasolható.

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 a telkek értékes fás növénytakarójának megtartása és rekreációs hasznosítása céljából történt. A nem önkormányzat tulajdonában álló, ma kihasználatlan és gondozatlan terület fejlesztését kívánta a javaslat inspirálni.

Z > Kb-Re

2,37 ha

Zöldterületek összesített változása							
Zöldterületből egyéb területté változtatás (ha)				Egyéb területből zöldterületté változtatás (ha)			
TÁ-16	Z	Kb-Re	2,37	TB-1	M2	Zkk	0,32
TÁ-15	Z	Tk	21,13	TB-2	M2	Zkk	0,32
				TB-6	Mgy	Zkk	0,32
				TÁ-19/1	VZ	Zkk	0,32
				TÁ-19/2	VZ	Zkk	0,18
				TÁ-19/3	VZ	Zkk	0,62
				TÁ-20	V	Zkk	0,98
23,50 ha				3,06 ha			

A változtatásokat összefoglalva, 3,06 ha-os területen jelöltünk ki új zöldterületet. A többi változtatás a területek valós jellegét nem érinti, jelenlegi, vagy tervezett hasznosításuk szerint került meghatározásra.

4.8. Vízgazdálkodási területek fejlesztése

Korábban jelentős nagyságú területek voltak beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területként fejlesztésre javasolt térségek, de e területek vízgazdálkodási célú felhasználása már nem aktuális, viszont a jelenlegi jogszabályi környezet nem teszi lehetővé a tényleges területhasználatuknak megfelelő visszasorolást gyepterületként mezőgazdasági területbe. Ezért a településszerkezeti terv változatlanul vízgazdálkodási területként szerepelteti az alábbi két területet

- a tervezett szabadidőközponttól délre javasolt víztározók területe (18,1 ha)
- a Kálvária-dombtól északra tervezett halastavak területe (19,8 ha).

4.9. Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontú fejlesztések

A módosított Településszerkezeti terv a táj jelenlegi használatát alapvetően nem változtatja meg.

Általánosságban a fejlesztési javaslatok a jelenlegi állapothoz viszonyítva születtek meg. Alapvető célunk volt, hogy érvényt szerezzünk az ágazati elképzeléseknek és a magasabb rendű jogszabályoknak, így az üzemtervi erdőknek és az országos ökológiai hálózatnak egyaránt. A Nemzeti Ökológiai Hálózat területén a fás növényállományokat és üzemtervezett erdőterületeket erdőterületként, a fennmaradó területeket gyepterületként alakítottuk ki.

Az állandó növényborítottságot biztosító fás területeket külterületen – ahol lehetett – erdőterületbe soroltuk.

Emellett a településvédelem érdekében változatlanul fontosnak tartjuk a belterületen és az ahhoz kapcsolódó földrészekeken lévő erdőterületek és gyepterületek megtartását.

Az önkormányzat gazdasági területeinek fejlesztésére vonatkozó elképzeléseinél már a hatályban lévő településrendezési eszközök készítése során elsőrendű szempont volt a települési környezet védelme.

Az Önkormányzat tudatos fejlesztési elképzelései alapján a jelentősebb környezeti terheléssel járó gazdasági területek kizárólag külterületen, a bányaterületek és a meglévő Ipari Park közelében kerültek kijelölésre.

A hatályos terven kijelölt, de meg nem valósult beépítésre szánt területek nagy részét is visszasoroltuk mezőgazdasági területbe és természetközeli területbe.

A belterülethez közelebb eső földrészekeken a környezetet kevésbé terhelő különleges övezetek kerültek kijelölésre.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § 2. bekezdésének előírása kimondja, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A számítást a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján elvégezve (lásd: 7.4. fejezet) kijelenthető, hogy az aktivitás érték nem csökkent.

5. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

5.1. Szerkezetet meghatározó, tagoló nyomvonalas elemek

A település külterületének tájképi jellegét a szerkezetet tagoló domborzat határozza meg, ahol a legértékesebb látványt a kopárok, gyepes domboldalak alkotják. Különös jelentősége van a belterületet övező magaslatok tág kilátást engedő gyepterületeinek, valamint a völgyekben húzódó vízfolyásokat követő, a közigazgatási határ mentén és a belterület szegélyén szakaszosan megjelenő erdőtömböknek. A szegély helyzetű erdősávok fontos szerepe a különböző funkciójú területek (pl. lakóterületek és mezőgazdasági területek) lehatárolása, a közigazgatási határon húzódóknak pedig a külterület határának kijelölése.

A dombok, patakmedrek helyzete az úthálózat szerkezetét is alakította, a településközi utak kialakuló nyomvonalai pedig a település struktúrájára hatottak vissza érzékelhetően. A község sajátosságai miatt a közúthálózat viszonylag tördelt, az égtájakhoz, kitüntetett irányokhoz való igazodást a viszonylag szabálytalannak mondható térszerkezet nem segíti. Mindazonáltal az országos közutak hozzávetőleges „T” alakzata a település számára biztosít egyfajta észak-déli és kelet-nyugati rendezőelvet. Ami a települési terület hierarchikus hálózatát illeti, két közúti tengely rajzolódik ki, melyek a Fő utca keleti végpontjában csatlakoznak. E csomópont szerkezeti szerepét nagyban növeli a Benta-patak itt kialakított egyetlen belterületi keresztezése, annál is inkább, mert a Bentának erős elválasztó hatása van a patak két oldalán elhelyezkedő településrészek között. Jelentős a tagoló hatása a belső településrészekben (távlatban gyalogos- és kerékpáros útvonalaknak is szánt) nyíladekoknak, amit a szárazmedrek zöldsávjai biztosítanak. A közigazgatási terület úthálózat-szerkezete rendkívül ideális, mivel Sóskutat kedvező távolságban szolgálja ki az M7 autópálya és csomópontja, továbbá Pusztazámor elérése a település elkerülésével is megoldott.

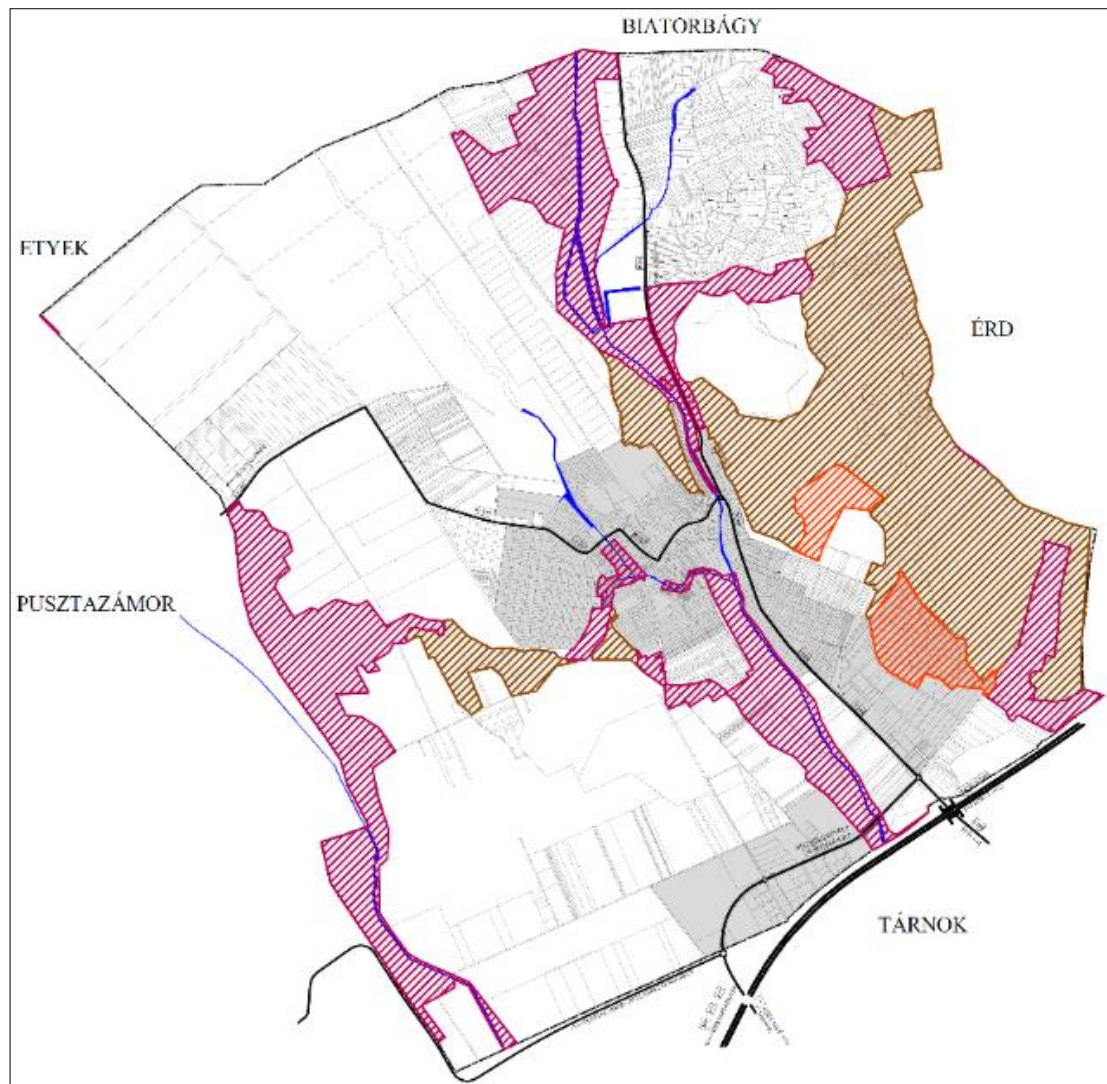
A település utcái általában kielégítően fásítottak, a belterületi utak mentén szinte kivétel nélkül, az utca szélességétől függően egyoldali vagy kétoldali fasor húzódik.

A térségben annak településszerkezeti és turisztikai sajátosságaiból következően több irányban is célszerű kerékpárút kapcsolatot létesíteni, figyelembe véve és kihasználva az Etyektől a Gerecse irányában már kiépült, illetve a Balaton és Budapest irányában hamarosan kiépülő kerékpárúti vonalakat.

5.2. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A település legjelentősebb állandó vízfolyása a közigazgatási területet ÉNy-DK irányban átszelő Benta-patak, mely domborzati, talajtani, valamint a potenciális növénytakaró tekintetében is „vízválasztó” szerepet tölt be. A patak jobb partján található a Száraz-árok nevű ideiglenes vízfolyás. A domborzati szempontból sokkal mozgalmasabb bal parton több, mára jellemzően beerdősült vízmosás húzódik, továbbá a Zámori-patak is a település DNy-i közigazgatási határánál. A jobb parton elsősorban a bemélyülő völgyek erdői tartanak kapcsolatot a Benta-patakkal, míg a bal parton (a Kálvária-domb tekintetében a jobb parton is) a vízfolyás közvetlenül kapcsolódik az értékes gyepterületekhez. A fent említett szerkezetalkotó zöldfelületek egyben az országos ökológiai hálózat elemei – a magterület (az ábrán barna), az ökológiai folyosó (az ábrán lila), valamint a pufferterületek (az ábrán narancssárga) rajzolják ki, és nagyrészt a patak völgyeket, a Pap-hegyet és a Tétényi-fennsíkot fedik le. A természetközeli fás társulások helyi jelleggel és a víz hatására alakultak ki, így elsősorban a patak völgyekben találhatók. Természetes állapotokat mutatnak a ligetes nyár-, és fűzfákkal tarkított nedves rétek. A vízparti növényvilág egyik szép példája a Benta mentén, a Vadász utca és a Homokbánya meddőlerakója között megmaradt terület (hrs: 083) ártéri társulásai.

Ugyanakkor szintén természetközeli állapot mutatnak a mészkő fennsík szárazságtűrő gyepterületei is a Tétényi-fennsíkon.



6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

6.1. Védőtávolságok

A település területét érintő védelmi és korlátozó térszerkezetet a mellékelt ábra összegezi.



Az egyéb jogszabályokban, vagy egyedi eljárás során kijelölt védőtávolságok célja a környezeti terhelések mérséklése és a környezeti konfliktusok csökkentése. A létesítmények, elemek védőtávolsága jelen módosítás során nem változott:

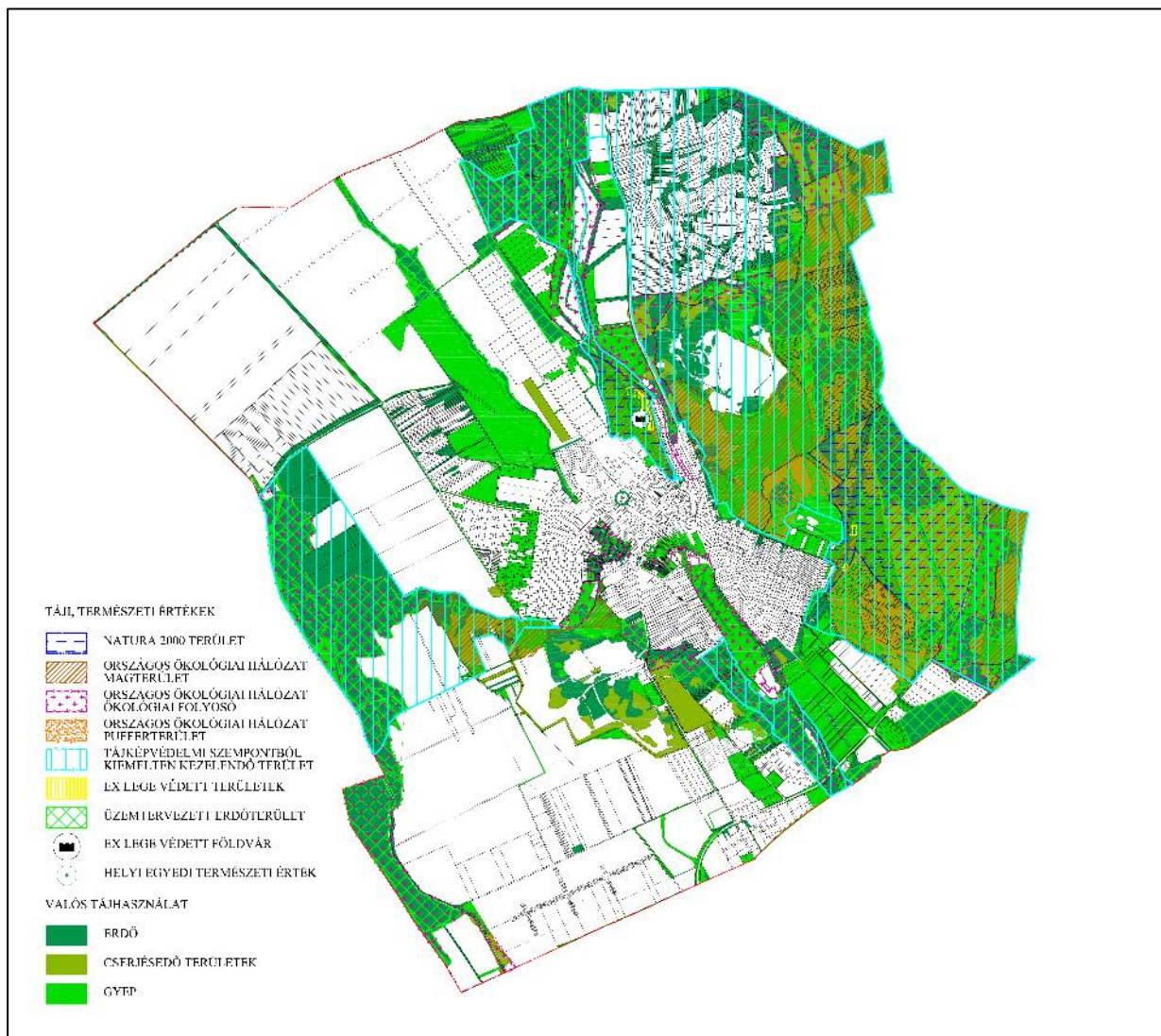
- Benta-patak és Zámori-patak medrét kísérő védőtávolság – 10 m
- A Pusztazámori Regionális Hulladékártalmatlanító és kezelő telep védőtávolsága – 1000 m
- Szennyvíztisztító telep védőtávolsága – 150 m
- Temető védőtávolsága – 30 m
- Kőbánya védőtávolsága – 300 m
- Utak védőtávolsága – 50 m
- A szennyvízátemelő védőtávolsága – 20
- A 22 kV-os légvezeték védőtávolsága – 7-7 m
- A nagynyomású gázvezeték védőtávolsága – 10 m

6.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

Sóskút változatos védett természeti területekkel ellátott település. A természeti oltalom alatt álló és/vagy az **országos ökológiai hálózatba sorolt területek** a település területének 28,93 %-át fedik le. Átlagos az erdősültség mértéke is, 20,55 %. Kiemelkedően fontos az értékes növényállományú területeken belül a gyepterületek és a melegkedvelő erdők megtartása és a kevésbé értékes, de növényborítással rendelkező területeken az ökológiai állapot javítása.

A táj és természetvédelmi szempontból értékes területek részben a patakok völgyét követik (Zámori-patak, Benta-patak), részben a sekély talajú domboldalak szárazságtűrő sziklagyepei, löszgyepei. A völgyet kísérő ökológiai folyosó területét a belterület osztja két részre. A két rész összekötését erdők és zöldterületek, valamint **megtartandó növényállományú területek** biztosítják. Az ökológiaileg jelentős zöld tengely védelmét településrendezési eszközökkel új erdők és új megtartandó növényállományú területek kijelölésével támogattuk

Az erdészeti adattári nyilvántartásában szereplő, így területfelhasználás szempontjából kötelező érvényű erdőterületeket, az országos ökológiai hálózatba sorolt területeket, és a megtartandó növényállományú területeket, továbbá a helyi, országos és közösségi védett értékeket az alábbi ábra szemlélteti.



6.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

A kulturális örökségvédelmi elemek részletes leírását a 9. Örökségvédelem című fejezet tartalmazza.

A Településszerkezeti terven a nyilvántartott régészeti lelőhelyek az adatszolgáltatás alapján ábrázolásra kerültek. A Szabályozási terven is feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények (**műemlék, műemléki környezet, helyi egyedi művi érték, helyi területi védelem, régészeti lelőhelyek**), amelyek a terv jelen módosítása után is változatlanul – a Településrendezési kódex által előírt jelölésekkel – szerepelnek a településrendezési tervlapokon és az alábbi ábrán.

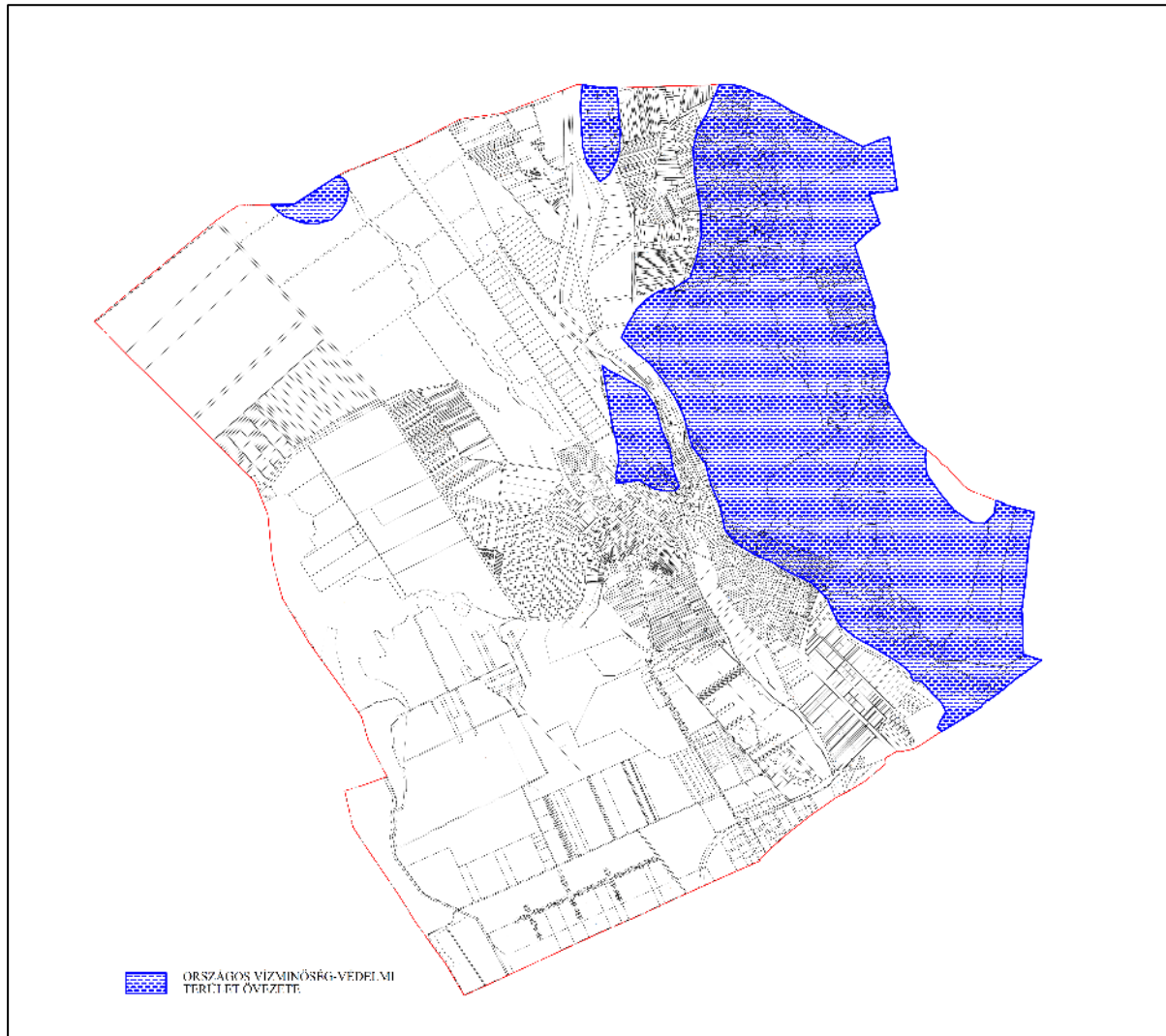


6.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

Sóskút területét a következő ábrán látható kiterjedésben, nagyrészt a Benta-pataktól keletre érinti az OTvT-ben kijelölt **országos vízminőség-védelmi terület övezete**, de bal partján, a Kálvária-hegy környékén, valamint északi határa közelében is található egy-egy kisebb folt. A települést összesen **632,64** ha-ban érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

Sóskút a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny.

Sóskút közigazgatási területét érinti az Érd és Térsége Víziközmű Kft. üzemeltetésében lévő sérülékeny földtani környezetű Érd Sasvárosi vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezete.



7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

7.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Sóskút szembeötlő tájszerkezeti kettősségét a természeti adottságok eltérése okozza. A Benta- pataktól keletre fekvő területeken nincs szántóföldi mezőgazdasági művelés, itt szőlőhegyet és gyepterületeket, valamint a kopárfásítások eredményeként idegenhonos erdőket és a rendszerváltás előtti levendulaültetvény visszavaduló területeit láthatjuk. Ezzel szemben a pataktól nyugatra a jobb minőségű talajadottságokkal rendelkező, kevésbé lejtős terepen jelenleg is a szántóföldi művelés jellemző. A folyamatosan növekvő erdőterületek, beépítések és bányaterületek mindkét oldal tájváltozási irányait jellemzik. A Pap-hegyen és a Benta-patak melletti meredekebb lejtőkön, a gyengén legeltetett gyepeken is az erdősülés következett be. A beépítések általánosan a mezőgazdálkodásból kivett területek rovására történtek. Az 1972-es helyzethez képest kétszer annyi területet foglalnak el a kivett területek, a bányák, a belterület, valamint 2006-ban az M7-es autópálya új csomópontja mellett létesített Ipari Park beépített területei.

A szőlő, és gyümölcsös területek kiterjedése az utóbbi évtizedekben állandóságot mutat.

A tájhasználat optimalizálását, a tájszerkezet megőrzését több javaslat is szolgálja. A tájrendezési megfontolások játszottak szerepet a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek célszerűbb kijelölésében, és az ökológiai kapcsolatok fejlesztésében, megőrzésében is Ezek közül a legjelentősebbek:

- **Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB)**

A Sztávka és a Szedliszko elnevezésű volt zártkert területeken a kialakult folyamatos lakás célú használattal együtt járó beépítéseknek és közterület használati igényeknek kíván a terv legális kereteket adni. Az átsorolással az Önkormányzat a területek rendezésének menedzselését is felvállalta.

- **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 Szedliszko 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

~~Az Ipari Parktól északra az E-jelű védőerdő — melynek területe jelenleg szántott — átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe az Önkormányzat kérésére történő, a terület infrastrukturális potenciáljára alapozott javaslat. Az új beépítésre szánt terület átlagosnál rosszabb szántón, faállományt nem érintve, a lakóterülettől távol valósítható meg, a döntés tájszerkezeti szempontból kedvezőnek mondható.~~

- ~~➤ **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
-------------------------------	--------------------

- **Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések (TV)**

Az Önkormányzat összesen 36,12 ha területen döntött arról, hogy visszavonja a beépítés lehetőségét. Ezek közül a PAX 2. lakópark természetközeli területbe sorolása jelentős védelmet eredményez az ott élő védett fajok számára, valamint az ökológiai hálózat elemeinek is. Ökológiai szempontból ugyancsak jelentős eredmény a kőbánya védő pilléréin található erdőállomány erdőterületbe sorolása.

- **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
--------------------	---------

• **Átminősítések a beépítésre szánt területen belül (TÁB)**

A javaslatok között az átminősítések is többek között a célszerűbb, és a területek potenciáljának jobban megfelelő tájszerkezet kialakítását szolgálják. ~~Bár klasszikus értelemben nem tekinthető barnamezős javaslatnak az Ipari Parktól É-ra elhelyezkedő bányaterület gazdasági területbe sorolása, a zavaró területhasználatok lakóterületektől távoli és egymással szomszédos elhelyezésével a tájszerkezetet optimalizáló javaslatok közé tartozik.~~

- ~~➤ **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**~~

7.2. Természetvédelmi javaslatok

A módosítás nem tartalmaz új, önálló természetvédelmi javaslatokat, új természeti emlék, terület nem került kijelölésre. A védett növényfajok ismert előfordulási foltjainak besorolása azonban sokat javult. Ilyenek a fent említett TV-2. és TV-3. számú módosítások, ahol a területhasználat változásával nagyobb esély kínálkozik a jó ökológiai állapot megőrzésére.

Más besorolást kapott, de funkcióját tekintve megőrződött a belterületen a vízfolyásokat kísérő kertek beépíthetlensége is.

7.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tájvédelmi javaslatok részben egybeesnek a 7.1 és 7.2. fejezetben jelzett javaslatokkal. A vízfolyásokat kísérő ligetes területeken és a kopárokon megjelenő gyepek élőhelyek tájszerkezeti megőrzése ökológiai, tájvédelmi és tájképvédelmi szempontból is kiemelt cél volt a módosítás során.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területbe eső Doberdón található, üzemtervezett erdőként nyilvántartott, jelenleg Tk besorolású gyepterületek erdőterületbe sorolása nem vág egybe a tájvédelmi célkitűzésekkel. Az átsorolás a jelenlegi jogi keretszabályozások betartása miatt történt. Az üzemtervben tisztásként szereplő területek beerdősítése, beerdősülése hosszú távon sem támogatható. A tisztások területén a gyepeket fenntartó kezelés megvalósítása oldhatja fel e tájvédelmi problémát.

- **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
-------------------	----------

7.4. Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8. § (2) b) bekezdése szerint:

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (továbbiakban BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Továbbá a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése kimondja:

„A Településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.”

Mivel a módosítások esetenként új beépítésre szánt területek kijelölésével járnak, ezért a BIA érték számítását el kell végezni.

A BIA érték az egyes területfelhasználási egységek tekintetében jelen módosítás során az alábbiak szerint módosul:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÖSSZES TERÜLETRE, SÓSKÚT, 2018-2021.								
Módosítás	Terület-felhaszn. módja változás előtt	Terület-felhaszn. módja változás után	Terület ha-ban	Érték-mutató változás előtt	Érték-mutató változás után	Aktivitás-érték változás előtt	Aktivitás-érték változás után	Aktivitás-érték változás
TB-1/1.	M2	Lke	10,66	5	2,7	53,30	28,782	-24,52
TB-1/2.	M2	Zkk	0,32	5	6	1,60	1,92	0,32
TB-2/1.	M2	Lke	12,29	5	2,7	61,45	33,183	-28,27
TB-2/2.	M2	Zkk	0,32	5	6	1,60	1,92	0,32
TB-3.								
TB-4.	VZ	Lke	0,06	5	2,7	0,30	0,162	-0,14
TB-5.	Eg	Lke	0,10	9	2,7	0,90	0,27	-0,63
TB-6.	Mgy	Lke	1,74	6	2,7	10,44	4,698	-5,74
TB-6.	Mgy	Zkk	0,32	6	6	1,92	1,92	0,00
TB-7.	V	Lke	0,06	6	2,7	0,36	0,162	-0,20
TV-1/1.	Lke	Má	10,32	2,7	3,7	27,86	38,184	10,32
TV-1/2.	KÖu	Má	2,18	0,6	3,7	1,31	8,066	6,76
TV-2/1.	Lke	Tk	14,14	2,7	3	38,18	42,42	4,27
TV-2/2.	Vt	Tk	0,59	0,5	3	0,30	1,77	1,47
TV-2/3.	KÖu	Tk	2,97	0,6	3	1,78	8,91	7,13
TV-3.	K/B	Ev	5,92	0,1	9	0,59	53,28	52,69
TÁB-1.								
TÁB-2.	K/SP	K-Re	5,60	3	3	16,80	16,80	0,00
TÁ-1.	V	Ev	0,89	6	9	5,34	8,01	2,67
TÁ-2.	M2	Ev	5,36	5	9	26,80	48,24	21,44
TÁ-3/1.	M1	Má-fk	3,44	3,7	4,5	12,73	15,48	2,75
TÁ-3/2.	Mgy	Má-fk	7,70	6	4,5	46,20	34,65	-11,55
TÁ-4.	M3	Má	33,98	4,5	3,7	152,91	125,726	-27,18
TÁ-5.	M1	Má-gy	16,43	3,7	6	60,79	98,58	37,79
TÁ-6.	Z	Zkk	1,59	6	6	9,54	9,54	0,00
TÁ-7.	KE	Kb-Ke	1,61	5	5	8,05	8,05	0,00
TÁ-8.	KE	Kb-Ke	9,26	5	5	46,30	46,3	0,00

TÁ-9.	VZ	Kb-Ke	1,82	5	5	9,10	9,1	0,00
TÁ-10.	Mgy	Mk	1,83	6	5	10,98	9,15	-1,83
TÁ-11.	V (K/SZ)	Kb-Sz	1,10	3,2	3,2	3,52	3,52	0,00
TÁ-12/1.	M2	Ev	0,26	5	9	1,30	2,34	1,04
TÁ-12/2.	M2	Eg	0,36	5	9	1,80	3,24	1,44
TÁ-13.	Ev (Mgy)	Má-gy	3,40	6	6	20,40	20,4	0,00
TÁ-14.	Ev (Má)	Má	1,16	3,7	3,7	4,29	4,292	0,00
TÁ-15.	Z (Tk)	Tk	21,13	3	3	63,39	63,39	0,00
TÁ-16.	Z	Kb-Re	2,37	6	3,3	14,22	7,584	-6,64
TÁ-17.	KÖu	Ev	0,56	0,6	9	0,34	5,04	4,70
TÁ-18.	KÖu	Ev	0,85	0,6	9	0,51	7,65	7,14
TÁ-19.	VZ	Zkk	1,12	5	6	5,60	6,72	1,12
TÁ-20.	V	Zkk	0,98	6	6	5,88	5,88	0,00
TÁ-21/1.	Mgy	Ev	2,36	6	9	14,16	21,24	7,08
TÁ-21/2.	Mgy	KÖu	0,87	6	0,6	5,22	0,522	-4,70
TÁ-22.	VZ (Tk)	Tk	1,23	3	3	3,69	3,69	0,00
TÁ-23.	Tk	Ev (Tk)	68,82	3	3	206,46	206,46	0,00
Aktivitás érték változás								59,03

A fenti táblázatban felsorolt BIA értékeket az ÖTM rendelet 1. és 2. melléklete alapján vettük figyelembe. Mivel a vonatkozó jogszabály azonban nem minden területfelhasználási egységre határozza meg egyértelműen a BIA értéket, az ÖTM rendeletében nem szereplő értékek a hasonló kategóriák figyelembevételével kerültek jelen számításban alkalmazásra. Az alkalmazott BIA értékek az alábbiak:

Lke – Kertvárosias lakóterület – 2,7

Vt – Településközpont – 0,5

Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató terület – 0,4

K/B – Különleges beépítésre szánt bányaterület = K-B – Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület – 0,1

K-Re – Különleges beépítésre szánt rekreációs terület = K-Sp – Különleges beépítésre szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület – 3

M1 – Má – Általános tájvédelmi mezőgazdasági területek – Általános mezőgazdasági terület – 3,7

Mgy – Má-gy – Általános gyepterületi mezőgazdasági területek – Általános mezőgazdasági terület – 6

M2 – Mk – Volt zártkerti területek – Kertes mezőgazdasági terület – 5

M3 – M4 – M5 – Má-f – Má-fk – Má-fl – Farmgazdálkodási területek – Kertes mezőgazdasági terület – 4,5

Ev – Védelmi rendeltetésű erdőterület – 9

Ev – Tervezett védelmi rendeltetésű erdőterület – Általános mezőgazdasági terület – 3,7

Eg – Gazdasági rendeltetésű erdőterület – 9

V – Tervezett vízgazdálkodási terület (gyep) = Mgy – Mezőgazdasági gyepterület = Rét, legelő – 6

VZ – Védőzöldterület = Kb-Ke – Különleges beépítésre nem szánt kertterület = Kertes mezőgazdasági terület – 5

KE – Kertterület = Kb-Ke – Különleges beépítésre nem szánt kertterület = Kertes mezőgazdasági terület – 5

Tk – Természetközeli terület – Sziklás terület – 3

Kb-Sz - Különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület = Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel – 3,2

Kb-Re - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület = Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel – 3,2

A Biológiai Aktivitás Érték számítás, Sóskút, 2018-2019. című táblázatban felsorolt értékeket összesítve a jelenlegi módosítás után a település biológiai aktivitásértéke **47,43 +59,03 ponttal nőtt!**

A település összes biológiai aktivitás értéke

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Terület-nagyság</u> <u>ha</u>	<u>Érték-mutató</u>	<u>Biológiai aktivitás érték</u>
<u>Lakóterület</u>	Kertvárosias	Lke	186,77	2,7	504,28
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	19,58	0,5	9,79
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	170,46	0,4	68,18
<u>Különleges terület</u>	Temető területe	K-T	2,11	3,0	6,33
	Sportlétesítmények területe	K-Sp	4,51	3,0	13,53
	Rekreációs terület	K-Re	49,18	3,0	147,54
	Intézményi terület	K-In	3,04	1,5	4,56
	Bányaterület	K-B	165,86	0,1	16,59
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	1,10	0,1	0,11
<u>Közlekedési terület</u>	Közúti közlekedési terület	KÖu	104,59	0,6	62,75
	Parkoló területe	KÖp	0,33	0,6	0,20
<u>Zöldterület</u>	Közkert terület	Zkk	4,64	6,0	27,84
<u>Erdőterület</u>	Védelmi erdőterület	Ev	319,89	9,0	2879,01
	Gazdasági erdőterület	Eg	88,20	9,0	793,80
	Szántóföldi gazdálkodású	Má	674,13	3,7	2494,28

<u>Általános mezőgazdasági terület</u>	mezőgazdasági terület				
	Gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-gy	206,78	3,7	765,09
	Farmgazdasági terület	Má-f	167,97	3,7	621,49
	Különleges fekvésű farmgazdasági terület	Má-fk	13,87	3,7	51,32
	Egyedi farmgazdasági terület	Má-fe	0,38	3,7	1,41
	Lovastanya farmgazdasági területe	Má-fl	10,63	3,7	39,33
<u>Kertes mezőgazdasági terület</u>	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	188,94	5,0	944,70
<u>Vízgazdálkodási terület</u>	Vízgazdálkodási terület	V	54,72	7,0	383,04
<u>Természetközeli terület</u>	Természetközeli terület	Tk	40,73	3,0	122,19
<u>Beépítésre nem szánt különleges terület</u>	Kertterület	Kb-Ke	12,72	6,0	76,32
	Rekreációs célú terület	Kb-Re	2,37	6,0	14,22
<u>Összesen</u>			2490,53		10047,90

A fenti értékeket összesítve a jelenlegi módosítás után a település összes biológiai aktivitás értéke 10047,9 pont!

8. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE Az államigazgatási egyeztetés után javított módosítás

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2009. (VIII.9.) Ök. számú határozatával elfogadott településszerkezeti tervének készítése, és az azóta elkészült módosítások során a magasabb szintű terveknek, az *Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénynek (OTrT)* és a *Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénynek (BATrT)* való megfelelés igazolása teljeskörűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.)*, amely 2019. március 15-én lépett hatályba. A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Sóskút településrendezési eszközeinek felülvizsgálata még 2017-ben indult, így a magasabb rendű területrendezési terveknek való megfelelést a 2019. március 14-én hatályos OTrT és a BATrT előírásai alapján igazoltuk a terv alátámasztó munkarészeiben és a Településszerkezeti terv határozati javaslatában.

Mivel azonban az államigazgatási egyeztetési eljárás után olyan körülmények álltak elő, amelyek lehetővé tették az Önkormányzat számára, hogy néhány korábban elhatározott településfejlesztési javaslattól visszalépjen, a település élni kívánt a Trtv. 90. § (1a) bekezdésében adott választási lehetőséggel.

„90. § (1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési terv módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési terv e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.”

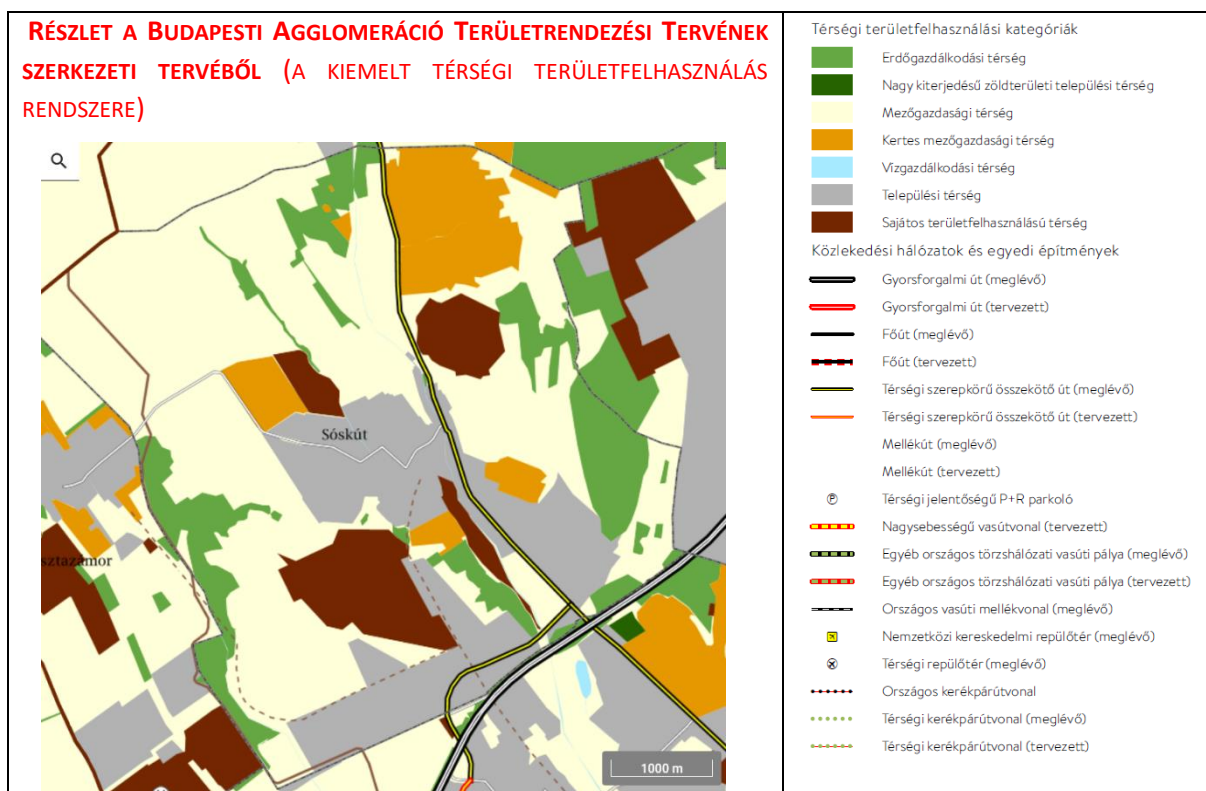
Fentiek alapján került kidolgozásra jelen fejezet, amelyben már az új jogszabályi előírások alapján történt meg a törvényi megfelelés igazolása.

8.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A Sóskút községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján

- a) erdőgazdálkodási térség területébe tartozik: TÁ-23
- b) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területébe tartozik: -
- c) mezőgazdasági térség területébe tartozik: TB-5, TB-6, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-10, TÁ-13, TÁ-14, TÁ-15, TÁ-17, TÁ-18, TÁ-21
- d) kertes mezőgazdasági térség területébe tartozik: TB-1, TB-2, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-12
- e) vízgazdálkodási térség területébe tartozik: -
- f) települési térség területébe tartozik: TB-4, TB-7, TV-1, TV-2, TÁB-2, TÁ-6, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-16, TÁ-19, TÁ-20, TÁ-22
- g) sajátos területfelhasználású térség területébe tartozik: TV-3

számú módosítás területe.



Mivel a javasolt módosítások területfelhasználás változással érintettek, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, és így a BATrT szerinti térségi területfelhasználást is befolyásolja. A jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Sóskút községre vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – változik.

/Számított adatok (EEA-Corine, FÖMI, ME)/Területrendezési tervek adatai/Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)/2019

Területegység választás

Adatforrás: Miniszterelnökség (ME)
 Betöltve: 2019.09.11.
 Adat év: 2019

Topológia	Település	Leírás	Táblanév/Mezőnév	Érték
☐	BATrT Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	BATrT_2019.BATrT_ASV		1
☐	BATrT Rendszeresen belvízjárta terület övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_BELV		0
☐	BATrT Erdőgazdálkodási térség, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_ERDG		309
☐	BATrT Erdők övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_ERDO		305
☐	BATrT Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_ERDT		0
☐	BATrT Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	BATrT_2019.BATrT_FOLDT		0
☐	BATrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	BATrT_2019.BATrT_HONV		0
☐	BATrT Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_JOSZ		63
☐	BATrT Kertes mezőgazdasági térség, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_KERT		224
☐	BATrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_KIVSZ		0
☐	BATrT Mezőgazdasági térség, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_MGT		1265
☐	BATrT Nagyvízi meder övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_NVM		0
☐	BATrT Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_NZOLD		0
☐	BATrT Ökológiai hálózat folyóvízi övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_OHF		342
☐	BATrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_OHM		336
☐	BATrT Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_OHP		42
☐	BATrT Sajátos területfelhasználású térség, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_SAJ		213
☐	BATrT Tájvédelmi terület övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_TAJ		843
☐	BATrT Települési térség, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_TEL		476
☐	BATrT Település közigazgatási területe, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_TER		2491
☐	BATrT Vízgazdálkodási térség, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_VIZG		4
☐	BATrT Vízminőség-védelmi terület övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_VIZM		633
☐	BATrT Világörökségi területek övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	BATrT_2019.BATrT_VOR		0
☐	BATrT Világörökségi várományos területek övezete által érintett település, 2019 [igen-nem]	BATrT_2019.BATrT_VORV		0
☐	BATrT VTT-tárolók övezete, 2019 [hektár]	BATrT_2019.BATrT_VTT		0

Az adatbázisban lévő adatfajta száma: 25 db
 Jogállás: Község
 Régió: Közép-Magyarország
 Megye: Pest
 Kistérség: Budaörsi
 Járás: Érdi
 Település: Sóskút

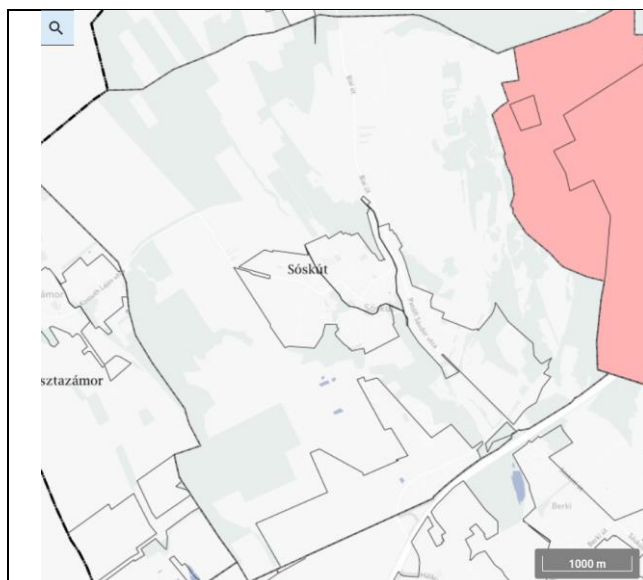
Mivel a Trtv. 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”, így a TB-4, TB-7, TV-1, TV-2, TÁB-2, TÁ-6, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-16, TÁ-19, TÁ-20, TÁ-22 számú módosítások a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelelnek, a további módosítások esetében számítással kell igazolni a megfelelőséget (Ld. az 8.4. fejezet).

Sóskút község területi adatai a Trtv. alapján

8.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

8.2.1. A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÉS ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete A MAGTERÜLET ÖVEZETE FŐKÉNT AZ ÉRD FELŐLI TERÜLETEKET ÉRINTI, AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE ELSŐSORBAN A BENTA-PATAK KÖRNYEZETÉBEN ÉS A PUSZTAZÁMORI KÖZIGAZGATÁSI HATÁR KÖZELÉBEN FEKVŐ TERÜLETEKET ÉRINTI. A TERVEZÉSI TERÜLETEK EGY RÉSZÉT AZ ÖVEZETEK ÉRINTIK!
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete AZ ÖVEZET A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK NAGY RÉSZÉT ÉS A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKNYUGATRA FEKVŐ TERÜLETEK EGY RÉSZÉT IS ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/3. ERDŐK ÖVEZETE Erdők övezete AZ ÖVEZETET A KÜLTERÜLET SZÁMOS RÉSZÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEK EGY RÉSZÉT AZ ÖVEZET ÉRINTI!

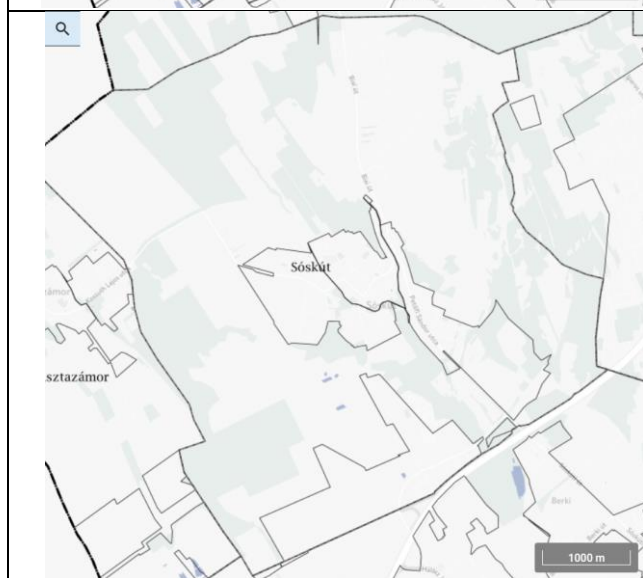


3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



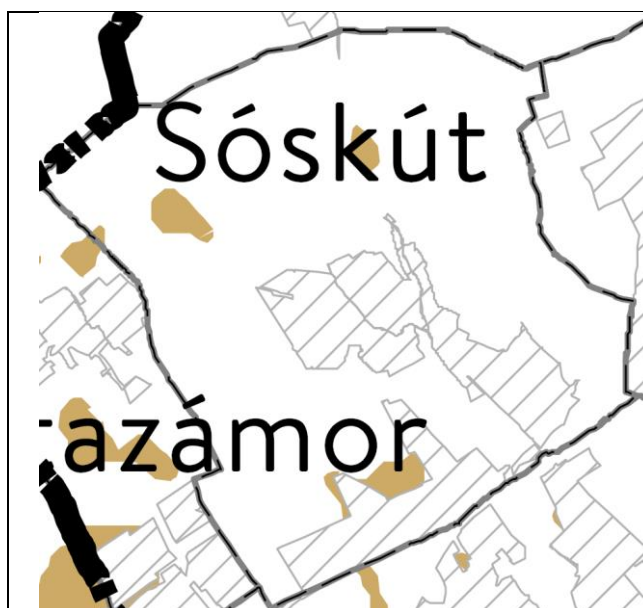
3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

8.2.2. A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai

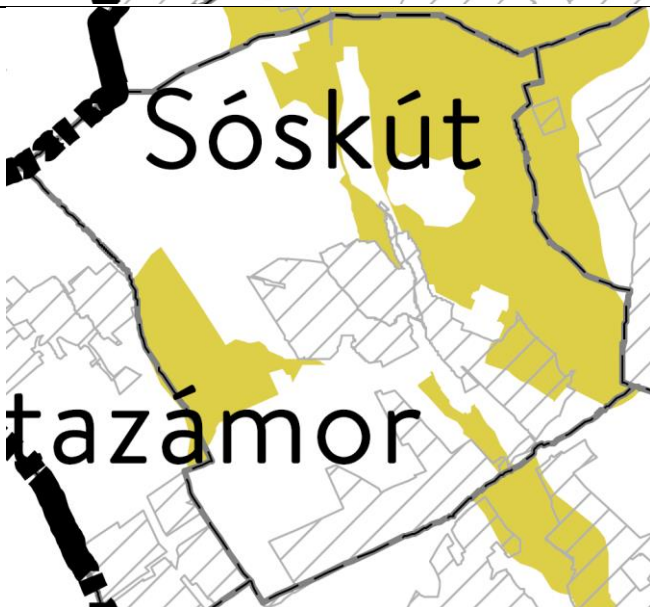
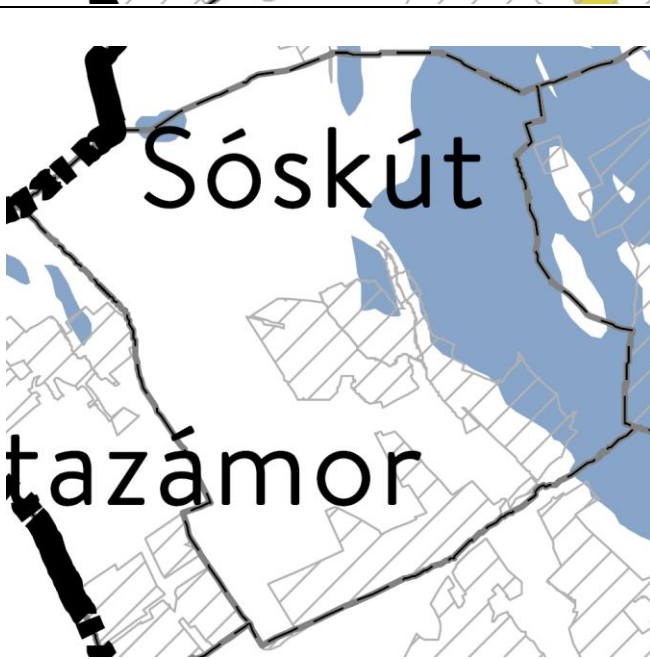


1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

AZ ÖVEZET A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT RÉSZÉT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN A KELETI ÉS A NYUGATI RÉSZÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEK EGY RÉSZÉT AZ ÖVEZET ÉRINTI!
	1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN A KELETI RÉSZÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEK EGY RÉSZÉT AZ ÖVEZET ÉRINTI!

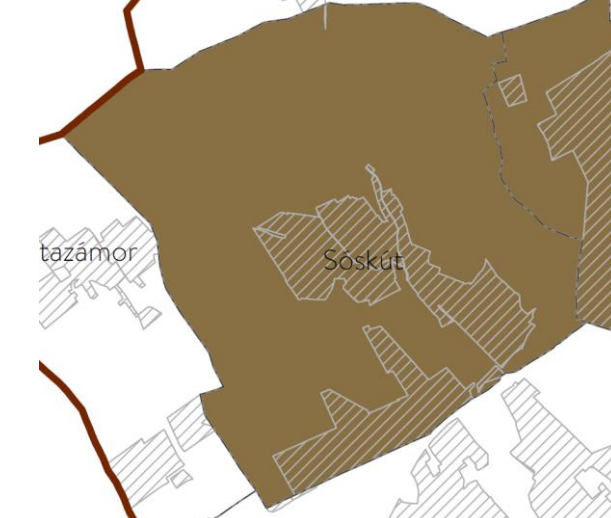
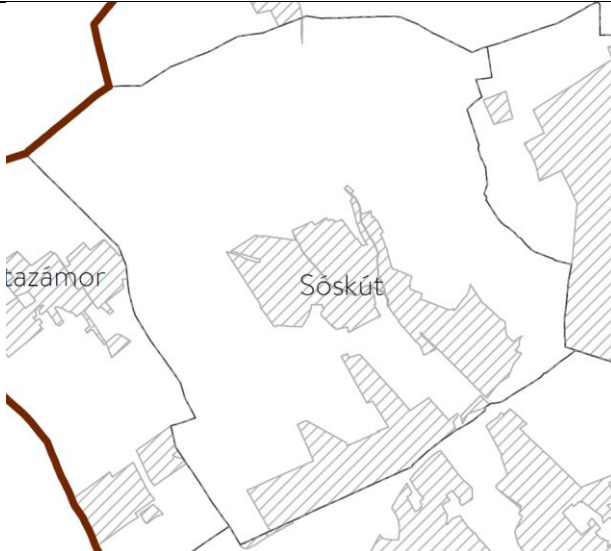
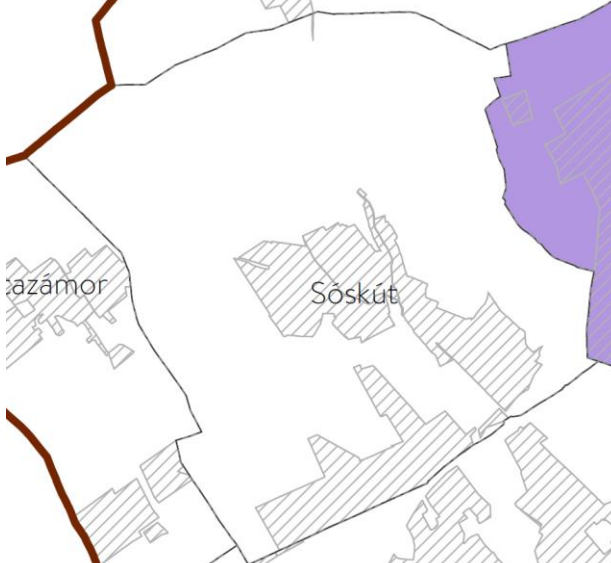
	1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE  Nagyvízi meder övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE  VTT-tározók övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

Az országos övezetek közül a település területét:

- az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete,
- az erdők övezete,
- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete, valamint
- a vízminőség-védelmi terület övezete

érinti.

8.2.3. A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai

	2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE  Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEK EGY RÉSZÉT AZ ÖVEZET ÉRINTI!
	2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE  Rendszeresen belvízjárta terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE  Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A kiemelt térségi övezetek közül a település területét, és így a módosításokkal érintett területek egy részét csak az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti.

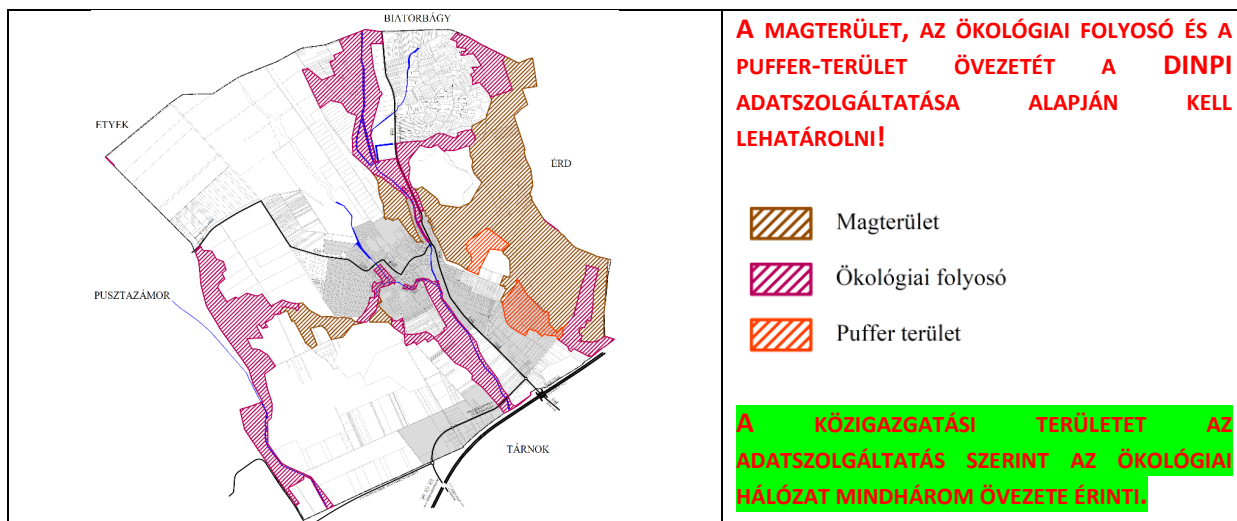
A Trtv. 22. §-a szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása jelen termódosítás keretében megtörtént, de mivel a Megalapozó vizsgálatok még a korábbi OTrT és BATrT alapján készültek, az övezetek elnevezése és az adatszolgáltatók köre még azokhoz a jogszabályokhoz igazodik.**

A lehatárolásokat az alábbi államigazgatási szervek szolgáltatták:

- az országos ökológiai hálózat övezetét a DINPI,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét a Pest Megyei Kormányhivatalának Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya,
- a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt) a HM
- a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét a DINPI,
- a világörökség- és világörökség-várományos terület övezetét a Miniszterelnökség adatszolgáltatása,
- az országos vízminőség-védelmi terület övezetét a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság,
- a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetét a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság,
- a földtani veszélyforrás területének övezetét a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály.

8.2.4. A módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége

➤ Az országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolását a DINPI adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe:



- **Az országos ökológiai hálózat magterület övezetét a DINPI pontosított lehatárolása alapján a TÁ-15. és a TÁ-23. számú módosítás érinti.** Az első a Kálvária-domb természetközeli területbe sorolása, a második a Doberdói sziklásgyep átsorolása a természetközeli területből erdőterületbe. Ez a módosítás ugyan nem a magterület megőrzését szolgálja, de mivel a közel 69 ha nagyságú térség az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban OEÁ) részét lépezi, az átsorolás törvényi kötelezettség.

A terület az erdészet területén illetékes államigazgatási szerv tájékoztatása alapján fátlan erdő, és a térség jellege, értékes növény- és állatvilágának megőrzése érdekében az átsorolás ellenére továbbra sem javasoljuk a területen erdő- és faállomány kialakítását.

A Kálvária-domb természetközeli területbe sorolása a természetvédelem érdekeit szolgálja.

A Trtv. 25. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben csak „*olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*”

A 25. § (2) és (3) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során. Mivel **a magterület övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a javasolt átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.**

- **Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét** több módosítás is érinti.

A Trtv. 26. §-a szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére a magterülethez hasonló előírások kerültek meghatározásra.

A 26. § (2) és (3) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során.

Az új beépítésre szánt terület-kijelölések közül a TB-4. és a TB-5. számú módosítás területét a DINPI pontosított lehatárolása alapján az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója már nem érinti.

A TV-3. és a TÁ-2. számú módosítás során a terület a jelenlegi használatnak megfelelően erdő besorolásba kerül, így az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek megóvása biztosított.

TÁ-3. számú módosítás során a terület változatlanul mezőgazdasági terület marad, csupán az általános és a gyepgazdálkodási terület helyett farmgazdasági terület kerül kijelölésre. A szigorú beépítési feltételek mellett a természetvédelem érdekei érvényesíthetők.

A TÁ-7., TÁ-8., TÁ-9., TÁ-11. és a TÁ-16. számú módosítás során a belterületbe sorolt területek szintén a jelenlegi használatnak megfelelően kerülnek besorolásra, a TÁ-18., TÁ-19. számú módosítás során pedig csupán egy-egy keskeny út menti erdősáv kerül ténylegesen erdő besorolásba, így az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek helyzete nem romlik.

A TÁ-12. számú módosítás során az OEÁ miatt kerül két beerdősült földrészlet erdőterületbe. A TÁ-13. számú módosítás során egy nagy tisztás átsorolása történik a Pap-hegyek erdőterületén belül. A TÁ-21. számú módosítás során a Benta-patak mentén húzódó erdősáv kerül a tényleges területhasználatnak megfelelő erdőterületi besorolásba. A TÁ-22. számú módosítás során a Doberdó szélén húzódó vízmosás menti sáv kerül védőzöldterületből természetközeli területbe. Ezek a területek szintén a jelenlegi használatnak megfelelően kerülnek besorolásra, így **az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek megóvása biztosított.**

- **Az országos ökológiai hálózat pufferterületének övezetét** a TV-2. számú, az államigazgatási egyeztetési eljárás után törölt módosítás érintette.

➤ **Az erdőterület övezetét a TÁ-12. számú módosítás érinti.** Az erdők övezetére a Trtv. 29. §-a vonatkozik: „*Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközeiben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*”

Mivel az egyetlen érintett TÁ-12. számú módosítás során az Országos Erdőállomány Adattári besorolás miatt kerül két beerdősült földrészlet erdőterületbe, **a törvényi előírások betartása biztosított.**

➤ **A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolását** a FÖMI adatszolgáltatása szerint vettük figyelembe:

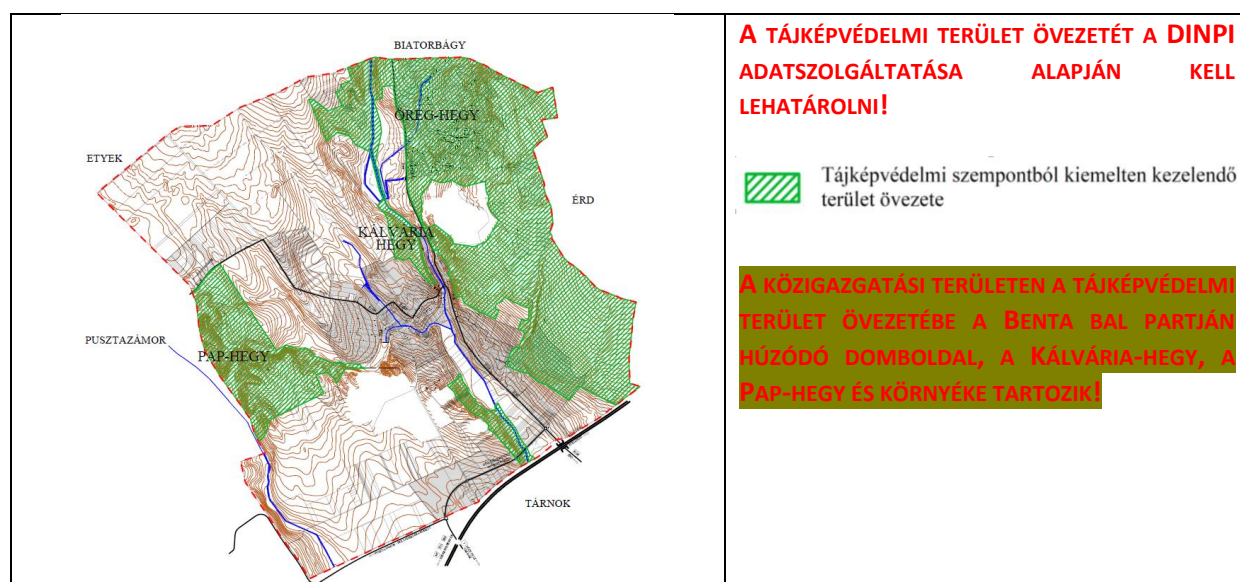
Az övezetre a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. § (1) bekezdése vonatkozik: „A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.”

A TÁ-3. számú módosítás során a terület mezőgazdasági terület kategóriában marad.

A TÁB-1. számú, az államigazgatási eljárás után törölt módosítás – amelynek során már beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási kategóriaváltás történt volna, a bánya különleges területe helyett gazdasági terület került volna kijelölésre – esetében a törvényi előírás már nem releváns.

A javasolt változások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

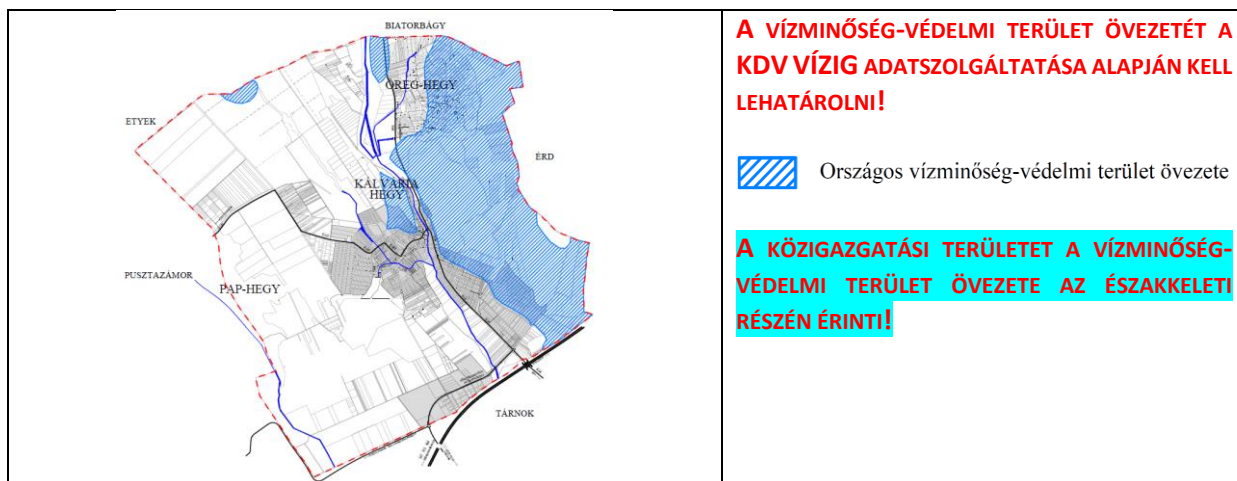
➤ **A tájképvédelmi terület övezetét** a DINPI adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe. **Az övezetet több módosítás is érinti.**



Az Trtv. 4. § (1) bekezdése szerint „A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.” Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

A TB-5, TB-6, TV-3, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-5, TÁ-6, TÁ-11, TÁ-12, TÁ-13, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23 számú módosítás során javasolt átsorolások a tájjelleg megőrzését nem akadályozzák, vagy esetenként épp azt szolgálják, így **a javasolt változások a törvényi előírásoknak megfelelnek.**

➤ **A vízminőség-védelmi terület övezetét** a KDV VÍZIG adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe az alábbiak szerint:



A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Sóskút község a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt új beépítésre szánt területeken (TB-1, TB-6) a szennyvíz közcsonatnába való bekötését biztosítani kell, a visszasorolásoknál (TV-3) a jelenlegi területhasználat megőrzése a cél.

A Tá-2. számú módosítás során a meglévő erdőterületek kerülnek a valós területhasználatnak megfelelő területfelhasználási kategóriába, a Tá-3. és a Tá-10. számú módosítás során pedig nem történik területfelhasználási kategória-váltás, így a **törvényi előírások betartása biztosítható.**

A Tá-15. és a Tá-22. számú módosítás során a terület természetközeli besorolásba kerül, ami a vízvédelmi előírások betartását szolgálja. A Tá-23. számú módosítás csupán a doberdói sziklás gyeperdőterületté való átsorolását jelenti, ami nem jelent veszélyes beavatkozást a vízvédlem tekintetében.

➤ A területrendezési tervben teljes közigazgatási területi lehatárolású **ásványi nyersanyagvagyon övezetébe** ténylegesen a kőbánya és a homokbánya területe tartozik. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat, amelyek az alábbiak:

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

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

A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása alapján Sóskút község közigazgatási területén a következő megállapított bányatelkek találhatók:

- „Sóskút I. – homok” védnevű bányatelek, amelynek jogosítottja a Kvarchomok Bányászati és Feldolgozó Kft.;
- „Sóskút – durvamészke” védnevű bányatelek, amelynek jogosítottja a Frühwald Kőbánya Kft.

Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Jelen módosítások vagy nem érintik a bányatelkeket, vagy éppen a bányák tényleges kiterjedésnek megfelelő lehatárolás érdekében történnek (TV-3 számú módosítás), és **a javasolt módosítások a nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetlenítik el, ezért a módosító javaslatok e törvényi előírások betartását is biztosítják.**

A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége az adatszolgáltatások alapján		
	Közigazgatási terület érintettség	Módosítással érintett területek érintettsége
az országos ökológiai hálózat magterület övezete	+	+(TÁ-15, TÁ-23)
az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	+	+ (TB-4, TB-5, TV-3, TÁ-2, TÁ-3, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-12, TÁ-13, TÁ-16, TÁ-18, TÁ-19, TÁ-21, TÁ-22)
az országos ökológiai hálózat puffer terület övezete	+	-
a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-	-
a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	+ (TÁ-3)
az erdők övezete	+	+ (TÁ-12)
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-	-
a tájképvédelmi terület övezete	+	+ (TB-5, TB-6, TV-2, TV-3, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-5, TÁ-6, TÁ-11, TÁ-12, TÁ-13, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23)
a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-	-
a vízminőség-védelmi terület övezete	+	+ (TB-1, TB-6, TV-3, TÁ-2, TÁ-3, TÁ-10, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23)
a nagyvízi meder övezete	-	-
a VTT-tározók övezete	-	-
a honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-
ásványi nyersanyagvagyon övezete	+	+ (TV-3)
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
földtani veszélyforrás terület övezete	-	-

Az országos és a kiemelt térségi övezetek pontos érintettségét – az illetékes államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatások alapján – jelen dokumentáció 2-6. számú mellékletei mutatják be.

8.2.5. Egyedileg meghatározott megyei övezet.

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete egyedileg meghatározott megyei övezeteket is tartalmaz, de **Sóskút közigazgatási területét egyik megyei övezet sem érinti.**

8.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

8.3.1. Országos műszaki infrastruktúra

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

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

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

8.3.2. Térségi műszaki infrastruktúra

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

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelenik az OTrT-ben ábrázolt, a közigazgatási terület nyugati szélén húzódó gázvezeték, mint „nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték”. A műszaki infrastruktúra vonatkozásában a területre a meglévő nagyközépn nyomású gázvezeték érintettsége miatt nem vonatkozik betartandó területrendezési tervi előírás.

8.4. A Trtv. adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása

• A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A települési térségben a TB-4, TB-7, TV-1, TV-2, TÁB-2, TÁ-6, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-16, TÁ-19, TÁ-20, TÁ-22 számú módosításokra kerül sor.

• A Trtv. 12. §-a tartalmazza az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet

vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Mivel jelen módosítások közül kizárólag a TB-1. – TB-7. számú módosítás jár új beépítésre szánt területté minősítéssel, a fent idézett törvényi előírások csak e módosítások során veendő figyelembe. **A 12. § (1) és (2) bekezdése jelen módosítások esetében betartható, mivel a TB-4. és TB-7 számú módosításban javasolt új beépítésre szánt területek a települési térség, így Sóskút települési területén belül kerülnek kijelölésre, a további javaslatok területei közvetlenül a települési térséghez kapcsolódnak, valamint az új beépítésre szánt területek kijelölésével párhuzamosan jelentős nagyságú, korábban tervezett kertvárosias lakóterület kerül visszaminősítésre a TV-1. és a TV-2. számú módosítás, illetve a korábban engedélyezett területcsere során.**

A 12. § (3) bekezdésének előírása az alábbiak szerint teljesül.

A TB-1. számú módosító javaslatban átsorolásra javasolt terület 5 %-a 5670 m². Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani, a további előírt zöldterület a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan 3160 m² zöldterületet, Zkk-2 jelű közterület jelöltünk ki, így a fenti törvényi előírás teljesül.

A TB-2. számú módosító javaslatban átsorolásra javasolt terület 5 %-a 6265 m². Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani, a további előírt zöldterület a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan 3163 m² zöldterületet, Zkk-2 jelű közterület jelöltünk ki, így a fenti törvényi előírás teljesül.

A TB-4. számú módosító javaslatban átsorolásra javasolt terület 5 %-a 50 m². A tárgyi ingatlan mellett található a 488/1-es hrsz-ú földrészlet, amelynek a 6/2. számú módosításnál ismertetett újraszabályozásával összesen 1884 m², a jelenlegi zöldterületnél nagyobb közterület kerül kijelölése, így a fenti törvényi előírás teljesül.

A TB-5. számú módosító javaslatban a terület nagysága 5 %-ának megfelelő nagyságú zöldterület 50 m², amely a Szedliszko térségében kerül kijelölésre a TB-2. számú módosításnál leírtak szerint.

A TB-6. számú módosító javaslatban a terület nagysága 5 %-ának megfelelő nagyságú, azaz 1030 m² zöldterület kialakítása kötelező, de tervünkben e módosítás keretein belül 3143 m² zöldterület, Zkk-2 jelű közterület kerül kijelölésre.

A TB-7. számú módosító javaslatban átsorolásra javasolt terület 5 %-a 50 m². Az előírt zöldterület a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése.

Kijelölendő zöldterületek:

TB-1.	5670 m ²	A területhez kapcsolódva 3160 m ²	Hiányzik 3090 m ²
TB-2.	6265 m ²	A területhez kapcsolódva 3163 m ²	Hiányzik 3102 m ²
TB-4.	30 m ²	A területhez kapcsolódva 30 m ²	Hiányzik 0 m ²
TB-5.	50 m ²	A területhez kapcsolódva 0 m ²	Hiányzik 50 m ²
TB-6.	1030 m ²	A területhez kapcsolódva 3143 m ²	Többlet 2113 m ²
TB-7.	30 m ²	A területhez kapcsolódva 0 m ²	Hiányzik 30 m ²

Összesen hiányzik	6272 – 2113 = 4159 m ²
TÁ-20.	Kijelölt új zöldterület 9800 m ²

Mivel 9800 m² > 4159 m² » Megfelel

- **A Trtv. 23. fejezete a 12. § előírásain túlmenően a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan tovább szigorítja az Új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit az alábbiak szerint:**

„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.
- (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.
- (4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

A TB-1. – TB-7. számú területeken új beépítésre szánt területként kertvárosi lakóterület kerül kijelölésre, és a fenti előírásokat a javasolt módosítás során betartottuk.

- **A mezőgazdasági térségre a Trtv. 11. § b) pontja vonatkozik:**

„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térségben a TB-5, TB-6, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-10, TÁ-13, TÁ-14, TÁ-15, TÁ-17, TÁ-18, TÁ-21. számú módosításokra kerül sor.

A BATrT szerint a mezőgazdasági térség nagysága 1265,00 ha. Ennek egyéb területfelhasználási egységbe sorolható része 316,25 ha (25%).

A mezőgazdasági térség területéből az alábbi területek kerülnek nem mezőgazdasági területként besorolásra:

TB-5. számú módosítás	Eg > Lke	0,10 ha
TB-6. számú módosítás	Mgy > Lke	1,74 ha
TB-6. számú módosítás	Mgy > Zkk	0,32 ha
TÁ-15. számú módosítás	Z > Tk	21,13 ha
TÁ-17. számú módosítás	KÖu > Ev	0,56 ha
TÁ-18. számú módosítás	KÖu > Ev	0,85 ha
TÁ-21. számú módosítás	Mgy > Ev	2,36 ha
TÁ-21. számú módosítás	Mgy > KÖu	<u>0,87 ha</u>
		27,93 ha

Tehát összesen 27,93 ha terület kerül felhasználásra jelen tervezés során nem mezőgazdasági területként. Ez a térség területének 2,20%-a.

Mivel 316,25 ha > 27,93 ha » Megfelel

Így a Trtv. mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

- **Az erdőgazdálkodási térségre a Trtv. 11. § a) pontja vonatkozik:**

„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglevő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

A Trtv. 29. §-a határozza meg az erdők övezetére vonatkozó előírásokat.

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

Az erdőgazdálkodási térségben kizárólag a TÁ-23. számú módosításra kerül sor, ahol az átsorolás éppen az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők erdőterületté minősítésére irányul.

TÁ-21. számú módosítás Mgy > Ev 2,36 ha

A BATrT szerint az erdőgazdálkodási térség nagysága 309,00 ha, az erdők övezetének nagysága 305 ha. Ennek egyéb területfelhasználási egységbe sorolható része 15,25 ha (5%).

Az erdőgazdálkodási térség területéből egyetlen terület sem kerül nem erdőterületként besorolásra. Ez a térség területének 0,00%-a.

Mivel 15,25 ha > 0,00 ha » Megfelel

Így a Trtv. erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

- A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre a Trtv. 38. § (5) bekezdése vonatkozik:

„38. § (5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.”

Sóskút közigazgatási területén nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség nincs.

- A vízgazdálkodási térségre a Trtv. 11. § c) pontja vonatkozik:

„c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

A BATrT szerint a vízgazdálkodási térség nagysága 4,00 ha.

Sóskút közigazgatási területén a javasolt módosítások nem érintik a vízgazdálkodási térséget.

- A sajátos területfelhasználású térségre a Trtv. 11. § e) pontja vonatkozik:

„e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.”

A sajátos területfelhasználású térségben kizárólag a TV-3. számú módosításra kerül sor, ahol az átsorolás a kőbánya egy része tényleges területhasználatának megfelelően az erdőterületté minősítésre irányul.

A BATrT szerint a sajátos területfelhasználású térség nagysága 213,00 ha. Ebből 5,92 ha került erdőterületként kijelölésre, így a Trtv. sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

- A kertes mezőgazdasági térségre a Trtv. 40. § (2) – (4) bekezdése vonatkozik:

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg

szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,
- b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
- c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
- e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni."

A kertes mezőgazdasági térségben a TB-1, TB-2, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-12. számú módosításokra kerül sor. A TÁ-1, TÁ-2, TÁ-12. számú módosítások kisebb területek erdőterületté minősítésre irányul, csupán a TB-1, TB-2. számú módosítások során kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. E két módosítás során a Trtv. 40. § (2) bekezdésében előírt feltételek teljesülnek, a további területek a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe soroltak.

A BATrT szerint a kertes mezőgazdasági térség nagysága 224,00 ha.

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
58.	Sóskút	475,75	2490,53	19,10

A Trtv. 8. melléklete alapján a települési térség nagysága: 475,75 ha. Ennek 1%-a: 4,76 ha nagyságú volt zártkerti terület a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető.

Így a Trtv. kertes mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

8.5. A beépítésre szánt terület növekménye

Az államigazgatási eljárásra készült tervjavaslat szerint a Trtv. 40. § (1) bekezdése alapján a beépítésre szánt terület növekménye elsődlegesen a törvény 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-a volt, amely az alábbi módosításokból tevődött össze:

„Erdőgazdálkodási térségből kerül átsorolásra:

TB-3. számú módosítás (az Ipari Parktól északra kijelölt erdőterület és a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet) **8,91 ha**

TB-5. számú módosítás (a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet) **0,10 ha**

Összesen **9,01 ha**

A két módosítás során a települési térség növekménye 9,01 ha, azaz a települési térség 2,00 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

Az államigazgatási egyeztetési eljárás után olyan körülmények álltak elő, amelyek lehetővé tették az Önkormányzat számára, hogy néhány korábban elhatározott településfejlesztési javaslattól visszalépjen, így a pl. TB-3. számú módosítást már nem kívánja végrehajtani. Emiatt 8,91 ha új beépítésre szánt terület vált kijelölhetővé a 2%-os bővítési lehetőség terhére.

Sóskút Község Önkormányzata 2019 év elején területcseré iránti kérelmet nyújtott be a Pest Megyei Kormányhivatalhoz, amire 2019 áprilisában PE/AF/0094-13/2019 számon megkapta a térségi területfelhasználási engedélyt. A területcseré az alábbi területekre vonatkozott:

Mezőgazdasági térségből városias települési térségbe kerülne átsorolásra:

„A” jelű terület (TB-1 jelű módosítás), a Sztávka volt zártkerti területe	10,98 ha
„B” jelű terület (TB-2 jelű módosítás), a Szedliszko volt zártkerti területe	12,61 ha
„C” jelű terület (TB-6 jelű módosítás), a 010/3-as hrsz.-ú földrészlet területe	2,06 ha

Összesen **25,65 ha**

Városias települési térségből mezőgazdasági térségbe kerülne átsorolásra:

„D” jelű terület (TV-1 jelű módosítás), a Pusztazámori úttól délre fekvő tartalék lakóterület	12,50 ha
„E” jelű terület (TV-2 jelű módosítás), a PAX 2. lakópark területe	13,15 ha

Összesen **25,65 ha**

A kertes mezőgazdasági térségből átsorolható, az előző fejezetben ismertetett 4,76 ha, és a TB-3. számú módosításból történő visszalépéssel adódó 8,91 ha bővítési lehetőség összesen 13,67 ha új beépítésre szánt terület kijelölését teszi lehetővé.

Ezt a megmaradó fejlesztési lehetőséget tovább növeli az a tény, hogy a települési térség nagysága megváltozott (450,34 ha > 475,75 ha) az új területrendezési törvény jóváhagyásával, így ennek 2%-a sem 9,01 ha, hanem 9,52 ha, tehát még további 0,51 ha áll a község rendelkezésére a települési térség területi növelésére.

A fentiek alapján csupán a települési térségbe tartozó TB-4. és TB-7., valamint a mezőgazdasági térségbe tartozó TB-5. számú módosítás területe kerül új beépítésre szánt területként átsorolásra:

TB-4. számú módosítás (A Vadász utcában fekvő 488/4 hrsz.-ú telek egy része) **0,06 ha**

TB-7. számú módosítás (A Száraz-árok mentén fekvő 2865 hrsz.-ú közterület egy része) **0,06 ha**

TB-5. számú módosítás (a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet) **0,10 ha**

Mivel a TB-1., TB-2. és TB-6. számú módosítás a területcseré miatt a Trtv. 40. § (8) bekezdése alapján nem számít bele a 2%-ba, a jelen módosítások során a települési térség növekménye tehát 0,22 ha, azaz a települési térség 2,00 %-ánál kisebb (0,05%), tehát a javasolt módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

A jelen módosítások után a település további fejlesztési lehetősége 9,30 ha + a kertes mezőgazdasági térségből átsorolható 4,76 ha.

8.6. Egyéb törvényi előírások betartása

A Trtv. 13. § (1) bekezdése pedig az alábbi feltételt szabja a területek új beépítésre szánt területté minősítéséhez: „*Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.*”

Mivel Sóskút nem tartozik a borvidéki települések közé, ezért fenti előírás a javasolt módosítások tekintetében nem releváns.

A Trtv. 40. § (3) bekezdése pedig a volt zártkerti területekre határoz meg előírást: „*A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.*”

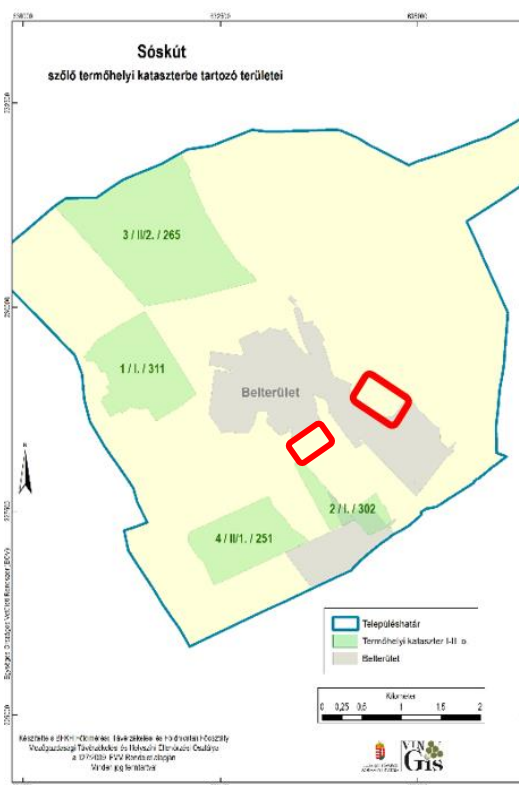
A Sztávka és a Szedliszko nevű volt zártkerti terület, mint a következő ábrán is látható, nem tartozik Sóskút I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területeibe, így a fenti törvényi előírás teljesül.

Sóskút szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területei a Sztávka nevű volt zártkerti terület körülhatárolásával

A Szedliszko nevű volt zártkerti terület egyetlen telkét érintő ökológiai folyosó határát az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság pontosította, így a terület már nem érintett az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területtel.

A Trtv. 13. § (2) bekezdése kimondja, hogy: „*Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.*”

Az Országos Gyümölcskataszter területeit egyetlen módosítás sem érinti, így a fenti törvényi előírás teljesül.



8.7. Térségi területi mérleg alakulása

Térségi terület-felhasználás	TEIR táblázat szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha,%)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület
Települési térség	476	19,11	növekménye max. 2% - 9,52		0,22 0,05%		9,30 1,95%
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0	0	zöldterület, különleges sportolási, temető-terület	különleges sportolási, temető-, rekreációs terület	0 0%	0	0

Mezőgazdálkodási térség	1265	50,79	nagyv. lakó- és vegyes terület kivételével bármely ter. felh. max. 25% - 316,25	Mg min. 75% - 948,75	27,93 2,20%	1237,07	288,32
Kertes mezőgazdálkodási térség	224	8,99	lakó-, üdülő-, vegyes terület tel. térség max. 1% - 4,76	219,24	0 0%	219,24	4,76 1%
Erdőgazdálkodási térség (Erdők övezete)	309 (305)	12,40	bármely ter. felh. max. 5% - 15,25	erdő min. 95% - 289,75	0 0%	305	bármely ter. felh. 305
Sajátos területfelhasználási térség	213	8,55	honvédelmi, különleges, gazdasági, intézményterület	honvédelmi különleges, közlekedési, erdő,	0 0%	5,92 erdő	207,08
Vízgazdálkodási térség	4	0,16	0	vízgazd., vízgazd. erdő, vízgazd. mg. természetközeli, zöld-, különleges honvéd., honvédelmi erdőterület	0 0%	0	0
Igazgatási terület összesen	2491	100,00					

(Megjegyzés: Az egyes módosítások ismertetésénél a területrendezési terveknek való megfelelésről szóló bekezdéseket nem javítottuk az új területrendezési törvény előírásai alapján, de jelen fejezet igazolása bizonyítja, hogy a megmaradó módosítások mindkét törvényi előírásoknak megfelelnek!)

8.8. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. A Sóskút község teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatának, módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg:

Hatályos területrendezési tervek:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

Sóskút településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához 2018. tavaszán elkészültek a megalapozó vizsgálatok, amelyek 1.3. fejezete ismerteti a hatályban lévő területrendezési tervek Sóskútra vonatkozó előírásait:

A javasolt módosítások részletes leírásánál, jelen dokumentáció 3. fejezetében a tervezett változtatásokkal érintett területeket egyenként elemeztük a területrendezési terveknek való megfeleltetés érdekében. E fejezet csupán ezek összefoglalását tartalmazza.

A javasolt módosítások közül az új beépítésre szánt terület kijelölésére (TB), a beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítésekre (TV) és az átminősítésekre (TÁB, TÁ) irányuló módosítások részletes vizsgálata szükséges, mivel csupán azok járnak területfelhasználási kategória-váltással.

8.9. Területfelhasználás

8.2.1. Országos Területrendezési Terv

Az OTrT 2013. év decemberében módosított Szerkezeti tervlapja szerint Sóskút legnagyobb része a **mezőgazdasági térség** részét képezi, a közigazgatási terület északi részén kisebb foltokban **vegyes területfelhasználású térség** került kijelölésre. A Benta-patak és mellékágai a **vízgazdálkodási térségbe** tartoznak. Sóskút község területe az ország szerkezeti tervén csupán egy szimbólummal (szürke kör) jelölt, mint 100 és 500 hektár közötti nagyságú **települési térség**, ezért kiterjedése nem a valóság leképezése.

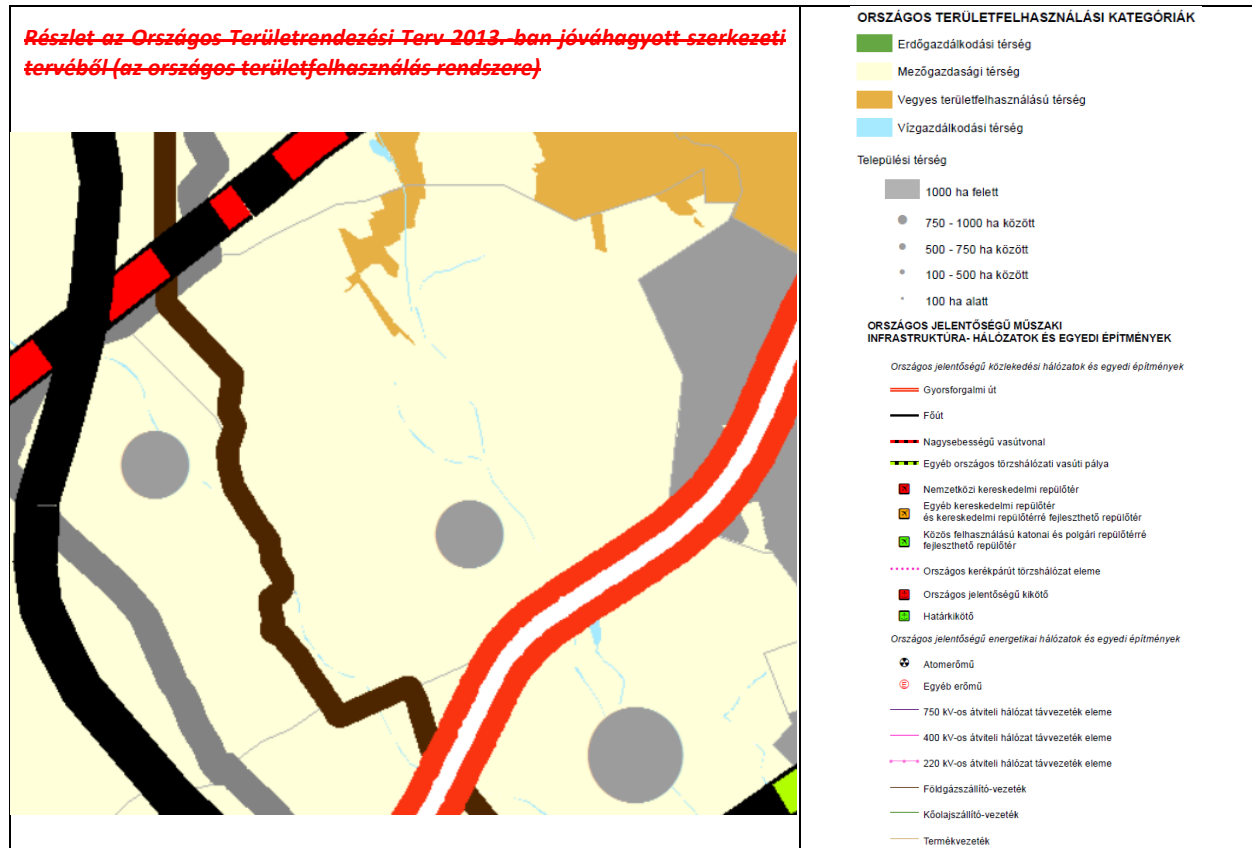
Az OTrT 31/B. § c) pontja szerint **a területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-ban meghatározott kategóriákat kell figyelembe venni** az alábbiak szerint:

„31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

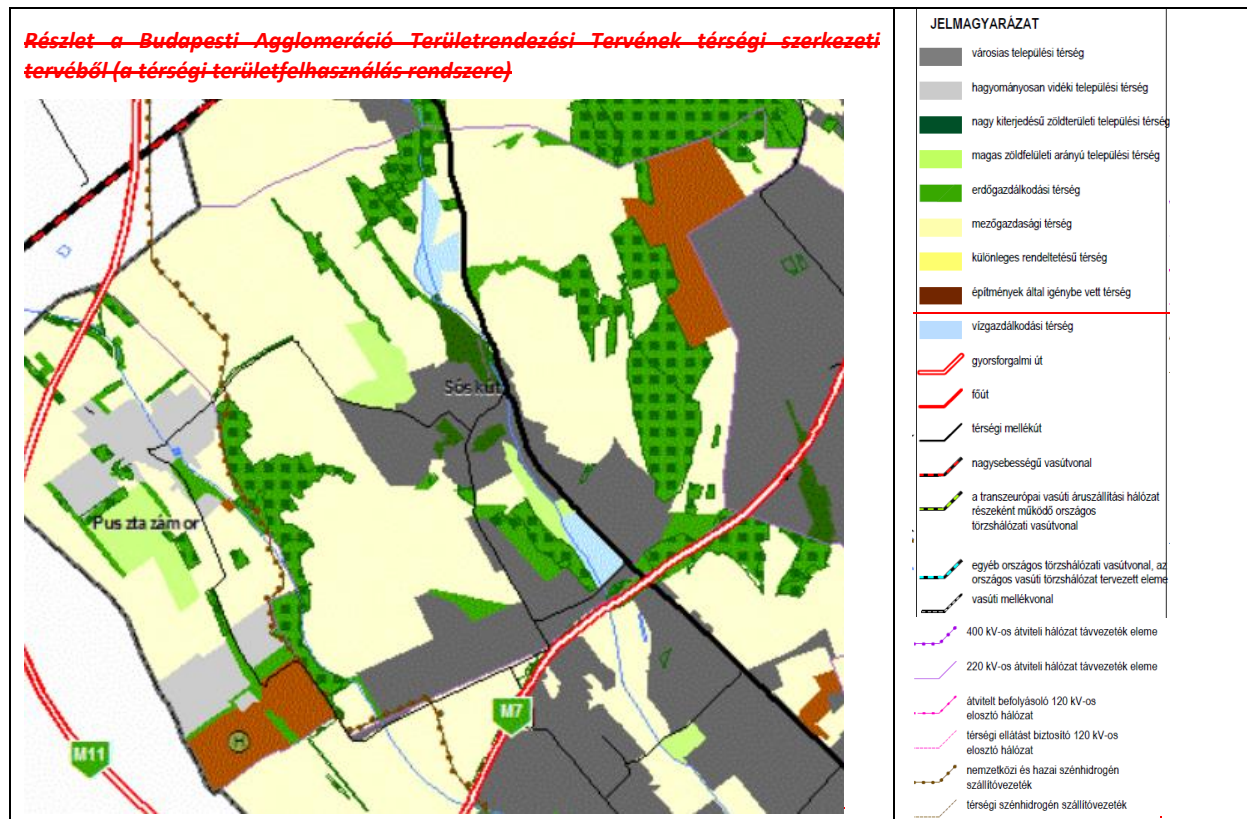
c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,

cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni.”



8.2.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve



A 2005. évi LXIV. számú BATrT Szerkezeti terve térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában a települési térség – Sós-kút esetében a városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába soroltak, a hatályos

Településszerkezeti terv szerint meglévő (lovarda) és tervezett különleges területek pedig a **magas zöldfelületi arányú települési térség** részét képezik. A Kálvária-hegy a **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségbe** sorolt. A települési térségen kívül Sóskút külterületének jelentős része a **mezőgazdasági térségbe** tartozik, amelyen belül az erdőfoltok az **erdőgazdálkodási térség** részét képezik. A Benta-patak völgye és a korábban kijelölt tervezett tavak térsége a **vízgazdálkodási térségbe** sorolt.

A módosítással érintett területek besorolása a BATrT térségi területfelhasználási kategóriái alapján	
városias települési térség	TB-4., TB-7., TV-1., TV-2., TÁ-6., TÁ-8., TÁ-9., TÁ-11., TÁ-19., TÁ-20., TÁ-22.
magas zöldfelületi arányú települési térség	TÁB-2., TÁ-16.
nagy kiterjedésű zöldfelületű települési térség	TÁ-6., TÁ-7., TÁ-15., TÁ-19.
mezőgazdasági térség	TB-1., TB-2., TB-6., TV-3., TÁB-1., TÁ-1., TÁ-2., TÁ-3., TÁ-4., TÁ-5., TÁ-10., TÁ-17., TÁ-18., TÁ-21.
erdőgazdálkodási térség	TB-3., TB-5., TÁ-12., TÁ-13., TÁ-14., TÁ-23.

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

8.2.3.1. Települési térség

A települési térségre az OTrT 6. § (2) d) pontja vonatkozik. A törvény alapján

„A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”

Jelen módosítások közül a **TB-1. – TB-7. számú módosítások során kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre**. A BATrT 5. §-a tartalmazza a városias települési térségre vonatkozó előírásokat új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület vonatkozásában. Az előírások betartása a 3.1.1. fejezetben került kifejtésre a módosítások részletes ismertetése során.

○ **A TB-4-es, a TB-7-es, TÁ-6-os, TÁ-7-es, TÁ-8-as, TÁ-9-es, TÁ-11-es, TÁ-19-es, TÁ-20-as és a TÁ-22-es számú módosítások** (a Vadász-utcai 488/4-es hrsz. ú ingatlan, a Száraz-árok menti lakótelek, a Száraz-árok menti kertterületek és védőzöldterületek, a kisméretű zöldterületek és egyéb védőzöldterületek, a Száraz-árok vízgazdálkodási területének egy része és a szennyvíztisztító telep területe) a települési térségen belüli átsorolások, így azokkal nem kell számolni a megfelelés igazolása során. Az OTrT 6. § (2) bekezdésének d) pontja alapján a fenti módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

○ **A TV-1. és TV-2. számú módosítások** (tartalék lakóterület és PAX 2. lakópark) **viasszasorolások a városias települési térségbe sorolt**, beépítésre szánt lakó-, településközpont-vegyes, valamint a beépítésre nem szánt közlekedési területekből. Az OTrT 6. § (2) bekezdésének d) pontja alapján a fenti módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek, de e két terület képezi a jelen terv módosítással párhuzamosan futó, a területcserére irányuló területrendezési hatósági eljárás részét képező, a mezőgazdasági térségbe viasszasorolandó csereterületet.

○ **A települési térség növekményeként három – jelenleg a mezőgazdasági térségbe sorolt – módosítás vehető figyelembe, a TB-1-es, TB-2-es és TB-6-os számú módosítás** (a Sztávka és a Szedliszkó nevű volt zártkerti, kertes mezőgazdasági terület és a belterülettől északra fekvő 010/3-as hrsz. ú mezőgazdasági gyepterület átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe.)

E három terület a jelen terv módosítással párhuzamosan futó, a területcserére irányuló területrendezési hatósági eljárás tárgyát képező, a mezőgazdasági térségből a városias települési térségbe átsorolandó terület.

~~○ A települési térség növekményeként még két – jelenleg az erdőgazdálkodási térségbe sorolt – módosítás vehető figyelembe, a TB 3-as és a TB 5-ös számú módosítás (az Ipari Parktól északra kijelölt erdőterület és a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délkeletre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet).~~

A települési térség megengedett növekményéről a BATrT 7. § (2) bekezdés előírásai szólnak.

~~„(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át.”~~

A BATrT 1/3. számú melléklet szerinti Térségi területi mérleg adatai:

276.	Sóskút	városias települési térség	450,34	16,27
277.		nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	37,42	1,35
278.		magas zöldfelületi arányú települési térség	59,91	2,16
279.		erdőgazdálkodási térség	483,19	17,46
280.		mezőgazdasági térség	1558,25	56,29
281.		építmények által igénybe vett térség	125,41	4,53
282.		vízgazdálkodási térség	53,55	1,93

Mivel Sóskút község közigazgatási területe a BATrT hatálybalépése óta jelentősen megváltozott, a fenti területi mérleg adatai korrekcióra szorulnak.

A hatályos BATrT területi mérlege szerint Sóskút közigazgatási területének nagysága 2768,07 ha.

Jelen módosítással párhuzamosan került elfogadásra a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), melynek 9. melléklete tartalmazza a Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlegét, amely Sóskút vonatkozásában az alábbi értékeket határozta meg:

1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
58.	Sóskút	475,75	2490,53	19,10

Ennek megfelelően a közigazgatási terület lecsökkent nagysága 2490,53 ha, a különbség 2768,07-2490,53=277,54 ha. Az Érdhez átcsatolt terület legnagyobb hányadát a volt honvédségi terület építmények által igénybe vett térségbe sorolt területe teszi ki, amely a hatályos BATrT szerint 125,41 ha nagyságú. A környező, szintén átcsatolt területek nagysága 277,54-125,41=152,13 ha, amely nagyrészt az erdőgazdálkodási, kisebb részben a mezőgazdasági térség részét képezi.

Ezek nagysága Érd MJV 2016. évben készített és jóváhagyott településrendezési eszközei alapján határozhatók meg, mely szerint az átcsatolt 152,13 ha-ból 88,60 ha tartozik az erdőgazdálkodási térségbe, és 64 ha (a fenti közigazgatási terület nagyság alapján pontosítva 63,53 ha) tartozik a mezőgazdasági térségbe. Az Érd MJV 2016. márciusában jóváhagyott Településszerkezeti tervének mellékletében szereplő, a Sóskútról Érdhez átcsatolt területet már tartalmazó területrendezési szempontú elemzést a 10. számú melléklet ismerteti.

A fenti számítások figyelembevételével a Sóskútra vonatkozó területi mérleg jelenlegi, korrigált értékei az alábbiak:

276.	Sóskút	városias települési térség	450,34	16,27 18,08
277.		nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	37,42	1,35 1,50

278.		magas-zöldfelületi-arányú települési térség	59,91	2,16-2,41
279.		erdőgazdálkodási térség	483,19-88,60=394,59	17,46-15,84
280.		mezőgazdasági térség	1558,25-63,53=1494,72	56,29-60,02
281.		építmények által igénybe vett térség	125,41	4,53
282.		vízgazdálkodási térség	53,55	1,93-2,15
	Közigazgatási terület összesen		2490,53	100,00

~~A BATrT Szerkezeti terve és a törvény mellékletét képező Területi mérleg szerint Sóskút község városias települési térségbe tartozó területe 450,34 ha, aminek a lehetséges 2 %-os növekedése 9,01 ha. Mivel az Önkormányzati fejlesztési elképzelések szerint az új beépítésre szánt területek e terület nagyságát meghaladják, az ezt meghaladó átsorolási igények érvényesítése érdekében a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1. § f) pontja szerinti területrendezési hatósági eljárás került lefolytatásra, mivel a módosítások lehetősége kizárólag területcsere végrehajtásával volt biztosítható!~~

~~A területcsere során az alábbi módosítások érintettek (zárójelben a kérelemben szereplő jelölések):~~

~~**Mezőgazdasági térségből városias települési térségbe kerül átsorolásra:**~~

~~TB-1. számú módosítás („A” jelű terület, a Sztávka volt zártkerti területe) ————— 10,98 ha~~
~~TB-2. számú módosítás („B” jelű terület, a Szedliszko volt zártkerti területe) ————— 12,61 ha~~
~~TB-6. számú módosítás („C” jelű terület, a 010/3-as hrsz. ú földrészlet területe) ————— 2,06 ha~~

~~**Összesen ————— 25,65 ha**~~

~~**Városias települési térségből mezőgazdasági térségbe kerül átsorolásra:**~~

~~TV-1. számú módosítás („D” jelű terület, a Sóskúti úttól délre fekvő tartalék lakóterület) ————— 12,07 ha~~
~~TV-2. számú módosítás („E” jelű terület, a PAX 2. lakópark területének egy része) ————— 13,15 ha~~

~~**Összesen ————— 25,65 ha**~~

~~Városias települési térségből mezőgazdasági térségbe kerül átsorolásra, a városias települési térség csökkenése: - 25,65 ha~~

~~Mezőgazdasági térségből városias települési térségbe kerül átsorolásra, a városias települési térség növekménye: + 25,65 ha~~

~~Mivel $25,93 + 25,65 = 0$, a városias települési térség területének nagysága a kért területcserek következtében a BATrT Szerkezeti tervén, valamint a BATrT Területi mérlegében nem változik, tehát a törvényi előírásoknak megfelel!~~

~~○ Az új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló módosítások közül a TB-3. és a TB-5. számú módosítás az erdőgazdálkodási térség rovására történik, és e területek a települési térség növekményeként számítandók.~~

~~**Erdőgazdálkodási térségből kerül átsorolásra:**~~

~~TB-3. számú módosítás (az Ipari Parktól északra kijelölt erdőterület és a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz. ú földrészlet) ————— 8,91 ha~~
~~TB-5. számú módosítás (a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz. ú földrészlet) ————— 0,10 ha~~

~~**Összesen ————— 9,01 ha**~~

A két módosítás során a települési térség növekménye 9,01 ha, azaz a települési térség 2,00 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

8.2.3.2. — Magas zöldfelületi arányú települési térség

A magas zöldfelületi arányú települési térségre a BATrT 5. § (8) bekezdése vonatkozik:

„(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve — a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből — oktatási, egészségügyi és sport célú terület,

b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.”

A magas zöldfelületi arányú települési térségbe sorolt a TÁB 2. számú módosítás, amely a beépítésre szánt területeken belüli átsorolásokra irányul (a 1107. jelű út mellett fekvő 3503-as hrsz.-ú különleges sportterület átsorolása különleges rekreációs területbe). Mivel a változtatás nem jár területfelhasználási kategória váltással és nem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület, a törvényi előírások betartása biztosított.

Mivel a TÁ 16. számú módosítás (a Pilisi Parkerdőgazdaság volt csemetekertjének átsorolása Z jelű zöldterületből Kb-Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs területbe) keretein belül sem kerül kialakításra új beépítésre szánt terület, a törvényi előírások betartása biztosított.

8.2.3.3. — Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre a BATrT 5. § (7) bekezdése vonatkozik:

„(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá — a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből — sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.”

A TÁ 6-os, a TÁ 7-es, TÁ 15-ös módosítás (a kis méretű zöldterületek közkert nevű területbe sorolása, a 8104. jelű út mentén fekvő területsáv átsorolása KE jelű kertterületből Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe és a Kálvária-domb természetközeli területének átsorolása zöldterületből természetközeli területbe) a Kálvária-domb környezetében javasolt átsorolások, amelyek során csupán a tényleges területhasználatnak megfelelő besorolás történik.

A TÁ 19-es módosítás (védőzöldterületek átsorolása Zkk jelű közkert területbe) a zöldterületi besorolást nem érinti.

8.2.3.4. — Mezőgazdasági térség

A mezőgazdasági térségre a BATrT 7. § (1) bekezdése vonatkozik: *„A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”*

A mezőgazdasági térségbe sorolt TÁ 1., TÁ 2., TÁ 3., TÁ 4., TÁ 5., TÁ 10., TÁ 17., TÁ 18., TÁ 21. számú módosítás a beépítésre nem szánt területeken belüli átsorolásokra irányul.

— Ezen belül a TÁ 3., TÁ 4., TÁ 5., TÁ 10. számú módosítás során a területek mezőgazdasági besorolása megmarad, tehát a változtatás nem jár területfelhasználási kategória váltással. (TÁ 3. — a Kálvária-alatt fekvő általános és gyepgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeti átsorolása, TÁ 4. — a Sóskúti úttól délre kijelölt tanyás mezőgazdasági terület övezeti átsorolása, TÁ 5. — a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági területen lévő területek átsorolása mezőgazdasági gyepterületbe, TÁ 10. — az Öreghegy volt zártkerti területhez északról csatlakozó 1401 hrsz.-ú mezőgazdasági gyepterület övezeti átsorolása.)

Mivel csak mezőgazdasági területen belüli övezetátsorolásra irányulnak a módosító javaslatok, a számítás során e területeket nem kell figyelembe venni.

○ ~~A TÁ-1., TÁ-2., TÁ-17., TÁ-18. és TÁ-21. számú módosítás területfelhasználási kategória-váltással jár (TÁ-1. – a 1611 hrsz.-ú Öreghegyi vízmosás déli részének átsorolása vízgazdálkodási területből védőerdő területbe, TÁ-2. – az Öreghegy északi részén található valós erdők átsorolása kertés mezőgazdasági területből védőerdő területbe, TÁ-17. – TÁ-18. – valós, közlekedési területbe sorolt védőerdősávok átsorolása védőerdőterületbe, TÁ-21. – a Benta-patak mentén fekvő ingatlan keleti és déli sávjának átsorolása mezőgazdasági gyepterületből védőerdő területbe és közlekedési területbe).~~ **A BATrT 7. § (1) bekezdése szerint „A mezőgazdasági térség legfeljebb 10 % -án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható”, így a javasolt módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek. Ennek igazolását a 8.2.3. fejezet ismerteti.**

○ ~~A TB-1 es, TB-2 es és TB-6 os számú módosítás a települési térség növekményeként vehető figyelembe, amelyek esetében a törvényi előírások betartását a területrendezési hatósági eljárás során kiadott ... számú térségi területfelhasználási engedély igazolja.~~

○ ~~A mezőgazdasági térséget érintő módosítások közül a TB-1., TB-2., TB-6., TV-3., TÁB-1., TÁ-1., TÁ-2., TÁ-17., TÁ-18. és TÁ-21. számú módosítás jár a mezőgazdasági terület más területfelhasználási kategóriába sorolásával.~~

A területcsere során mezőgazdasági térségből városias települési térségbe kerül átsorolásra:

TB-1. számú módosítás („A” jelű terület, a Sztávka volt zártkerti területe)	10,98 ha
TB-2. számú módosítás („B” jelű terület, a Szedliszko volt zártkerti területe)	12,61 ha
TB-6. számú módosítás („C” jelű terület, a 010/3-as hrsz.-ú földrészlet területe)	2,06 ha

Összesen	25,65 ha
-----------------	-----------------

A megengedett eltérés keretein belül az alábbi területek kerülnek nem mezőgazdasági célú területfelhasználási kategóriába átsorolásra:

TV-3. számú módosítás (a kőbánya északnyugati és déli részén kialakult valós erdőterületek átsorolása különleges bányaterületből védőerdő területbe)	5,92 ha
TÁB-1. számú módosítás (az Ipari Parktól északra kijelölt K/B jelű különleges bánya terület átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe)	17,32 ha
TÁ-1. számú módosítás (Az Öreghegyi vízmosás déli részének (1611 hrsz.) átsorolása vízgazdálkodási területből védőerdőterületbe)	0,89 ha
TÁ-2. számú módosítás (az Öreghegy északi részén található valós erdők átsorolása M2 jelű kertés mezőgazdasági területből Ev jelű védőerdőterületbe)	13,09 ha
TÁ-17. számú módosítás (a 81107. sz. út mentén húzódó valós, közlekedési területbe sorolt védőerdősáv átsorolása védőerdőterületbe)	0,56 ha
TÁ-18. számú módosítás (a település északi, Etyekkel közös határán húzódó valós, közlekedési területbe sorolt védőerdősáv átsorolása védőerdőterületbe)	0,85 ha
TÁ-21. számú módosítás (A Benta-patak mentén fekvő ingatlan keleti és déli sávjának átsorolása mezőgazdasági gyepterületből védőerdőterületbe és közlekedési területbe)	3,23 ha

Összesen	41,86 ha
-----------------	-----------------

A mezőgazdasági térség nagysága 1494,72 ha, amelynek 10 % -a 149,47 ha.

A mezőgazdasági térségből összesen 41,86 ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz a mezőgazdasági térség 2,80 %, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

149,47 ha > 41,86 ha

8.2.3.5. Erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térségre a BATrT 6. § (1) bekezdése vonatkozik:

„6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

~~Az erdőgazdálkodási térséget érintő módosítások közül egyrészt a TB-3-as és a TB-5-ös számú módosítás (az Ipari Parktól északra kijelölt erdőterület és a Szedliszkó nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet) jár erdőterület más területfelhasználási kategóriába sorolásával. Mint a települési térségi ismertetésénél említettük, ezek a területek a települési térség növekményeként számítandók.~~

~~Az erdőgazdálkodási térséget érintő módosítások közül a TÁ-13-as és a TÁ-14-es számú módosítás (a Pap-hegyek lábánál fekvő gyepterület átsorolása gazdasági erdőterületből gyepegazdálkodási mezőgazdasági területbe, és a szántó művelés alatt álló terület átsorolása erdőterületből általános mezőgazdasági területbe) is az erdőterület más területfelhasználási kategóriába sorolásával jár, de ezek a módosítások nem járnak a települési térség növelésével.~~

~~A megengedett eltérés keretein belül az alábbi területek kerülnek nem erdőgazdálkodási célú területfelhasználási kategóriába átsorolásra a települési térség növekményeként:~~

TB-3. számú módosítás (az Ipari Parktól északra kijelölt erdőterület)	8,91 ha
TB-5. számú módosítás (a Szedliszkó nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet)	0,10 ha
Összesen	9,01 ha

~~A megengedett eltérés keretein belül az alábbi területek kerülnek még nem erdőgazdálkodási célú területfelhasználási kategóriába átsorolásra:~~

TÁ-13. számú módosítás (a Pap-hegyek lábánál fekvő gyepterület átsorolása gazdasági erdőterületből gyepegazdálkodási mezőgazdasági területbe)	3,40 ha
TÁ-14. számú módosítás (a szántó művelés alatt álló terület átsorolása erdőterületből általános mezőgazdasági területbe)	1,16 ha
Összesen	4,56 ha

~~Az erdőgazdálkodási térség nagysága 394,59 ha, amelynek 15 % a 59,19 ha.~~

~~Az erdőgazdálkodási térségből összesen 13,57 ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz az erdőgazdálkodási térség 3,44 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.~~

~~59,19 ha > 13,57 ha~~

~~○ A BATrT 6. § (1) bekezdése még kimondja: „A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.~~

~~A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek csupán a TB-3-as, TÁ-13-as és a TÁ-14-es számú módosítás során csökkennek összesen 13,47 ha-ra, és a TV-3-as, TÁ-1-es, TÁ-2-es, TÁ-12-es, TÁ-17-es, TÁ-18-as, TÁ-21-es és a TÁ-23-as számú módosítás során növekszik területük összesen 87,97 ha-ra.~~

TV-3. számú módosítás (a kőbánya északnyugati és déli részén kialakult valós erdőterületek átsorolása különleges bányaterületből védőerdő területbe)	5,92 ha
TÁ-1. számú módosítás (az Öreghegyi vízműsítés déli részének (1611 hrsz.) átsorolása vízgazdálkodási területből védőerdőterületbe)	0,89 ha
TÁ-2. számú módosítás (az Öreghegy északi részén található valós erdők átsorolása kertés mezőgazdasági területből védőerdő területbe)	8,51 ha
TÁ-12. számú módosítás (meglévő üzemtervezett erdőterületek átsorolása védőerdőterületbe)	0,26 ha
TÁ-17. számú módosítás (valós, közlekedési területbe sorolt védőerdősáv átsorolása védőerdőterületbe)	0,56 ha

~~TÁ-18. számú módosítás~~ (valós, közlekedési területbe sorolt védőerdősáv átsorolása védőerdőterületbe) ~~0,85 ha~~

~~TÁ-21. számú módosítás~~ (a Benta-patak mentén fekvő ingatlan keleti és déli sávjának átsorolása mezőgazdasági gyepterületből védőerdőterületbe) ~~2,36 ha~~

~~Összesen~~ ~~87,97 ha~~

~~A TV-3, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-12, TÁ-17, TÁ-18. és a TÁ-21. számú módosítás során összesen 87,97 ha új védőerdő kerül kijelölésre a településrendezési eszközökben, így a megszűnő 13,47 ha védőerdőterület pótlása biztosított.~~

~~87,97 ha > 13,47 ha~~

~~○ A BATrT 7. § (2) bekezdése szerint: „Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vetítve összességében nem csökkenhet.”~~

~~A fenti számításban szereplő védőerdő területeken kívül csupán a TB-5. számú módosítás (a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet) során csökken az erdőterületek (gazdasági erdőterület) nagysága 0,10 ha-ral.~~

~~Az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága 13,47 + 0,10 = 13,57 ha-al csökken, és 87,97 ha-ral nő, így a megszűnő 13,57 ha erdőterület pótlása biztosított.~~

~~87,97 ha > 13,57 ha~~

~~○ Fenti előírásokon túlmenően az OTTrT 7. § (1) bekezdése kimondja: „Az erdőgazdálkodási térség Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területét a Településszerkezeti terv legalább 95%-ban csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolhatja.”~~

~~Mivel a módosítással érintett területek közül csupán a TÁ-12. és a TÁ-23. számú módosítás érint OEÁ szerinti erdőterületet, és mindkét módosítás épp az erdőterületté történő átsorolásra irányul, így ez az előírás jelen módosítás során betartásra kerül.~~

8.2.3.6. A Térségi területi mérleg alakulása

Térségi terület-felhasználás	BATrT szerint (ha)	BATrT szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség BATrT szerint (ha)		TSZT-módosító javaslat-szerint felhasznált (ha)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít.-szánt terület	Beépít.-nem sz.-terület	Beépít.-szánt terület	Beépít.-nem sz.-terület	
Városias-települési térség	450,34	18,08	növekménye max. 9,01		9,01		0
Nagy-kiterjedésű zöldterületi-települési térség	37,42	1,50	zöldterület, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület	beépítésre nem szánt különleges terület	0	24,33	0
Magas-zöldfelületi arányú települési térség	59,91	2,41	üdülőterület vagy okt., egészségügyi és sport-célú különleges terület 17,97	41,94	0	2,37	17,97
Erdőgazdálkodási térség	394,59	15,84	bármely ter. felh. 59,19	erdő vagy Tk 335,40	9,01	4,56	bármely ter.-felh. 45,62

Mezőgazdálkodási térség	1494,72	60,02	bármely ter. felh. 149,47	M-vagy-Tk 1345,25	17,32	30,54	bármely ter. felh. 132,15
Vízgazdálkodási térség	53,55	2,15	0	0	0	0	0
Igazgatási terület összesen	2490,53	100,00					

8.10. Műszaki infrastruktúra hálózat

8.3.1. Országos műszaki infrastruktúra

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

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

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

8.3.2. Térségi műszaki infrastruktúra

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

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelenik az OTrT-ben ábrázolt, a közigazgatási terület nyugati szélén húzódó gázvezeték, mint „nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték”. A műszaki infrastruktúra vonatkozásában a területre a meglévő nagyközépnymású gázvezeték érintettsége miatt nem vonatkozik betartandó területrendezési tervi előírás.

8.11. Térségi övezetek

A térségi övezetek vonatkozásában az OTrT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezeteknél a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni (12/A 5) az OTrT országos és a BATrT kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:

- az országos ökológiai hálózat övezetét a DINPI,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét a Pest Megyei Kormányhivatalának Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya,
- a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt) a HM

adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni.

Az OTrT módosítás új övezeteket is bevezetett, amelyek közül:

- a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét a DINPI,
- a világörökség és világörökség várományos terület övezetét a Miniszterelnökség adatszolgáltatása,
- az országos vízminőség-védelmi terület övezetét a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság,

- a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetét a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság,
- a földtani veszélyforrás területének övezetét a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály

adatszolgáltatása alapján kerülhet pontosításra.

8.4.1. Országos övezetek

Az országos övezetek közül a közigazgatási területet az alábbiak érintik:

- országos ökológiai hálózat övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- országos vízminőség-védelmi terület övezete.

8.4.2. Kiemelt térségi övezetek

A kiemelt térségi övezetek közül a közigazgatási területet az alábbiak érintik:

- az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffertérületének övezete,
- az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete, és
- a földtani veszélyforrás területének övezete.

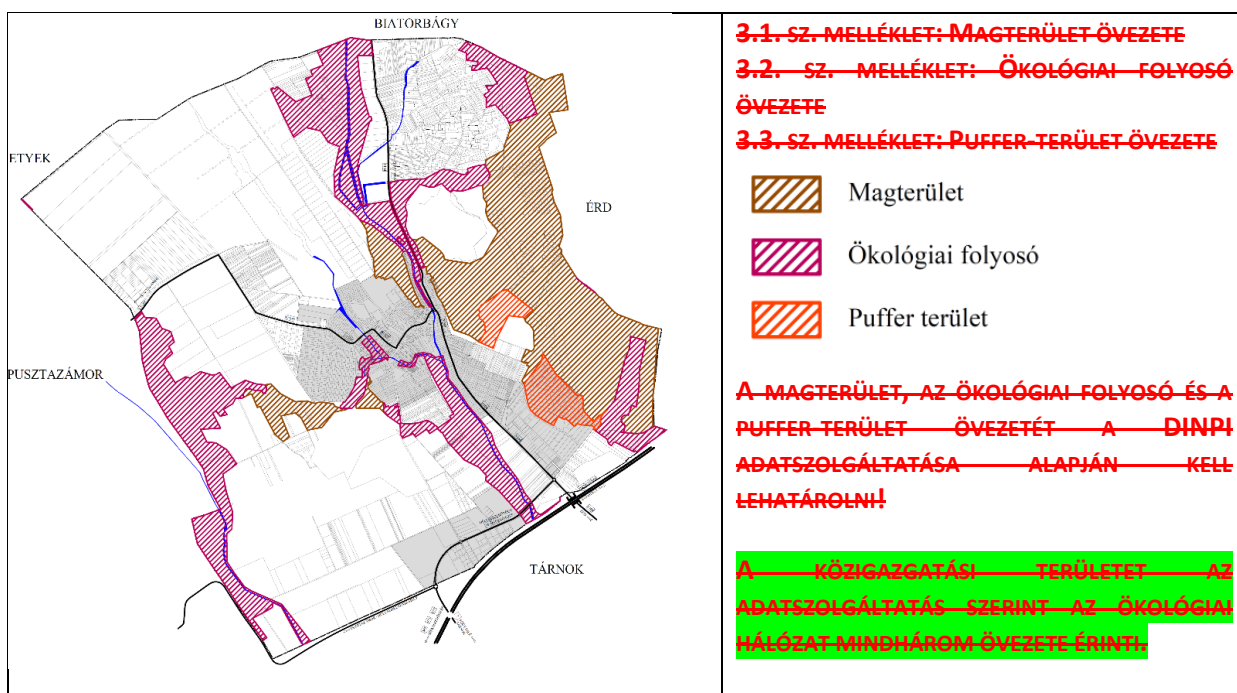
Az országos és a kiemelt térségi övezetek pontos érintettségét jelen dokumentáció 2.6. számú mellékletei mutatják be.

A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége az OTTrT és a BATrT alapján		
	Közigazgatási terület érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
az országos ökológiai hálózat magterület övezete	+	+(TÁ-15, TÁ-23)
az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	+	+(TB-4, TB-5, TV-3, TÁ-2, TÁ-3, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-12, TÁ-13, TÁ-16, TÁ-18, TÁ-19, TÁ-21, TÁ-22)
az országos ökológiai hálózat puffer terület övezete	+	+(TV-2)
a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	-
a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	+(TB-3, TÁB-1, TÁ-3)
a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	+	TÁ-12
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	+	-
a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	+(TB-5, TB-6, TV-2, TV-3, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-5, TÁ-6, TÁ-11, TÁ-12,

		TÁ-13, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23)
a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-	-
az országos vízminőség-védelmi terület övezete	+	+(TB-1, TB-6, TV-2, TV-3, TÁ-2, TÁ-3, TÁ-10, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23)
a nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	-	-
honvédelmi terület övezete	-	-
a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	-	-
ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	-	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
földtani veszélyforrás területének övezete	+	+(Minden módosítás)

8.4.3. A módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége

➤ Az országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolását a DINPI adatszolgáltatása szerint kell figyelembe venni:



• Az országos ökológiai hálózat magterület övezetét a DINPI pontosított lehatárolása alapján a TÁ-15. és a TÁ-23. számú módosítás érinti. Az első a Kálvária-domb természetközeli területbe sorolása, a második a Doberdói sziklásgyep átsorolása a természetközeli területből erdőterületbe. Ez a módosítás ugyan nem a magterület megőrzését szolgálja, de mivel a közel 69 ha nagyságú térség az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban OEÁ) részét lépezi, az átsorolás törvényi kötelezettség.

A terület az erdészeti területén illetékes államigazgatási szerv tájékoztatása alapján fátlan erdő, és a térség jellege, értékes növény- és állatvilágának megőrzése érdekében az átsorolás ellenére továbbra sem javasoljuk a területen erdő- és faállomány kialakítását.

A Kálvária-domb természetközeli területbe sorolása a természetvédelem érdekeit szolgálja.

A BATrT 16. § (1) és (2) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során. Mivel **a magterület övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a javasolt átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.**

● **~~Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét több módosítás is érinti.~~**

~~Az OTrT 13. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben „csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti”.~~

~~A 18. § (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során.~~

Az új beépítésre szánt terület kijelölések közül a TB-4. és a TB-5. számú módosítás területét a DINPI pontosított lehatárolása alapján az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója már nem érinti.

~~A TV-3. és a TÁ-2. számú módosítás során a terület a jelenlegi használatnak megfelelően erdő besorolásba kerül, így az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek megóvása biztosított.~~

~~TÁ-3. számú módosítás során a terület változatlanul mezőgazdasági terület marad, csupán az általános és a gyepgazdálkodási terület helyett farmgazdasági terület kerül kijelölésre. A szigorú beépítési feltételek mellett a természetvédelem érdekei érvényesíthetők.~~

~~A TÁ-7., TÁ-8., TÁ-9., TÁ-11. és a TÁ-16. számú módosítás során a belterületbe sorolt területek szintén a jelenlegi használatnak megfelelően kerülnek besorolásra, a TÁ-18., TÁ-19. számú módosítás során pedig csupán egy-egy keskeny út menti erdősáv kerül ténylegesen erdő besorolásba, így az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek helyzete nem romlik.~~

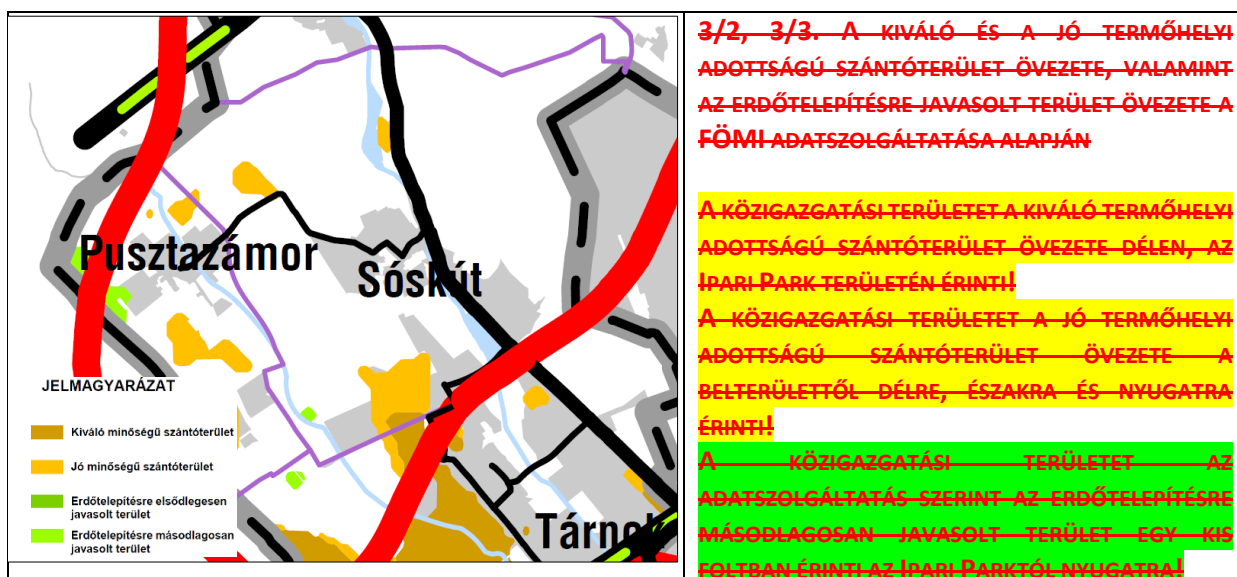
~~A TÁ-12. számú módosítás során az OEÁ miatt kerül két beerdősült földrészlet erdőterületbe. A TÁ-13. számú módosítás során egy nagy tisztás átsorolása történik a Pap-hegyek erdőterületén belül. A TÁ-21. számú módosítás során a Benta-patak mentén húzódó erdősáv kerül a tényleges területhasználatnak megfelelő erdőterületi besorolásba. A TÁ-22. számú módosítás során a Doberdó szélén húzódó vízmosás menti sáv kerül védőzöldterületből természetközeli területbe. Ezek a területek szintén a jelenlegi használatnak megfelelően kerülnek besorolásra, így **az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek megóvása biztosított.**~~

● **~~Az országos ökológiai hálózat puffterületének övezetét a TV-2. számú módosítás érinti.~~**

~~Az OTrT 19. §-a szerint az övezetben „a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti”.~~

~~Mivel a módosítás során a tervezett PAX 2. lakópark területének visszaminősítése a cél az Önkormányzat döntése értelmében, így az övezetre vonatkozó törvényi előírások maradéktalanul teljesülnek.~~

➤ **~~A kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület~~ övezetének lehatárolását a FÖMI adatszolgáltatása szerint kell figyelembe venni:**



A módosítások területét az országos övezetek közül a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti. Az övezetre az OTtT 13/B. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során „a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni”.

A TÁ-3. számú módosítás során a terület mezőgazdasági terület kategóriában marad.

A TÁB-1. számú módosítás során már beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási kategóriaváltás történik, a bányá különleges területe helyett gazdasági terület kerül kijelölésre, így a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél ezt a térséget már nem lehet figyelembe venni.

A TB-3. számú módosítás során nem mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre, hanem új beépítésre szánt terület a jelenleg hatályban lévő terv tervezett erdőterülete helyett. Mivel azonban ezt a törvény 13/B. §-ának fent idézett előírása nem tiltja, így a javasolt változások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

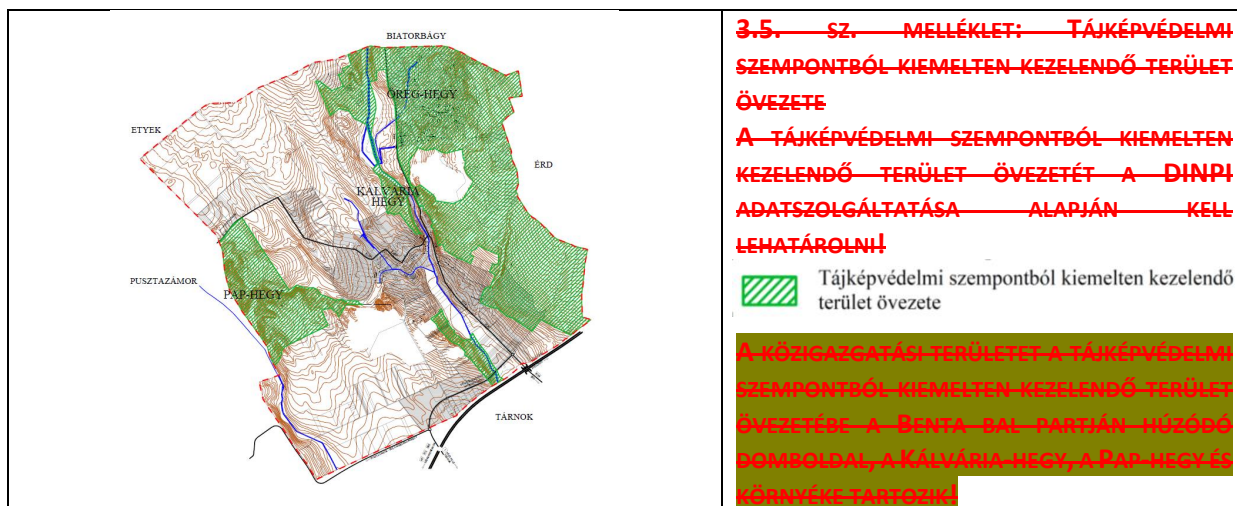
➤ **A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület a TÁ 12. számú módosítás érinti.** Az övezetre az OTtT 14. §-a határozza meg az előírásokat. A településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Mivel a módosítás során az OEÁ miatt kerül két beerdősült földrészlet erdőterületbe, a törvényi előírások betartása biztosított.

➤ **Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetét a NÉBIH és a „FÖMI” lehatárolása alapján egyetlen módosítás sem érinti.**

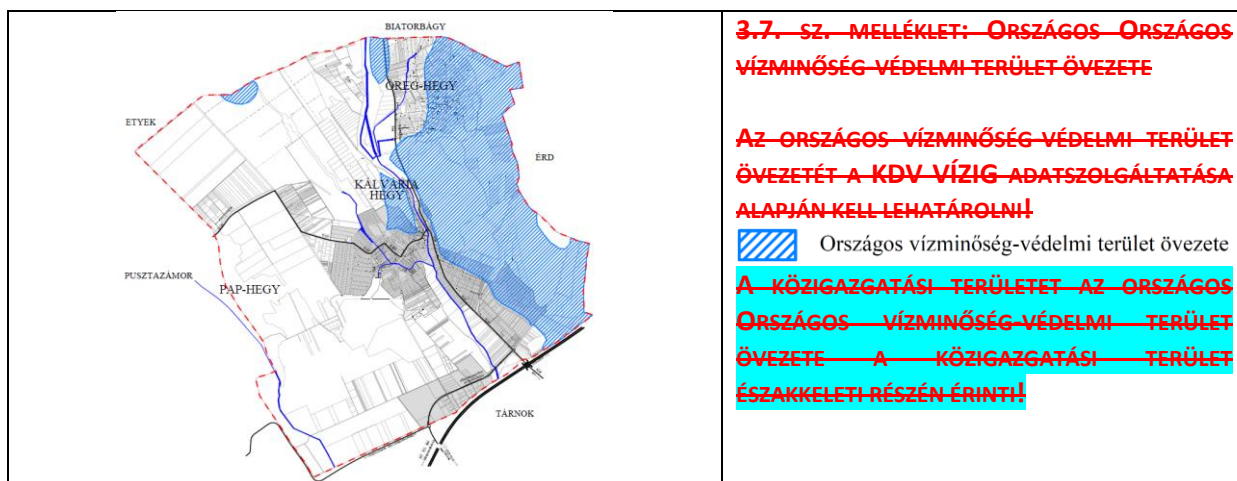
➤ **A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét a DINPI adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni. Az övezetet több módosítás is érinti.**

Az OTtT 14/A. § (2) bekezdése szerint az övezetre településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

A TB 5, TB 6, TV 2, TV 3, TÁ 1, TÁ 2, TÁ 5, TÁ 6, TÁ 11, TÁ 12, TÁ 13, TÁ 15, TÁ 22, TÁ 23 számú módosítás során javasolt átsorolások a tájjelleg megőrzését nem akadályozzák, vagy esetenként épp azt szolgálják, így a javasolt változások a törvényi előírásoknak megfelelnek.



➤ ~~Az országos vízminőség-védelmi terület övezetét a KDV VÍZIG adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni az alábbiak szerint:~~



Az OTRT 15. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat:

„15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

Sóskút község a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekvő település.

A község hatályban lévő településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédellel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt új beépítésre szánt területeken (TB-1, TB-6) a szennyvíz-közcatornába való bekötését biztosítani kell, a visszasorolásoknál (TV-2, TV-3) a jelenlegi területhasználat megőrzése a cél.

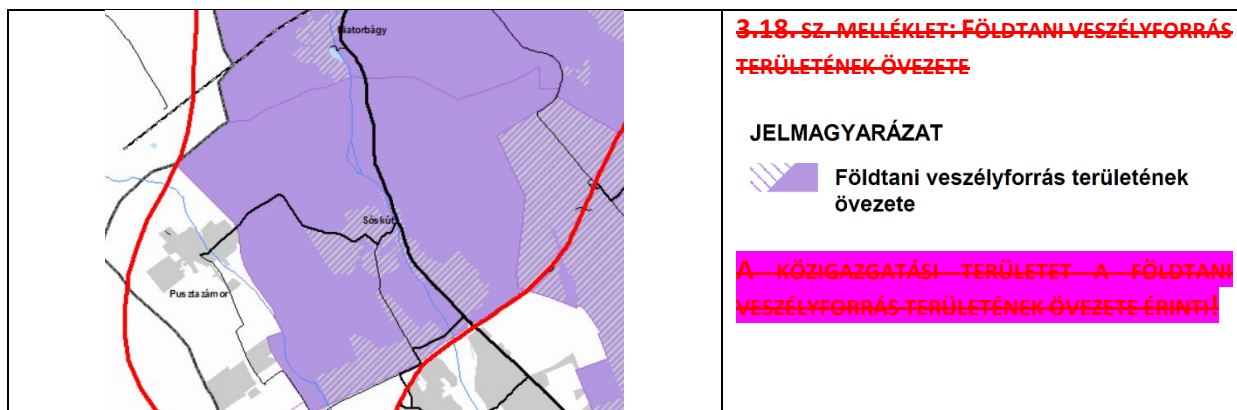
A TÁ-2. számú módosítás során a meglévő erdőterületek kerülnek a valós területhasználatnak megfelelő területfelhasználási kategóriába, a TÁ-3. és a TÁ-10. számú módosítás során pedig nem történik területfelhasználási kategória-váltás, így **a törvényi előírások betartása biztosítható.**

A TÁ-15. és a TÁ-22. számú módosítás során a terület természetközeli besorolásba kerül, ami a vízvédelmi előírások betartását szolgálja. A TÁ-23. számú módosítás csupán a doberdói sziklás gyeperdőterületté való átsorolását jelenti, ami nem jelent veszélyes beavatkozást a vízvédelem tekintetében.

➤ ~~A földtani veszélyforrás területének övezete a BATrT-ban közigazgatási terület-lehatárolású, így minden módosítás érintett az övezettel. Az övezetre az OTTrT 25. §-a vonatkozik:~~

~~„25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.~~

~~(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”~~



~~Sóskút közigazgatási területén az Országos Felszínmozgás-Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, ezért a módosított településrendezési eszközök nem ábrázolnak felszínmozgás-veszélyes területeket.~~

~~Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Mivel azonban e területek a bányaterületeket általában nem érintik, a javasolt módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.~~

➤ ~~Bár a BATrT nem sorolja Sóskút közigazgatási területét az Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezetébe, a kőbánya és a homokbánya mégis e terület részét képezi. A törvény 19/B. §-a tartalmazza az e területekre vonatkozó előírásokat, amelyek az alábbiak:~~

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

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

~~A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása alapján Sóskút község közigazgatási területén a következő megállapított bányatelkek találhatók:~~

- ~~— „Sóskút I. – homok” védnevű bányatelkek, amelynek jogosítottja a Kvarchomok Bányászati és Feldolgozó Kft.;~~
- ~~— „Sóskút – durvamészke” védnevű bányatelkek, amelynek jogosítottja a Fröhwald Kőbánya Kft.~~

~~Sóskút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Jelen módosítások vagy nem érintik a bányatelkeket, vagy éppen a bányák tényleges kiterjedésnek megfelelő lehatárolás érdekében történnek, és a javasolt módosítások a nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetlenítik el, ezért a módosító javaslatok e törvényi előírások betartását is biztosítják.~~

9. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE JELEN MÓDOSÍTÁS HATÁSAIVAL

9.1. Előzmények

A Települési örökségvédelmi hatástanulmány készítésére vonatkozó előírásokat a **kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény** 85/A. § (1) bekezdése fogalmazza meg az alábbiak szerint:

„85/A. § (1) Örökségvédelmi Hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi Hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi Hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi Hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

Az előírás alapján a Településfejlesztési koncepcióhoz szükséges elkészíteni az Örökségvédelmi Hatástanulmányt. Az idézett (1) bekezdés szerint jelen tervezés keretében régészeti vonatkozásban is készült részletes Örökségvédelmi Hatástanulmány, mivel Sóskút község közigazgatási területére a településrendezési eszközök elmúlt években készített módosításához a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően nem készült el az Örökségvédelmi Hatástanulmány teljes településre vonatkozó régészeti fejezete. Építészeti vonatkozásban pedig szintén csak egyes részterületekre vonatkozó hatástanulmánnyal rendelkezik. **A 2002-ben elfogadott településfejlesztési koncepció felülvizsgálatával párhuzamosan, annak alátámasztásaként készült el az új Örökségvédelmi Hatástanulmány. A jelen felülvizsgálat célja a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat hatályos jogszabályi környezetbe illesztése és a szükséges módosítások elvégzése. A javasolt módosítások közül az új beépítésre szánt területek kijelölésére (TB), a beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítésekre (TV) és az átminősítésekre (TÁ, TÁB) irányuló módosítások vizsgálata szükséges, mivel csupán azok járnak területfelhasználási kategória-váltással.**

Sóskút község érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási tervében az illetékes államigazgatási szerv, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Örökségvédelmi Osztálya, illetve a Forster Központ korábbi adatszolgáltatása alapján szerepelnek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek. A művi értékek védelmére, így a tervlapokon feltüntetett régészeti lelőhelyekre a Településképi rendelet és a Helyi Építési Szabályzat 45. §-ának előírásai vonatkoznak.

A Hatástanulmány két részből áll, amelyek külön kötetekben kerülnek dokumentálásra:

- Sóskút község Települési örökségvédelmi Hatástanulmánya – Építészeti munkarész,
 - Sóskút község Települési örökségvédelmi Hatástanulmánya – Régészeti szakterületi munkarész
- Sóskút község településrendezési eszközeihez.

Jelen dokumentáció az építészeti munkarészeket tartalmazza.

9.2. Az épített környezet értékei

9.2.1. Műemlékek

A hivatalos adatszolgáltatás alapján Sóskút község Helyi Építési Szabályzatának 45. §-ának (1) bekezdése sorolja fel a műemléki értékeket az alábbiak szerint:

„Az országos műemléki védelem alatt áll:

Káptalani major: istálló – magtár és major (cselédlakások).

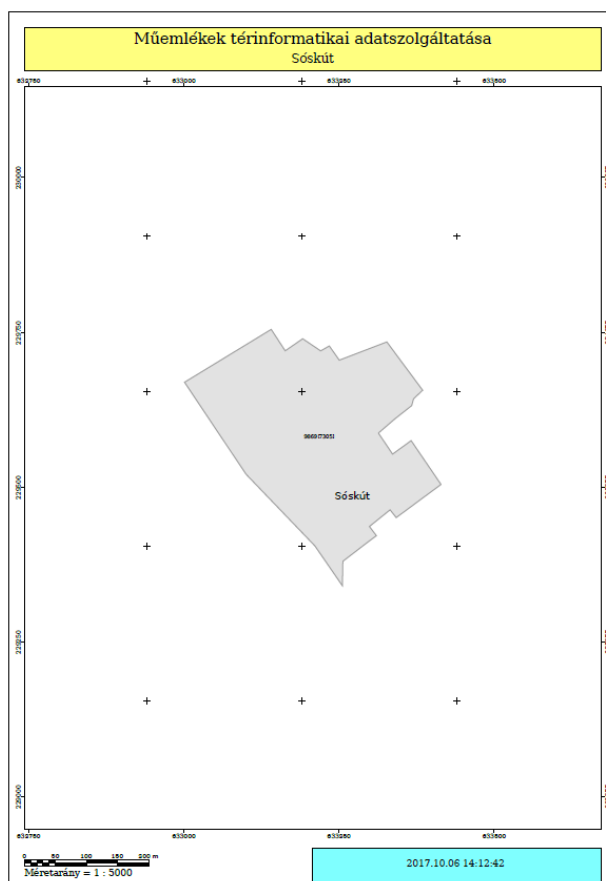
A védelem felülvizsgálat alatt áll.”

A mellékelt térképi nyilvántartás szerint a település egyetlen műemléke a 9869-es törzsszámon nyilvántartott 7305-ös azonosítójú Istálló-magtár (cselédlakások) a Káptalani majorban, amely a II. bírság kategóriába tartozik. Védési ügyiratának száma 10096/1985. OMF. Az érintett helyrajzi számok az alábbiak: 3524, 3522.

Az Istálló-magtár (cselédlakások) ex-lege műemléki környezete az alábbi helyrajzi számú ingatlanokat foglalja magába: 0162, 3523, 3530, 3532, 3533, 3534, 3531, 3529, 3528, 3527, 3526, 3525, 3358, 3594, 3520, 3521, 2804, 2808, 2845, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2811, 2810, 2809, 0113/28, 0161, 2803, 2807. A műemléki környezet szintén a 9869-es törzsszámon van nyilvántartva, és az azonosítója 29460.

A módosítással érintett területeken belül és azok közvetlen környezetében nem található nyilvántartott országos épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely.

Sóskút község műemlékét és műemléki környezetét ábrázoló térkép



9.2.2. Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

A helyi értékek védelméről korábban a HÉSZ, 2018. évi jóváhagyása után a településkép védelméről szóló 2/2018. (III.5.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban Tkr.) gondoskodik. A rendelet 1.b. melléklete sorolja fel a helyi védelem alatt álló értékeket az alábbiak szerint:

„1.b. melléklet: A település helyi egyedi védelem alatt álló „elemei”

Helyi jelentőségű kultúrtörténeti érték

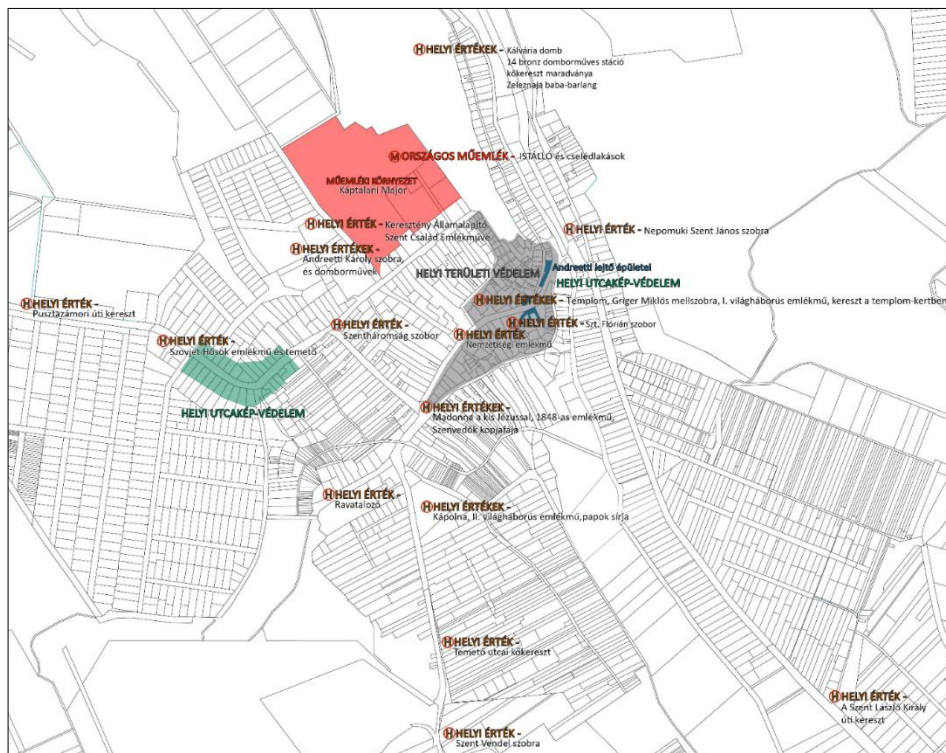
A	B	C	D
Ssz.	Hrsz.	Helyszín	Védendő érték
H-1	149	Fő utca 21.	Kisboldogasszony (rk.) templom
H-2	0162	Kálvária-dombon	A stáció kövei a Kálvária-dombon
H-3		Az Öreg-hegyen és a Barátházi dűlőben	Pincesorok az Öreg-hegyen, és a Barátházi dűlőben
H-4	609	A Liget utcában	Ravatalozó
H-5	708	A Temető utcai temetőben	Temető kápolna
H-6	178-186	Fő utcában	Andreetti házak
H-7	300	A Kossuth utca és a Gárdonyi utca kereszteződésében	Szenháromság szobor
H-8	211	Szt. Flórián téren	1888. - Szt. Flórián szobor
H-9	1142	Mártírok utcában	Nepomuki Szent János szobor
H-10	243	Szabadság téren	1877. - Madonna a kis Jézussal
H-11	064/1	Szedliszko dűlőben	Szt. Vendel szobor
H-12		Az Öreg-hegyi szőlők között	1813. - Szt. Orbán szobor
H-13	149	Fő utcában, a templomkertben	Griger Miklós mellszobor

H-14	2857/1	Az Andreetti Károly Általános Iskolában	Andreetti Károly szobor és dombormű
H-15	243	Szabadság téren	1848-as emlékmű
H-16	148	Fő utcában, a templom mellett	I. világháborús emlékmű
H-17	708	A Temető utcai temetőben, a temetőkápolna bal oldalán	II. világháborús emlékmű
H-18	56/2	Ősök terén	Nemzetiségi emlékmű
H-19	148	Fő utcában, a templom mellett	Millenniumi emlékmű
H-20	243	Szabadság téren	Szenvedők kopjafája
H-21	336	Bajcsy-Zsilinszky utcában	Szovjet Hősök Emlékműve
H-22	2807	Hóvirág utca és Orgona út kereszteződésében	Keresztény Államalapító Szent Család Emlékműve
H-23	037/2	Petőfi Sándor utcában	Kereszt
H-24	0120/2	Bajcsy-Zsilinszky utca mellett	Kereszt
H-25	149	A templom kertben	Kereszt
H-26	708	A Temető utcában	Kereszt
H-27	207	Szt. Flórián téren	Kereszt
H-28	188	Benta-patak felett	Öreg híd
H-29	0161	Benta-patak felett	Malom híd
H-30	1711	Öreghegy	Harangláb

Helyi jelentőségű természeti érték

Ssz.	Hrsz	Helyszín	Védendő érték
HT-1	0162	Kálvária-domb	Zeleznaja baba (Kálvária hegyi barlang).
HT-2	300	Gárdonyi Géza utca	Fehér eperfa (Morus alba)

A település helyi egyedi védelem alatt álló művi értékeinek térképi ábrázolása



A javasolt módosítások az egyedi védelem alatt álló értékeket nem veszélyeztetik.

A TB-1. számú módosítás a Sztávka nevű volt zártkerti terület lakóterületté történő átsorolásáról és belterületbe vonásáról szól. E módosítással érintett területen belül, a Wesswlényi utca mentén régi, helyi értéket képviselő pincék, préházak találhatók, de az átsorolás ezeket az épített értékeket nem veszélyezteti.

A TB-2. számú módosítás a Szedliszko nevű volt zártkerti terület lakóterületté történő átsorolásáról és belterületbe vonásáról szól. E módosítással érintett terület közelében található a Szent Vendel szobor és a Temető utcai kőkereszt, de az átsorolás ezeket az épített értékeket nem érinti.

A TÁB-2. számú módosítás területe mellett helyezkedik el a Sóskút felé tartó Bajcsy Zsilinszky út mellett található kereszt, de mivel a módosítás csupán a beépítésre szánt különleges területen belül egy övezetátsorolásról szól, így a változás a művi értéket nem veszélyezteti.

A TV-1. számú módosítás területe mellett, a Bajcsy Zsilinszky út mentén áll a Szovjet Hősök Emlékműve. Mivel a javasolt módosítás egy visszasorolási javaslat, és csupán a terület kialakult állapota szerinti területhasználatának megfelelő szabályozásról szól, így a helyi védelem alatt álló értékeket nem veszélyezteti.

A TÁ-6. számú módosítás több kisebb közterület átsorolására irányul. A település egyes emlékműveit, szobrait magukba foglaló, esetenként a helyi területi védelem alá tartozó zöldterületek közkertté minősítése ezeket **a művi értékeket nem veszélyezteti.**

A TÁ-15. számú módosítás helyszínén található Kálvária stációinak kövei, valamint a kőkereszt maradványa helyi jelentőségű kultúrtörténeti, 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. A terület természetközeli területté minősítése ezeknek **a művi értékeknek a megóvását szolgálja.**

9.2.3. Helyi területi védelem alatt álló értékek

Szintén az említett Tkr. határozza meg a helyi védelem alá helyezett területeket az alábbiak szerint:

„1.a. melléklet: A település helyi területi védelem alatt álló területei

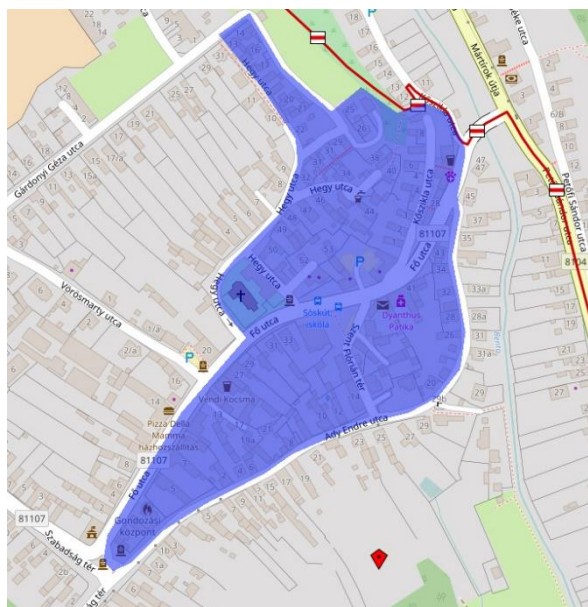
A	B	C
jel	területi védelem	területi védelemmel érintett terület
TV-1.	Helyi jelentőségű védett településszerkezet: a történeti településközpont telekstruktúrája és beépítési módja, a közlekedési célú közterületek kialakult utcavonal vezetése, szabályozási szélessége, rendezett közterületi látványa, területfeltárási struktúrája	a Kálvária-domb beépítetlen területe – a Kőszikla utca – a Fő utca – az Ady Endre utca – a Fő utca – a Hegy utca és a Gárdonyi Géza utca által határolt terület a TV-1 jelű lehatárolás szerint
TV-2.	Helyi jelentőségű védett utcakép: a Fő utca és a Kőszikla utca által határolt emeletes házsor, valamint a Fő utca túloldalán kialakult zárt sorú beépítésű terület telekstruktúrája, beépítési módja, az Andreetti épületsor utca képe	a Fő utca és a Kőszikla utca által határolt emeletes házsor, valamint a Fő utca túloldalán kialakult zárt sorú beépítésű terület a TV-2 jelű lehatárolás szerint

TV-3.	Helyi jelentőségű védett utcakép: a Bajcsy Zsilinszky utca középső szakasza mentén fekvő ingatlanok telek-struktúrája, beépítési módja és az értéket képviselő épületekből álló utcakép	a Bajcsy Zsilinszky utca középső szakasza mentén fekvő ingatlanok a TV-3 jelű lehatárolás szerint
--------------	---	---

A település helyi területi védelem alatt álló területeinek térképi ábrázolása

TV-1

a Kálvária-domb beépítetlen területe – a Kőszikla utca – a Fő utca – az Ady Endre utca – a Fő utca – a Hegy utca és a Gárdonyi Géza utca által határolt terület

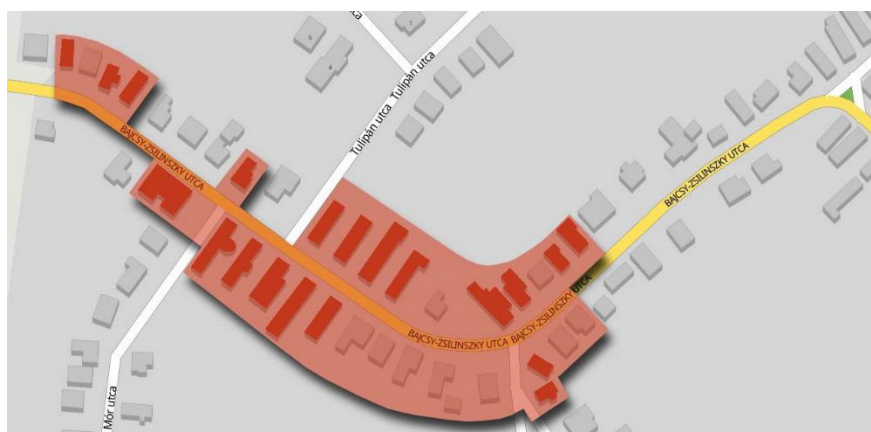


TV-2

a Fő utca és a Kőszikla utca által határolt emeletes házsor, valamint a Fő utca túloldalán kialakult zárt sorú beépítésű terület

TV-3

a Bajcsy Zsilinszky utca középső szakasza mentén fekvő ingatlanok



A tervezett változtatások a település helyi területi védelem alatt álló területeit általában nem érintik, így e területek értékeinek megóvása jelen módosítások során biztosított.

A TÁ-6. számú módosítás zöldterületek közpark elnevezésű területből közkert területbe sorolására irányul, ami a helyi területi védelmet nem befolyásolja.

9.2.4. Egyéb, védelem alatt nem álló értékek

A módosítással érintett területek – a Sztávka nevű volt zártkerti területen, a Wesselényi utca mentén található pincék környezetére vonatkozó TB-1 számú módosítás kivételével – nem rendelkeznek értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a módosítások révén nem feltételezhető az épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

A TB-1. számú módosítás a Sztávka nevű volt zártkerti, beépítésre nem szánt M2 jelű kertes mezőgazdasági terület egy részének beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakóterületbe történő átsorolására irányul. A területen belül található, épített értéket képviselő pincék megőrzése szabályozási szinten biztosított.

9.2.5. A táji és természeti adottságok, zöldfelületek

A módosítással érintett területek általában országos jelentőségű védelem alatt álló természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), és néhány kivétellel az országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érintenek.

A tervezett módosítások közül az országos ökológiai hálózat magterületének övezetét korábban a DINPI adatszolgáltatása alapján a TB-6. jelű módosítás érintette volna. Mivel azonban a magterület övezetének határa az illetékes DINPI-gal pontosításra került, így a terület már nem része a hálózatnak, a javasolt lakóterületi átsorolás a védett természeti értékeket nem veszélyezteti.

A magterület övezetét a TÁ-15. számú módosítás érinti, amelynek során Kálvária-domb zöldterületből természetközeli területbe sorolása a cél. Ez a változtatás a természeti értékeket nem befolyásolja.

A TÁ-23. számú módosítás a Doberdó területén található, az Országos Erdőállomány Adattárban is szereplő 025/1-es hrsz.-ú domboldal természetközeli területének átsorolása védőerdő területbe. Amennyiben a terület megóvható az erdősítéstől, spontán beerdősüléstől, úgy a terület értékes állat- és növényvilága megóvható.

A TB-2. és a TB-5. számú módosítás a Szedliszko nevű volt zártkerti, beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági terület egy részének beépítésre szánt kertvárosias lakóterületbe történő átsorolására irányul. A TB-4. számú módosítás pedig a Száraz árok menti területen javasol átsorolni egyetlen ingatlant beépítésre szánt kertvárosias lakóterületbe beépítésre nem szánt védőzöldterületből. Ezek a módosítások az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét érintik, de mivel az övezetek határa az illetékes DINPI-gal pontosításra került, így e területek már nem részei a hálózatnak, a javasolt lakóterületi átsorolások a védett természeti értékeket nem veszélyeztetik.

Az ökológiai folyosójának övezetének érintettségét a 8.4.3. A módosítással érintett területek térségi övezeti érintettségé fejezet ismerteti részletesen.

Jelen módosítás Sóskút meglévő tájhasználati konfliktusain (pl. a biológiailag aktív területek és ezen belül is a természeti szempontból értékes területek csökkenése) nem változtat. A módosítással érintett területek – a TB-1. – TB-7. számú módosítás kivételével – jelenleg is beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek, és a terv-módosítás során is azok maradnak.

A TB-1. és a TB-6. számú módosítás során a táj képe változni fog az új beépítések révén, de odafigyeléssel, esztétikus épületek megvalósításával, rendezett kertek és utcakép kialakításával ez a változás nem lesz kedvezőtlen. A TB-2. számú módosítás során a már ma is lakóházakkal, hétvégi házakkal beépített zártkerti terület lakóterületté minősítése a cél, így e módosítások a táj kialakult képét nem változtatják meg jelentős mértékben.

~~A TB-3. számú módosítás során a terület növényállománya várhatóan kedvező irányban változik a gazdasági területeken kötelezően kialakítandó zöldfelületek fokozatos beültetésével, annak ellenére, hogy a hatályos településrendezési eszközökben e területen korábban kijelölt, de csak papíron létező erdőterület megszűnik. Ezáltal a jelenleg szántóként használt terület tájképi megjelenése a távlatban javulni fog.~~

A TB-4. és a TB-7. számú módosítás során a belterületen, sűrűn beépített környezetben történik az új beépítésre szánt terület kijelölése, ami egy-egy telket érint csupán, így a tájképi értékeket nem veszélyezteti.

A módosítások a település zöldfelületi rendszerében nem eredményeznek kedvezőtlen változást, sőt az új beépítésre szánt területeken jelentős nagyságú új zöldterületek kerültek kijelölésre.

9.2.6. Településszerkezet és területhasználat, településkarakter, telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok

A kialakult településszerkezeten a tervezett módosítások nem változtatnak, a területhasználatban a javasolt módosítások többsége során viszont természetesen változás áll be.

~~A TB-3. és a TÁB-1. számú módosítás során az Ipari Park tágabb környezetében a tervezett gazdasági terület megvalósítása érdekében a mezőgazdasági területen kialakult telekszerkezet megváltozik, a későbbiek során itt kialakítható beruházások számára megfelelő ingatlanok kerülnek kialakításra. A terület beépítettsége is megváltozik, a jelenlegi szántóföldek helyett kialakuló nagyméretű ingatlanokon nagyobb alapterületű gazdasági létesítmények kerülhetnek felépítésre.~~

A beépítettség a TB-1. és TB-2., valamint a TB-6. számú módosítás, azaz a Sztávka és a Szedliszkó területén, és a 010/3-as hrsz.-ú földrészleten is megváltozik azzal, hogy a volt zártkerti szabályozás helyett a területek kertvárosias lakóterületi besorolást kapnak, de ennek ellenére a területek jellege csak kis mértékben változik, hiszen ma is több lakóépület figyelhető meg a volt zártkerti területeken.

Jelentős a visszasorolási javaslatok (TV-1. és TV-2. számú módosítás) pozitív hatása, hiszen két hatalmas tervezett fejlesztési terület megvalósításáról mond le az Önkormányzat, és ezek területe a jelenlegi mezőgazdasági hasznosításhoz igazodó területfelhasználási egységbe és övezetbe kerül besorolásra.

A többi módosítás során a területhasználat és a beépítettség ugyan kis mértékben változik, de a területek jellegén a javasolt átsorolások tulajdonképpen nem nagyon változtatnak és a telekszerkezet sem változik a javasolt módosítások révén.

9.2.7. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

Sóskút ősi magját az Ófalu utcái, telekstruktúrája, beépítési jellege és épületei képviselik. Itt található a település egyetlen műemléke is. A módosítással érintett területek a község történeti magjától távolabb találhatók, így a tervezett módosítások a település területhasználatában és a területi állapotban a kulturális örökség összefüggés-rendszerében nem okoznak kedvezőtlen változást.

9.2.8. Infrastrukturális változás

A tervi elhatározások szerint a TB-1. és TB-2. számú módosítás területén a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt terület-hasznosítás változik meg jelentős mértékben az átsorolás következtében annak érdekében, hogy a két volt zártkert tervezett lakóterületté történő átminősítése megvalósulhasson. Az átsorolás azonban nem jár jelentős infrastruktúra-igénnyel, hiszen a terület most is részben beépített, és az ott álló házak egy része már ma is lakó funkciójú. A kialakult telekstruktúra szükség esetén lehetővé teszi új utcák megvalósítását, amelyeken a közművek is kiépíthetők a meglévő hálózatok meghosszabbításával.

A TB-6. számú módosítás területének feltáró útja meglévő, amelyen a kialakuló néhány ingatlan közmű-igényeihez szükséges vezetékek részben megvannak, részben kiépíthetők.

~~Jelentősebb fejlesztési elképzelés még a Homokbánya déli részének és a mellette tervezett erdőterületnek az átsorolása (TÁB-1. és TB-3.) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté. A területen elhelyezhető létesítmények megvalósítása jelentős infrastrukturális beavatkozásokat igényel, de ennek megoldása a későbbi tervek alapján lehetséges majd, jelenleg még a pontos igények nem ismertek.~~

~~E térség feltáró útja a Homokbánya út felől megvalósítható, amelyen a közművek bekötése is végrehajtható.~~

Mivel a többi módosítás környezetének infrastruktúra-hálózatai már kiépítésre kerültek, újabb, jelentősebb infrastruktúra-fejlesztések nem várhatók. A még beépítés előtt álló, területfelhasználási vagy övezeti átsorolásra javasolt telkek feltárása úthálózat-fejlesztést nem tesz szükségessé, az ingatlanok a meglévő utakon keresztül megközelíthetők. A közművesítés terén a tervezett létesítmények ellátása a meglévő közműhálózatokról biztosítandó.

A visszasorolásoknak pedig infrastruktúra-igényük nincs, hiszen a tényleges területhasználathoz igazodik a javasolt átsorolás.

9.2.9. Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása

A javasolt módosítások a népeség, életmód, társadalom és kultúra terén nem hoznak lényegi változást.

A TB- 1. és a TB-2. számú módosítás során tervezett átsorolás, a volt zártkerti területek lakóterületté minősítése a lakosság helyben tartását szolgálhatja. ~~A helyben foglalkoztatást pedig a Homokbánya déli részének, valamint a mellette tervezett erdőterületnek a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átsorolása segítheti (TÁB 1. és TB 3.),~~ ami kedvező hatással lehet a település társadalmi életére.

9.3. Hatáselemzés

9.3.1. Történeti településhálózati következmények

A történetileg kialakult településhálózaton a terv nem változtat. A település kapcsolata a szomszédos és távolabbi településekkel kialakultnak tekinthető. Sóskút meghatározó, a külső kapcsolatait biztosító úthálózata már évszázadok óta megfigyelhető nyomvonalakon épült ki, amelyeken jelen terv szintén nem változtat.

9.3.2. Természeti, táji hatások

Az új beépítésre szánt területeken (TB-1.-TB-7.) jelenleg említésre méltó növényállomány nem található.

A TB- 1. és TB-2. számú módosítás során a volt zártkertek telektömbjei alakulnak át lakótömbökké, de a terület kialakult jellege természeti szempontból nem fog nagy változáson átesni. A kiskertek használata folytatódik, csupán a jelenleg megengedett beépítési százalék nő meg a lakóépületek megvalósítása érdekében.

~~A TB- 3. és a TÁB 1. számú módosítás során beépítetlen területek szűnnek meg. Helyükre kereskedelmi szolgáltató gazdasági célú létesítmények kerülhet elhelyezésre, amelyek rendezett környezettel valósulhatnak meg.~~

A természeti környezet védelme érdekében fontos megjegyezni, hogy a fenti módosítással érintett területen az új épületek kialakítása során a „tájbaillesztés” követelményeire, az esztétikus megjelenésre és az intenzív zöldfelületek kialakítására feltétlenül oda kell figyelni, amely különösen a gazdasági területen kialakuló ingatlanokat határoló utak felé néző előkertekben fontos követelmény.

A tájban jelentős beavatkozást jelent a Sóskúti úttól délre tervezett tartalék lakóterület (TV-1.), és a PAX 2. lakópark (TV-2.) területének visszasorolása, így a táj kialakult képe változatlan marad.

A külterületi, mezőgazdasági hasznosítású földrészletek övezeti átsorolása nem jelent nagyobb beavatkozást a táj képébe és a természeti környezetbe. A jelen tervmódosításban szereplő további átsorolásra javasolt területek általában a jelenlegi területhasználatuknak megfelelő területként tervezettek. E módosítással érintett ingatlanok növényállománya többnyire kialakult, abban változás nem tervezett.

9.3.3. A településképfeltárulásának változásai

A településképfeltárulás a jelen módosításokkal érintett területek esetében elsősorban a 8104. jelű összekötő út, valamint a Bajcsy Zsilinszky és a Homokbánya út – mint települési gyűjtőutak – felőli feltáruló látványt jelenti, amely a fentiekben leírtak szerint nem sérül, sőt a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megtartásával előnyére változhat.

A többi módosítással érintett terület ma még üres, beépítetlen telkeinek beépítésekor az épület(ek) tömegformálásának, homlokzati kialakításának a környezethez való illesztése elengedhetetlen a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásai és a TKR előírásai figyelembevételével.

9.3.4. Történeti térbeli rendszerek alakulása

A történetileg kialakult régi településmag szerkezetén a terv nem változtat, a módosító javaslatok jellege következtében a történeti településszerkezet védelme biztosított.

Történeti térbeli rendszernek tekinthető még Sóskút főbb útjainak hálózata, amely már a II. és III. katonai térképeken is fellelhető volt. E hálózaton jelen terv nem változtat.

9.3.5. Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

Sóskút országos védelem alatt álló műemlékekben nem bővelkedik, a település egyetlen műemléke az ősi településrész közelében helyezkedik el. Megállapítható, hogy jelen módosítások a településközpont szerkezetének, telekstruktúrájának, utcaképeinek, épületeinek, jellegzetességeinek megőrzését nem veszélyeztetik.

Viszont annál több a helyi településképvédelmi rendelet szerint kijelölt érték. A helyi egyedi védelmet élvező értékeket jelen módosító javaslatok nem veszélyeztetik. A TB-2. számú módosítással érintett területen a megőrzésre érdemes régi pincék megóvása elsőrendű cél a terület lakóterületi jellegű beépítése esetén is.

A további módosítással érintett területek környezetében fellelhető épített értékek, keresztek, emlékművek a javasolt változtatások következtében nem sérülnek.

9.3.6. Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A településen országos védettség alatt áll a Káptalan majori Istálló-magtár (cselédlakások), valamint ennek ex lege védett műemléki környezete. Jelen módosítás ezeket az értékeket nem érinti.

9.3.7. Településkarakter változásának hatásai

A település karaktere jelen módosítás során megmarad, a javasolt módosítások a kialakult településszerkezeten nem változtatnak.

9.3.8. Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A környezeti terhelések szerencsére Sóskút épített örökségének környezetében nem jellemzők. A település ősi magját képező területen csupán lakóépületek és kisebb intézmények találhatók, amelyek környezeti terhelése mérsékelt, így az épített örökség védelme biztosított.

Sóskút jelen terv-módosításokkal érintett területei a történeti településrésztől kissé távolabb találhatók, és a TB jelű módosítások során tervezett új létesítményeket feltáró utak is elkerülik a településközpontot, így a javasolt módosítások révén a környezeti terhelések növekedése nem várható az épített értékek környezetében.

9.3.9. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

Mint korábban említettük, Sóskút épített örökségét nem fenyegeti veszély a településrendezési terv-módosításban jelölt változtatások végrehajtása révén.

9.3.10. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

Az előzőekből következik, hogy kárenyhítésről a Sóskúti épített értékek esetében nem szükséges gondoskodni.

9.4. Az értékek védelmére vonatkozó helyi rendeletek

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének a többször módosított 6/2005.(VIII.9.) számú önkormányzati rendelete szól Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról.

A műemlékvédelemről és a régészeti lelőhelyek védelméről az önkormányzati rendelet 45. §-a rendelkezik. A településképvédelemről és a helyi értékvédelemről Sóskút Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (III.5.) önkormányzati rendelete rendelkezik.

A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, a Településrendezési kódex által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények (műemlék, műemléki környezet, helyi egyedi művi érték, helyi területi védelem, régészeti lelőhelyek).

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva, a jelenleg tervezett módosítások esetében káros hatásokról nem beszélhetünk, mivel a javaslatok többnyire a kialakult állapot legalizálására irányulnak.

~~A TB-3. és a TÁB-1. számú módosítás során egy, az Ipari Parkhoz kapcsolódó új gazdasági terület megvalósítása a cél, amely a település tekintetében pozitív hatásokkal jár. Sóskút község térsége munkaerőhelyzetének távlati alakulása a szolgáltatások, a gazdasági létesítmények fejlesztését igényli, mivel jelenleg a település lakosságának legjelentősebb része a közeli fővárosban dolgozik, nagy az ingázási arány. Ennek visszaszorítása érdekében a helyi munkalehetőségek körének bővítése szükséges. A javasolt átszórás új munkahelyeket teremthet. Az elhelyezésre kerülő gazdasági létesítmények környezetét úgy kell kialakítani, hogy az esztétikus megjelenésével hozzájáruljon a község kedvező képének megőrzéséhez.~~

A TB-1. és TB-2. számú módosítás során a volt zártkertek telektömbjei alakulnak át lakótömbökké, de a terület kialakult jellegében jelentős változás nem várható. A területhasználat várhatóan nem változik meg nagyobb mértéken, csupán a jelenleg megengedett beépítési százalék nő meg a lakóépületek megvalósítása érdekében.

A további, új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó módosítások (TB-4., TB-6., TB-7.) csupán lokális jellegűek, az épített és természeti értékekre nincsenek kihatással.

A visszaszorítások (TV-1. – TV-3.) kifejezetten előnyösek a település számára, hiszen a kialakult tájkép védelmét szolgálják, a külterületi övezeti átszórások (TÁ-1. – TÁ-23.) pedig általában nem jelentenek nagyobb mértékű beavatkozást, csupán esetenként a beépítési lehetőségek kisebb mértékű növelését. E módosítások az örökségi értékeket nem érintik, azok védelme a továbbiak során is biztosított.

9.6. Tervezői nyilatkozat

Jelen felülvizsgálathoz – az új Településfejlesztési koncepció alátámasztására – új örökségvédelmi hatástanulmány készült mind régészeti, mind építészeti vonatkozásban. Jelen hatástanulmányt a település értékleltára alapozza meg, amely a 2017. évben készült a Településképi Arculati Kézikönyvvel és a Településképi rendelet-tervezettel együtt.

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

Budapest, 2021. november hó

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

10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

10.1. Közüti hálózati kapcsolatok

Sóskút közlekedési tervezésének alapvető kiindulási jellemzői, hogy a település legfontosabb utazási és szállítási célpontja Budapest, melynek határa mindössze 10 kilométerre van. A község gazdasági, munkahelyi, közigazgatási és szolgáltatási kínálat szempontjából – így közlekedési szempontból is – erősen kötődik Budapesthez és Érdehez. A település jó közlekedési adottságai elsősorban az M7 autópálya közelségéből, a közeli autópálya-csomópontból, emellett még az M0 körgyűrű viszonylagos közelségéből és nagy hálózati jelentőségéből adódik. A térség legközelebbi települései felé (Érd, Biatorbágy, Pusztazámor és Tárnok) biztosított a kiépített útkapcsolat, de azok minőségében nagy különbségek vannak. Biatorbágy, Pusztazámor és Tárnok irányába átlagosnak mondható, lényegében a jelentőségének megfelelő közút biztosítja az eljutást, azonban az Érd megyei jogú várossal, egyben járási központtal az együttműködést a nagyon kis távolság és a kapcsolat fontossága ellenére inkább a közúthálózat kiépítetlensége jellemzi. Érd Parkvárosba, vagy a Tárnoki út térségébe Sóskútról például autópályán át jelentős kerülővel, vagy csak földúton lehet eljutni.

A községnek nincsen elkerülőútja, és annak megvalósítása a topográfiai viszonyok miatt nem is lenne könnyű, de az M7 - M0 - M1 kapcsolatrendszer valójában egy elkerülő-láncként funkcionál. Nagytávú célként van meghatározva az Országos Területrendezési Tervben a Bicske - Százhalombatta - Délegyháza - Albertirsa vonalú (várhatóan 2x2 sávós) 100. sz. főút, amely további tehermentesítő hatással lesz a 8104 j. összekötőútra.

Belterületét két országos közúthálózathoz tartozó út, a 8104 j. „Biatorbágy-Tárnok összekötő út” és a 81107 j. „Pusztazámor bekötő út” szeli át. Külterületén a 8107 j. „Érd - Pusztazámor szeméttelapi összekötő út” halad keresztül, amely a 8104 j. utat köti össze az M7 autópálya 23 km szelvényében lévő „Tárnok – Sóskút – Pusztazámor - Regionális Hulladékkezelő Központ” csomóponttal és a Regionális Hulladékkezelő Központ (PRHK) vezető úttal. A 8107 j. - M7 autópályához vezető - utat és a község belterületét a 8104 j. úton felül – azzal párhuzamosan – az önkormányzati tulajdonú Temető utca - Homokbánya út is összeköti. A Homokbánya út közvetlenül biztosítja a 8107 j. úttól északra fekvő iparterületek elérését. Az Ipari Park feltárására még a 8107 j. autópálya-csomópont-hoz vezető út szolgál. A Temető utcán 5 tonna súlykorlátozás van bevezetve, megakadályozva az átmenő teherforgalmat. Sóskúthoz kapcsolódóan fontos megemlíteni, hogy Pusztazámort az M7 autópálya felől a Pusztazámori Regionális Hulladékkezelő Központ (PRHK) vezető, közforgalom számára megnyitott önkormányzati tulajdonú, de a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. (FKF Zrt.) kezelésében lévő útról, illetve az ezt a településsel összekötő önkormányzati kezelésű útról is meg lehet közelíteni, amely a leggyorsabb kapcsolatot biztosítja a főváros felé és csökkenti a Sóskúton áthaladó forgalmat. Előzők alapján megállapítható, hogy Sóskút település jelenlegi közúthálózata a forgalmi jellemzők szempontjából viszonylag ideális, a község tehermentesítése több reláció tekintetében megtörtént, illetve valamelyest fokozódik, a további elkerülő funkciójú út (pl. a település közigazgatási területén) nehézségekbe ütközne és szükségtelen.

A kerékpározás infrastruktúrája a környező települések felé hiányzik, így a kerékpáros közlekedés az elérhető távolságban lévő (közelebbi) célpontokra alacsony szintű és viszonylag balesetveszélyes. A kerékpározás infrastruktúrája jelentősen fejlesztendő. A helyközi kerékpáros kapcsolatok javaslataival a 10.5. Kerékpáros közlekedés című fejezetben részletesen foglalkozunk.

10.2. Főbb közlekedési csomópontok

Sóskút közvetlen külső kapcsolatait jelentő úthálózatát tekintve a legfontosabb csomópontnak a 8107 j. út és az M7 autópálya (23-as kilométer-szelvényű) külön szintű aszimmetrikus fél-lóhere csomópontja számít, amely azonban már Tárnok területén helyezkedik el. A település belterületén jelentősebb közúti csomópont a 81107 j. bekötőút és a 8104 j. út kereszteződése, illetve a Szabadság tér, ahonnan a Temető utca - Homokbánya útvonal indul. Külterületén a 8104 j. út és a 8107 j. összekötőút körforgalmi csomópontja, valamint a 8107 j. út - Homokbánya út kereszteződése jelentősebb csomópont.

A meglévő egyszerű csomópontok lényegesebb átépítési beavatkozást többnyire nem igényelnek, vizsgálni érdemes azonban a Fő utca (81107 j. bekötő út) kezdőcsomópontjának és Szabadság téri – jelenleg zavaros elrendezésű – csomópontjának fejlesztési lehetőségeit és az átalakítás indokoltságát¹. A Szabadság térre a hatályos szerkezeti terv körforgalmat javasol, ennek megtartása indokolt. A község legforgalmasabb elágazása, a Petőfi Sándor utca - Fő utca csomópont esetében felmerülhet a háromágú kereszteződés körforgalommá alakítása, azonban ennek nem forgalmi, hanem elsősorban forgalombiztonsági és településképi indokoltága lehet. E korrekció helybiztosítási feltételei valószínűleg csak szűkített, vagy mini körforgalomra adnak lehetőséget. A csomópont távlati átalakítására vonatkozóan egyelőre nincs döntés. A viszonylag megfelelően tekinthető közúthálózattal ellentétben érdemi fejlesztési irány a kerékpárúthálózat megteremtése, így alapvetően a közúti csomópontok alakítása tekintetében is a kerékpáros átvezetések megjelenése fog fejlesztési feladatot jelenteni.

10.3. Belső úthálózat

A legnagyobb forgalmú 8104 j. összekötő út települési szakasza sem tekinthető zavarérzékenynek. Az úton Biatorbágy és a 81107 j. út között az átlagos napi forgalom 4131 egységjármű/nap, a nehézgépjármű forgalom 270 jármű/nap. A 81107 j. út és a 8107 j. út között az átlagos napi forgalom 5587 egységjármű/nap, a nehézgépjármű forgalom 335 jármű/nap. Ezen túl a 81107 j. bekötő úton halad még viszonylag nagyobb forgalom (1281 egységjármű/nap, nehézgépjármű forgalom 152 jármű/nap), azonban ezen út tekintetében igen kedvező, hogy Pusztazámor felé rendelkezésre áll alternatív eljutási lehetőség. A község sajátosságai miatt a közúthálózat viszonylag tördelt. Ami a települési terület hierarchikus hálózatát illeti, két fő tengely található. A 8104 j. út országos összekötő útként a nagyobb települések (Biatorbágy, Érd és Tárnok) elérhetőségét biztosítja, annak települési szakasza helyi főúti besorolású. A 81107 j. út országos bekötőúti besorolással Sóskút és Pusztazámor összekötését szolgálja, annak települési szakaszát helyi főútként lehet kategorizálni. Települési jelentősége miatt inkább főútnak célszerű besorolni.

Nagyobb jelentőségű gyűjtő út a Szabadság tér - Temető utca tengely. Valamivel kisebb hálózati jelentőséggel gyűjtőútnak sorolható be a 81107 j. bekötő úthoz csatlakozó Vörösmarty utca - Orgona utca útvonal. Még kisebb szerepű, de még gyűjtőút kategóriába sorolni javasolt utak a Tulipán utca, a Szegfű utca, a Gárdonyi Géza utca, a Liget utca, a Szent István király utca és a Wesselényi utca. A Liget utca gyűjtő úti szerepét a Vadász utcai torkolatig indokolt értelmezni. Érd közelében a Keleti gyűjtőútnak elnevezett új út, ezen túl pedig csak a Wesselényi utca (meglévő szakasz) és erre merőlegesen a jelenlegi Szent László utcától közvetlenül keletre tervezett utca gyűjtőúti besorolása megalapozott, a további utcák célszerűen lakóúti besorolásúak. A Tulipán utcától északnyugatra a hatályos terv szerinti gyűjtőúti besorolásokat elhagyni javasoljuk (Rózsa utca, Hóvirág utca, Ibolya utca). A Tulipán és Bajcsy-Zsilinszky utca közötti tömb közúti kapcsolattal történő tervezett áttörése – figyelembe véve a tömböt keresztező tervezett gyalog- és kerékpáros kapcsolatokat – nem feltétlenül célszerű, de a lehetőség meghagyását nem szükséges elvetni. A Jókai Mór utcától nyugatra háromszög alakzatban tervezett lakóövezet nyugati határát jelentő utca (jelenleg földút) gyűjtőúti besorolása a tartalék lakóterület mezőgazdasági területté történő visszasorolása miatt már nem indokolt, csak egy rövidebb szakaszon, a területen belül hózódó észak-déli utcák közül a tervezett lakóterületen belül futó két utca lakóutca besorolással jelölendő, a további utcák a terület egységes használata miatt szükségtelenné válnak, ami változást jelent a hatályos tervhez képest. A lovas élményparkot megkerülő út célszerűen csak kiszolgálóút kategóriájú. Egyebekben a hatályos szerkezeti terv közúthálózati tartalmának változatlan szerepeltetése indokolt. A települési gyűjtőutak kétsávos kialakításúak, szintbeni csomópontokkal, jellemzően nyíltárkos vízelvezetéssel rendelkeznek. Burkolatuk szélessége nagyobb részt megfelelő.

¹ A kérdéses helyszíneket is felölelve a Fő utca arculati rendezésére egy tanulmány készült „Sóskút Főutca Arculati Látványterv” címmel (Soskut.hu). Szerzők: Ábrahám Anikó Judit, Fekete Anna, Fekete János. A javasolt megoldások lényege: a 81107 j. út kezdő csomópontjánál az Öreghídon a gépjármű kihajtás megszüntetése, a Szabadság téri csomópontnál ívkorrekció. Ez nem közúti szakterv, forgalomtechnikai szempontból alkalmasabb kialakítás is lehetséges.

Ami a forgalmi jellemzőket illeti, a legterheltebb 8104 j. út forgalma is bőven alatta marad a műszaki előírásokban „megfelelőnek” és „eltűrhetőnek” definiált határértéknek². A meglévő belső úthálózat a várható forgalmaknak megfelel, forgalom az előírt kapacitás-értékeket hosszú távon sem fogja kimeríteni. Az elhanyagolt, rossz felületű burkolt utakat fel kell újítani. A felújításnak, új út építésének minden esetben velejárója kell legyen a vízelvezetés megoldása, a közművek és járdák napirenden lévő felújítási feladatainak egyidejű lebonyolítása.

10.4. Községi közlekedés

A település viszonylag magas szolgáltatási szintű közúti közösségi közlekedési szolgáltatással rendelkezik. Sóskutat közúton alapvetően a Volánbusz Budapest, Etele térről induló járataival lehet elérni. A járatsűrűség – a település méretéhez képest – igen nagy, a Volánbusz.hu menetrendjei alapján, Budapestre közvetlenül 46 induló és 43 érkező buszjáratot jelent. Ezen buszjáratok – és annak betétjáratok – biztosítják a többi közeli település elérhetőségét is. Ez alól kivétel Tárnok, ugyanis itt a településközponttól távol halad a buszjárat, és Biatorbágy, mely felé sokkal alacsonyabb szintű a szolgáltatás. Pozitívum, hogy Sóskút, iskola megállóhelyénél mindkét irányban biztosított az átszállás a 762-es buszra. A Tárnokkal való jobb összeköttetést és a tárnoki vasútállomás elérhetőségét célozva célszerűnek látjuk mérlegelni a következő hálózati módosítást:

A 722-es, csak Érd, autóbusz állomásig közlekedő járatai és a 742-es (2741 Érd, autóbusz állomás – Tárnok, vasútállomás – Tárnok) járatai képezhetnének egy viszonylatot.

A településen a buszmegállók elhelyezése átgondolt. A község sajátos szerkezete miatt a gyaloglási távolságok – pl. betérő szakaszokkal – hatékonyan nem csökkenthetők. A település déli és északnyugati (Ibolya utca) periférikus részei a járatok megállótól távol esnek. A legnagyobb rágyaloglási hossz a ritkán lakott Meder utcából mintegy 1200 méter, ami a helyközi járatokkal feltárt települések esetében nem számít rendkívülinek, de nem kedvező. A hivatalosan mezőgazdasági funkciójú zártkertes övezetekből a legközelebbi autóbuszmegálló eseténként még nagyobb gyaloglással érhető el (legfeljebb 1600 m). Az egyre bővülő Ipari Park autóbuszközlekedési kapcsolatának megoldása azonban valószínűleg indokolt lenne, amire célszerű lenne egy kisebb igényfelmérést készíteni. A buszforduló Sóskúti Lovas és Élmenyparkhoz való áthelyezése javasolt.

Vasúti kapcsolata a településnek nincs. A Sóskúthoz legközelebb található vasútállomáshoz (Tárnok) nincs közvetlen buszjárat, míg Érd és Biatorbágy esetében van.

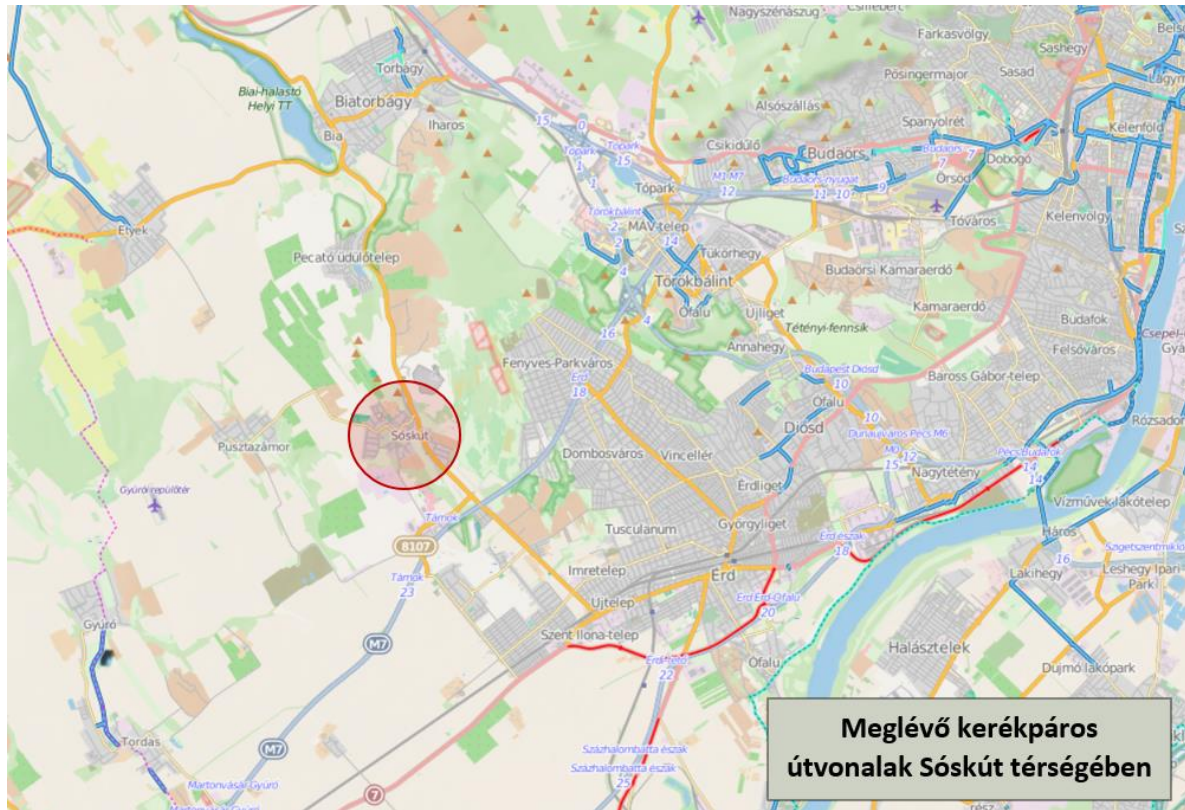
10.5. Kerékpáros közlekedés

A településen jelenleg nincs kiépítve kerékpárút, illetve gyalog- és kerékpárút.

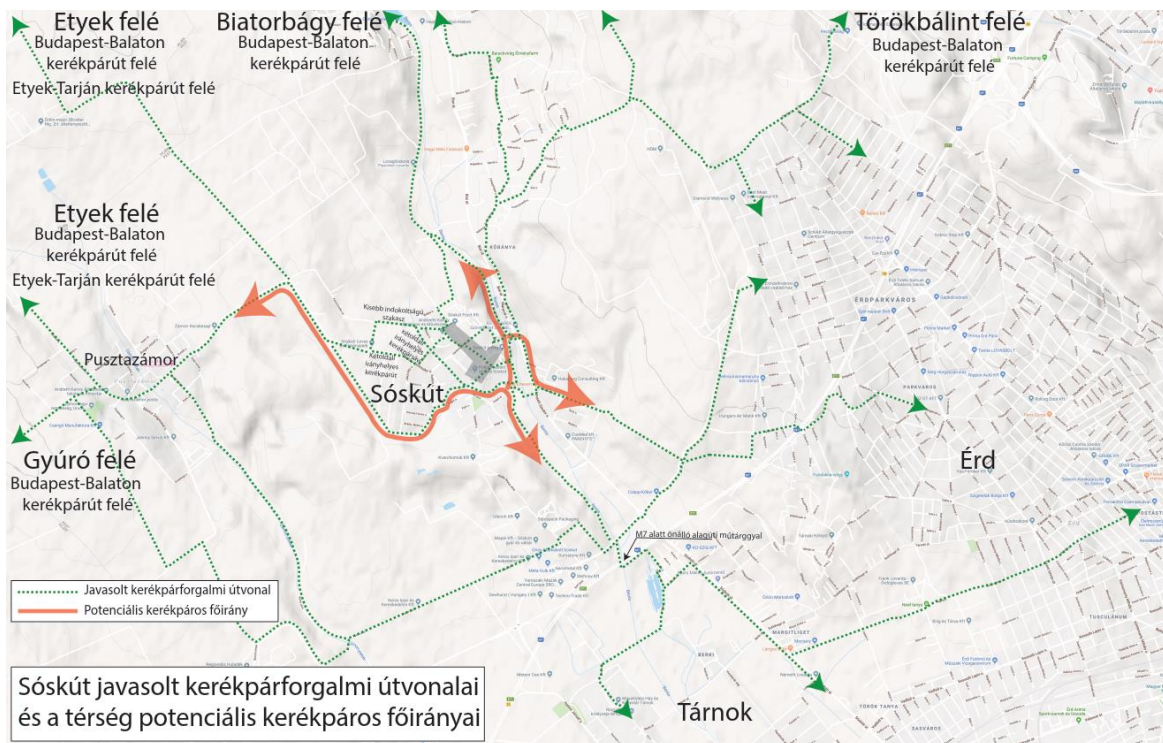
A tágabb térség szempontjából nagy jelentőségű fejlemény, hogy az országos törzshálózat besorolású, már rövid távon megvalósítani tervezett Budapest - Balaton kerékpárút a közeli Gyúró, Etyek és Biatorbágy településeken vezet keresztül. További országos jelentőségű kerékpáros kapcsolat tervezett a Tata - Tarján - Etyek - Martonvásár - Ercsi vonalban. A távlati elképzeléseket tekintve a térséget nem érinti más nemzetközi, vagy országos kerékpárút, az érvényes BATrT szerint térségi kerékpárút sem.

A térségben annak településszerkezeti és turisztikai sajátosságából következően több irányban is célszerű kerékpárúti kapcsolattal számolni, figyelembe véve és kihasználva az Etyektől a Gerecse irányában már kiépült, illetve a Balaton és Budapest irányában hamarosan kiépülő kerékpárúti vonalakat. A község belső és közvetlen környezetének kerékpáros kapcsolatait illetően számolni kell azzal, hogy a település kisebb forgalmú utcái jól kerékpározhatók, így önálló kerékpárúti kapcsolatokat inkább külterületen szükséges kijelölni.

² A forgalom értéke a „megfelelő” tartományban van, ha az 1500 egységjármű/óra (mintegy 15000 egységjármű/nap) alatti, „eltűrhetőben”, ha az 2000 egységjármű/óra (mintegy 20000 egységjármű/nap) alatti.



Sós-kút térségének jelenlegi kerékpárúthálózata (merretekerjek.hu)



Sós-kút térségének javasolt távlati kerékpárút-hálózata (tervezői javaslat)

Ami a kerékpárforgalmi hálózat alakításának lényegesebb megfontolásait illeti,

- a 81107 j. bekötő út lakott területen kívüli szakaszán – a forgalom nagy sebességére tekintettel – egyoldali önállóan vezetett kerékpárút elhelyezése indokolt, az Alsó-Zselléri út - Tulipán utca közötti szakaszán kétoldali irányhelyes kerékpárút és kerékpársáv elhelyezése javasolt;

- a 81107 j. bekötő úttól a 099/288 hrsz. ingatlan déli határvonalán (földút felhasználásával) a Vadász utcáig kerékpározható vegyes forgalmú mezőgazdasági út megvalósítása indokolt. A Vadász utcától a 8104 jelű összekötő útig a Vadász utca - Liget utca menti szárazmeder felhasználásával, majd a Szabadság tér - Ady Endre utca útvonalon kerékpáros nyom létesítésével, illetve a Benta-patak régi hídon történő keresztezésével biztosítandó kerékpáros kapcsolat.
- a Sóskút belső területét feltáró kerékpáros útvonal kialakítása még a Tulipán utcában, a Gárdonyi Géza utcában, a Vörösmarty utcában, a Hóvirág utcában és a Hegy utcában javasolt, emellett a Benta mellékágaiban, a szárazmederben vezetett gyalog- és kerékpárúthálózat kialakítása javasolt. A Benta-patak új gyalogos és kerékpáros hídja a Meder utca térségében fontos összeköttetést biztosít a Zámori völgy egymástól elzárt két oldala között.
- Biatorbágy felé a Bentával párhuzamosan, a Kőszikla utcában, majd a völgyben a Pecatóig vezető földút felhasználásával alakítandó ki kerékpáros útvonal, illetve a Béke utcából kiindulóan, a sóskúti zártkertes mezőgazdasági terület bekapcsolását biztosító és azon áthaladó útvonal javasolt.
- Tárnok, illetve Érd déli területei felé a Meder utcából induló, a Bentával párhuzamos útvonal indokolt, az M7 autópálya Benta melletti alagúti műtárggyal való keresztezésével számolva.
- Az Ipari Park megközelítésének javítása érdekében a 8107 j. út keleti felén egyoldali kétirányú kerékpárút és a KEROX utcán kijelölt kerékpáros útvonal indokolt.
- Érd központi területei felé, illetve Érd-Parkváros felé a Petőfi utca - Wesselényi utca felhasználásával, és tovább a tervezett települési úthálózat felhasználásával kerékpáros útkapcsolat kialakítása javasolt;
- Érd, M7 autópályától északra fekvő területeinek elérését a keleti gyűjtőút felől és a kertes mezőgazdasági terület felől biztosítani szükséges.
- A Budapest - Balaton kerékpárút (illetve az Etyek - Tarján kerékpárút) elérését elsődlegesen a biatorbágyi és a pusztazámori kapcsolat teremti meg.

10.6. Főbb gyalogos közlekedés

Gyalogutak, járdák a fontosabb útszakaszok mentén létesültek, ez alól kivétel a Petőfi Sándor utca déli szakasza (8104 j. út). Gyalogjárdák létesültek a gyalogos forgalmat vonzó közintézmények, szolgáltatások környezetében. Biztosítani szükséges az Ipari Park autóbusz megállóhely és a 8107 j. úttól délre fekvő iparterület gyalogúttal, vagy gyalog- és kerékpárúttal való összekötését. A meglévő járdák átlagos szélessége 1,0 m. A járdák – ahol vannak – lényegében mindenhol burkolattal rendelkeznek.

10.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Kiépített parkolóhelyek elsősorban az iskolák, intézmények és kereskedelmi szolgáltató helyek mentén, valamint a Lovas és Élményparkhoz kapcsolódóan vannak. A gépjárművek tárolása jelentős számban a magáningatlanok területén történik. A parkolás helyzete rendezettnek minősíthető, a kínálat az igényeket kellően kielégíti. Fokozatos kínálatbővítés indokolt, elsősorban a településközpont fejlesztése során szükséges a Fő utca melletti parkolóhelyek kulturált kialakításának megoldása.

11. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A település kedvező földrajzi fekvésének, közlekedési kapcsolatainak hatására népessége folyamatosan növekszik. Az évi 1 %-ot meghaladó népességnövekedés fogadására új lakóterületek kijelölésének igénye merült fel és – a település azon célja elérése érdekében, hogy ne válhasson pusztán „alvó” településsé –, új munkahelyek létesítésére is kell helyet kijelölni. Ezeket az igényeket, valamint a település adottságait, a hatályos terveket és a felmerült egyéb önkormányzati és lakossági igényeket is figyelembe véve, több helyen a területfelhasználás módosítása szükséges.

Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatban rögzíteni.

A település közelmúltban megvalósított csatornázásával mára a belterületen a teljes közműellátás lehetősége biztosított. A funkcióváltással, az új, vagy a módosított beépítésre szánt területhasznosítás számára a területek teljes közműellátását kell megoldani, akár a település belterületén, vagy külterületén javasolt a változtatás. A közművesítést az arra vonatkozó, a helyi építési szabályzatban rögzített előírások betartásával kell megoldani.

A beépítésre szánt, fejlesztésre javasolt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a fejlesztésre javasolt területeknél, a közműellátás biztosításához – teljes közműellátás esetén – biztosítani kell a villamosenergia és a vezetékes ivóvíz ellátást, a közüzemű közcsatornás szennyvízelvezetést és a földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetést. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek így a közműellátása megoldható vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmények számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve a kiépítési lehetőség biztosítása célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül legyen megoldható, és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. Egyes speciális esetekben (ilyen az országos vízminőség védelmi területen fekvő fejlesztési terület) eltérő közművesítési feltételt kell meghatározni, amely a helyi építési szabályzatban rögzítendő.

A szigorú előírás alapja az OTvT-ben az országos vízminőség-védelmi terület övezetére rögzített előírás:

15. § (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

Az országos vízminőség védelmi területen fekvő beépítésre nem szánt fejlesztési területen a szennyvíz elvezetését elsődlegesen közhálózati csatlakozással, mint teljes közműellátást igénylő területeken, kell megoldani. Ha a keletkező szennyvíz mennyisége nem éri el az 5 m³-t, vagy meghaladja és a közhálózati csatlakozás 200 m-nél távolabbi, akkor szigorú feltételekkel, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával közműpótló alkalmazható.

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

Meg kell említeni, hogy országos vízminőségvédelmi területen kívül eső, beépítésre nem szánt hasznosítású területeken – amennyiben a hálózati csatlakozás kiépítése kedvezően rendelkezésre áll, vagy kedvezőbb, mint a közműpótló beruházása – a beruházó kiépítheti akár a teljes közműellátást is, csak ez nem építési feltétel.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a rendelet 6. mellékletében szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ezen energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre általánosan az országban a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás-függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, de a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

A javasolt területhasznosítás módosítások közműellátásának kielégítésére a következő közműigények prognosztizálhatók:

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Termikus energia- igény (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
Fejlesztési terület új távlati közhálózatról kielégítendő igénye	920	875	15400	19430	2700
Meglevő beépítés távl igénynövekedés	77	200	242	2260	314
Összes távlati közhálózatról kielégítendő igény	1000	1080	15640	21690	3010
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	170	290	1780	4200	584

Tervezői tapasztalataink szerint, a tervezés távlatáig reálisan a prognosztizált többlet igények kb. 10 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglevő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül megoldható, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról, illetve az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig, és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

11.1. Vízellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a település vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. biztosítja. A víz a településre NÁ 200-as paraméterű regionális hálózattal, Tárnok felől érkezik, áthaladva a településen, NÁ 150-es paraméterrel továbbhalad Pustazámor ellátására. A regionális hálózat ac anyagú csövekből épült.

A kiépített ivóvízellátó hálózatban a megfelelő hálózati víznyomást a település közigazgatási határának dél-nyugati szélén üzemelő 2x200 m³-es víztároló medence biztosítja.

A község vízellátó hálózati rendszere a beépített terület minden utcájában megépült. A kiépített vízelosztó hálózat NÁ 80-NÁ 150-es paraméterű vezetékekkel épült. A régebben épített vezetékek ac, az utóbbi években épült vezeték szakaszok már műanyag alapú csövekből épültek. Az ac anyagú vezetékek ma már nem korszerűek, így távlati átépítési igényükkel számolni kell.

A településtervező által javasolt fejlesztésekkel együtt a tervezés távlatán belül jelentkező, körülbelül 170 m³ napi vízigény a jelenlegi vízbázisról várhatóan kielégíthető, és a meglévő vízhálózatról, annak továbbépítésével az ellátást biztosítani is tudják.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet, körvezetékes módon.

A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzivíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig, ha azt egyéb előírás nem akadályozza (pl vízbázis védelmi terület stb.), az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén, illetve bármilyen hidrológiai és hidrogeológiai korlátozással érintett területen az engedélyező a vízügyi hatóság.

11.2. Szenny- és csapadékvíz elvezetés

11.2.1. Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban is rögzítésre került, hogy Sóskút a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny, a felszín alatti vizek minősége szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. Az országos vízminőség-védelmi területek övezete is érinti a település közigazgatási területét, amelyre vonatkozóan a településrendezési eszközökben kell előírást rögzíteni.

A településen a komfortszint növelése és a felszín alatti vizek védelme érdekében a közelmúltban kiépítették a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet, biztosítva a teljes közműellátás lehetőségét. A vízellátás szolgáltatójával azonosan, az Érd és térsége Víziközmű Kft üzemelteti a szennyvíztisztító telepet és a közcsontra hálózatot is.

A sóskúti szennyvíztisztító telep 350 m³/nap kapacitású. A telep technológiája Cyclator szakaszos üzemű, folyamatos hozzáfolyású, két vonalas eleveniszapos rendszer, amely képes biológiai nitrogén, valamint részleges foszfor eltávolításra, vegyszeres foszfor eltávolítással kiegészülve. A tisztított szennyvíz fertőtlenítésére is lehetőséget adó technológiai vonalról a megtisztult szennyvíz a Benta vízfolyásba, mint befogadóba folyik.

A településen gravitációs rendszerű közcsontra-hálózat üzemel, amely összegyűjti a szennyvizeket. A közcsontra-hálózat mélypontjaira telepített átemelő műtárgyak biztosítják a szennyvizek továbbjutását. A településen 7 szennyvízátemelő üzemel.

A javasolt fejlesztésekkel együtt a tervezés távlatáig várhatóan jelentkező, körülbelül 290 m³/nap többlet szennyvizet a közüzemű csatornahálózattal a szennyvíztisztító telepig kell vezetni. A szennyvíztisztító telep alkalmassá tehető a többlet szennyvizek fogadására.

A beépítésre nem szánt területen fekvő ingatlanokban keletkező szennyvizet még ma is előfordulóan telkenként elhelyezett tárolókba gyűjtik, amelyek jellemzően szikkasztóként üzemelnek. Ezek tekinthetők továbbra is a település egyik szennyező forrásának, amelyek különösen veszélyeztetik a felszín alatti vizek vízminőségét és az élővizeket.

A környezet védelme érdekében a külterületen fekvő, beépítésre szánt hasznosítású területeken – mivel a nagyobb megengedett beépítéssel együtt, nagyobb mennyiségű szennyvíz keletkezése is várható –, a területfejlesztés csak a teljes közműellátás megoldásával, ennek részeként a szennyvíz közüzemű közcsatorna csatlakozás kiépítésével támogatható. Közműpótló alkalmazása csak külterületen, és beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén alkalmazható, szintén az arra vonatkozó előírások betartásával.

Külön kell szabályozni az országos vízminőség védelmi területen fekvő területrészen a közművesítés lehetőségét, amely speciális közmű, ezen belül szennyvízelvezetési-kezelési megoldást igényel. Elsődlegesen a szennyvízelvezetést közcsatorna hálózati csatlakozással kell megoldani, külterületen, beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén is. Ha az elérhető távolságban fekszik a közcsatorna hálózattól, akkor arra kell csatlakozni és a közműpótlás csak nagyon szigorú szabályozással alkalmazható.

11.2.2. Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település a Duna vízgyűjtőjén fekszik. A település területére eső csapadékvizek befogadója a településen végighaladó Benta-patak, amely a település dél-nyugati részén haladó Zámori-patak és egyéb vízfolyások, árkok összegyűjtött vizét fogadja be és szállítja tovább a végbefogadó Dunába.

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatása szerint Sóskút területén a KDVVIZIG vagyonkezelésében vízfolyás nincs. A településen haladó Benta-patak, illetve Zámori-patak és az egyéb vízfolyások, árkok mederkarbantartására és az egyéb vízügyes feladatok ellátására az érvényes előírások szerint 3-3 m parti sávot kell kijelölni.

A parti sávot a hatályos előírások szerint vízgazdálkodási övezetbe kell sorolni. A parti sávot a középvízi medertől kell mérni. A vízfolyások döntő hányadánál, így Sóskút vízfolyásainál sem jelölték ki a középvízi medret. Feltételezve, hogy a középvízi medertől mért parti sáv is a vízfolyás telkén belülré esik, a vízgazdálkodási terület bővítési igénye nem merül fel. A biztonság érdekében a vízfolyás karbantartására a parti sáv méretével azonos sávot ki kell jelölni a meder telkétől és szolgalmi jogot kell biztosítani a karbantartó számára, s ha majd ténylegesen kijelölésre kerül a középvízi meder és a parti sáv, akkor a karbantartó sáv felülvizsgálható és felszámolható lesz.

Meg kell említeni azt az országos tapasztalatot, hogy a vízfolyások rövidebb-hosszabb szakaszon eltértek az idők folyamán a földhivatali nyilvántartási helyüktől. Ezt az eltérést a településrendezési eszközökkel nem lehet kezelni, mivel többnyire kártalanítási kötelemmel lehetne megoldani. Így továbbra is a meder telkének a földhivatali nyilvántartásban rögzített telket kell tekinteni, s ha igényként felmerül a meder nyomvonal korrekciója, akkor arra vízjogi engedély alapján mód nyílhat, annak a finanszírozásában, akinek érdekében a korrekció végrehajtása szükséges.

A település területén a csapadékvíz elvezetése a helyzetfeltáró vizsgálatok alapján nyílt árkos vízelvezetéssel megoldott, de a felszíni vízelvezetés rendszerének kiépítettsége és karbantartása is hiányosnak tekinthető.

A településen a felszíni vizek, a csapadékvizek elvezetésére a jövőben is nyílt árkos vízelvezetési rendszer fenntartása és továbbépítése javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A javasolt vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is hogy, a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken. Ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél.

Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízelvezető rendszer, a befogadó élővizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységnél meg kell oldani. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportározó létesítésével lehet biztosítani, abban tárolva a vizet, és abból csak olyan vízhozammal vezetni a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. A fogadóképességnél alapelv, hogy vélelmezhetően annyit tud fogadni, amennyi a tervezett építési tevékenységet megelőzően a területről elfolyt, ezért a méretezésnél a helyi záportározó méretének a meghatározásánál, és az abból való késleltetett és fékezett kivezetésnél csak úgy folyhat ki a víz, amilyen mennyiség eddig is elfolyt a területről.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózat kialakítása is nagyobb figyelmet igényel, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezeten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi-behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért a lefedett szakaszoknak, a kocsi-behajtóknak a kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan szükséges a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

11.3. Energia közműellátás és elektronikus hírközlés

11.3.1. Energiaellátás

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a belterületen a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia elsődlegesen a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is, és várhatóan a jövőben is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB gáz használata szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezetterhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ha ez a megújuló energiahordozó szakaszos rendelkezésre állású és a fogyasztás-termelés összhangja nem biztosítható, a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket.

Helyi energia beszerzésre, a környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók közül Sóskút földrajzi adottságai alapján a nap- és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Hasznosításával lényegesen csökkenti a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

11.3.1.1. Földgázellátás

A település lakossági és kommunális (közintézményi) fogyasztóinak hőellátása alapvetően földgáz felhasználásával történik.

A település földgáz ellátásának szolgáltatója, az elosztóhálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ Zrt., míg az újabb gázigény bejelentést a TIGÁZ Zrt. Gödöllő fogadja.

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

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

A gázhálózat szinte minden utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető és a meglévő beépítés távlati igényeinek a kiszolgálására is alkalmas legyen. A kiépített gázelosztó hálózat középnyomású. Erről hálózatról csatlakoznak le a lakossági és közületi fogyasztók. Az ingatlanokon belül házi vagy egyedi nyomásszabályozók vannak telepítve, amelyek a középnyomású ($p=3,0$ bar) földgázt kisnyomásúra ($p=0,03$ bar) redukálja a közvetlen fogyasztói igények kielégítésére. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen kielégíteni az igényeket.

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható. A belterületen belül a földgázzal el nem látott területeken a nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata a jellemző hőellátási célokra. A PB gáz használata szintén a földgázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsősorban főzési célokra. Külterületi ingatlanokra az elektromos energia használata a jellemző, de a tartályos PB gáz használata (melyet a Primagáz szolgáltató) is előfordul. A tartályos PB gáz ellátás a fogyasztói oldalról nézve a vezetékes gázzal azonos komfortot nyújtó ellátás.

Az ismertetett gázellátó hálózat a település további gázigényének kiadására alkalmas, bár jelentősebb fejlesztés a térségben nem tervezett.

A tervezendő középnyomású gázvezetékek az ingatlanok térségében meglévő és tervezett utak alatt épülhetnek, az MSZ 7487/2 szabvány szerinti elrendezésben, figyelembe véve a többi közmű elhelyezését. A gázvezeték a "hideg oldalon", azaz a déli, illetve a nyugati oldalon építhető. A javasolt gázhálózat átlagos fektetési mélysége: 1,0 – 1,2 m.

A gázvezeték átmérőket a kiviteli tervek készítése során lehet meghatározni.

A többlet gázigény kiszolgálása a középnyomású vezetékrendszer tovább építésével valósítható meg, a jelzett méretezések elvégzése után.

A tervezés távlatáig az új fejlesztési területeken, a már beépített területeken, együttesen várhatóan jelentkező 584 nm³/óra többlet földgázigény a közterületi vezetésekről várhatóan biztosítható lesz.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt. A középnyomású elosztásról telkenként építhető ki a bekötés az ingatlanok felé. Mivel a gázelosztás a telkek között középnyomáson javasolt, telkenként egyedi nyomáscsökkentő elhelyezésről kell gondoskodni. Az egyedi nyomáscsökkentők telepítésénél a megjelenésre is figyelemmel kell lenni. A legkedvezőbb elhelyezési mód a földalatti elhelyezés. Föld feletti elhelyezés esetén a nyomáscsökkentőt az előkertbe megfelelő növénytakarással kell elhelyezni.

A helyi nyomáscsökkentőktől a telken belüli elosztás kisnyomású vezetékekkel történik, ezekről elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A telken belüli kisnyomású elosztóvezeték is földalatti elhelyezéssel kell megépíteni.

A szolgáltatási törvény értelmében – a gázellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató (TIGÁZ Zrt.) saját beruházásként oldja meg. A leendő fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köt, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti. A szolgáltatás megkezdésének feltétele nemcsak a hálózati csatlakozás kiépítésének megvalósulása, hanem a szolgáltatási szerződésben előírtak teljesítése is.

Meg kell említeni, hogy a község közigazgatási területének nyugati szélén áthalad az országos nagynyomású szállítóhálózat ún. Pilisvörösvár-Százhalombatta között üzemelő DN 800-as vezetéke, amelynek nyomvonalát és kísérő kábelét és ezek biztonsági övezetének helyigényét a terület hasznosításánál, mint korlátozó adottságot kell kezelni.

A vezeték áthalad a TÁ-13, illetve a TÁ-18 jelű fejlesztési területeken, de beavatkozás nem szükséges. A tervezett területhasználatot nem akadályozza a szállítóvezeték.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan, a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is, figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításával a földgázigény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozókkal lehet majd kielégíteni.

11.3.1.2. Villamosenergia ellátás

A vizsgálatok szerint Sóskút villamosenergia igényeit az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A település villamosenergia ellátásának bázisai a környező településeken üzemelő 132/22 kV-os alállomások, amelyekről induló 22 kV-os közép feszültségű gerinc elosztóvezetéken érkezik a villamosenergia Sóskút településre.

Az alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat fűzi fel Sóskút fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszloptranzsformátorok.

Az új fejlesztési területeken a tervezés távlatáig jelentkező villamosenergia igény 1780 kW-ra prognosztizálható.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is – ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani –, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kisfeszültségű hálózat több helyen még oszlopokon halad. Az új elosztóhálózat építés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített, így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozza.

A település vonzerejének növelése érdekében a közvilágítás további fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégítenie a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, a lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

11.3.1.3. Távhőellátás

Sóskút közigazgatási területén közcélú hőellátó hálózat nem üzemel.

11.3.1.4. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A vizsgálatok szerint energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2020 körüli a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával biztosítható. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napenergia napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre, a naperőművekkel a villamosenergia termelésre hasznosítható. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban hangsúlyozni kell annak az időjárástól való függőséget.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

11.3.2. Hírközlés

11.3.2.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján Sóskút vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontához tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A Biatorbágyon üzembe helyezett digitális telefonközponttal a térségének – ezen belül Sóskútnak is – a távközlési ellátottságát megoldotta. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve a nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás, bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is az új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

Sóskút esetében az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatását is figyelembe kell venni. A település népességének helyben tartásához nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolattartást, munkavégzést biztosítva a lakosság helyben tartását segítheti.

11.3.2.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére, valamint a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre. Az antenna elhelyezési lehetőségét a településképi védelmi rendelet (TKR) szabályozza.

12. FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

A dokumentáció 1. számú mellékletében szereplő Önkormányzati főépítész feljegyzés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/A., 3/C., és 11. §. felhatalmazásának megfelelően készült.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Sóskút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása, 2018. – A tervi munkarészek tartalmának meghatározása (teljes eljárás)
2. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és puffterületének övezetével
3. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével
4. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével
5. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével
6. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos vízminőség-védelmi terület övezetével
7. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Gyümölcskataszter területeivel
8. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Szőlőkataszter területeivel
9. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel
10. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel
11. számú melléklet: Érd MJV 2016 márciusában jóváhagyott Településszerkezeti tervének melléklete a Sóskútról Érdhez átcsatolt terület területrendezési szempontú elemzésével
12. számú melléklet: A Sóskút Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata felülvizsgálatához beérkezett előzetes vélemények összefoglalója
13. számú melléklet: Emlékeztető – Munkaközi egyeztetés Sóskút településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolását érintő javaslatokról, kérésekről
14. számú melléklet: Emlékeztető – Munkaközi egyeztetés Sóskút településrendezési eszközök módosításához és területcseréhez kapcsolódóan az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolását, a bányászattal érintett területeket és az erdőket érintő módosításokról

**SÓSKÚT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA, 2018. –
A TERVI MUNKARÉSZEK TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA
(teljes eljárás)**

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

„Sóskút Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2018.” tárgyában a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján az alábbi fejezetek kidolgozását látjuk szükségesnek a módosítással érintett területek vonatkozásában, a tervezési feladat által igényelt mélységben. (Az áthúzással jelzett fejezetek kidolgozása nem képezi az alátámasztó javaslat tárgyát).

1. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos Településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
 - 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
 - 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.6.2. A hatályos Településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
- 1.7. A település társadalma
 - 1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség
 - 1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok
 - 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)
- 1.8. A település humán infrastruktúrája
 - 1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
 - 1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- 1.9. A település gazdasága
 - 1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
 - 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

1.10.6. Intézményfenntartás

1.10.7. Energiagazdálkodás

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat

1.12.2.2. tájhasználat értékelése

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

1.12.3.3. ökológiai hálózat

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

- 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
- 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
- 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
- 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
- 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
- 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
 - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
- 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
 - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
 - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
 - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
 - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
 - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
 - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
 - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
 - 1.14.6.9. helyi védelem
- 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.15. Közlekedés
 - 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
 - 1.15.2. Közúti közlekedés
 - 1.15.3. Közösségi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
 - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
 - 1.15.5. Parkolás
- 1.16. Közművesítés
 - 1.16.1. Víziközművek
 - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
 - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
 - 1.16.2. Energia

1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. talaj

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

~~1.17.5. sugárzás védelem~~

1.17.6. hulladékkezelés

1.17.7. vizuális környezetterhelés

1.17.8. árvízvédelem

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

1.18.2.3. mély fekvésű területek

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

1.20. Városi klíma

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

3.1.1. A folyamatok értékelése

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem

8. 1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9. 1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem
10. 1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
11. 1.2.1. A Településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos Településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12. 1.2.2. A Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13. 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14. 2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15. 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK				
16. 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17. 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18. 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19. 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20. 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókerterek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21. 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen
22. 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23. 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24. 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25. 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen

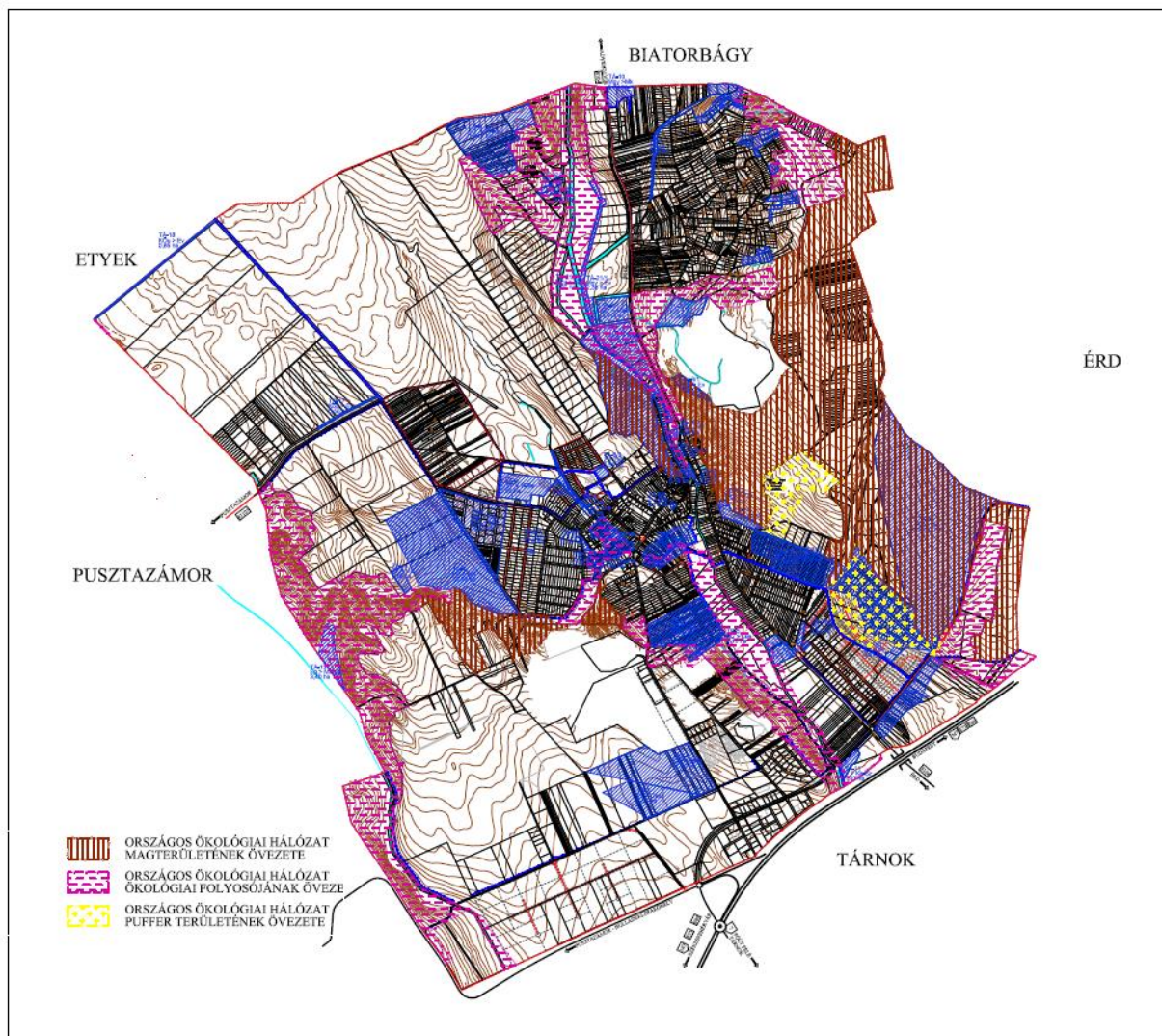
26. 3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27. 3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen
28. 3.4. Községi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29. 3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30. 3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31. 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32. 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33. 4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34. 4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35. 4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36. 4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37. 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)				
38. 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos Településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen
39. 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40. 8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen
41. 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint



Szabóné Pányi Zsuzsanna
Sóskút község mb. főépítésze

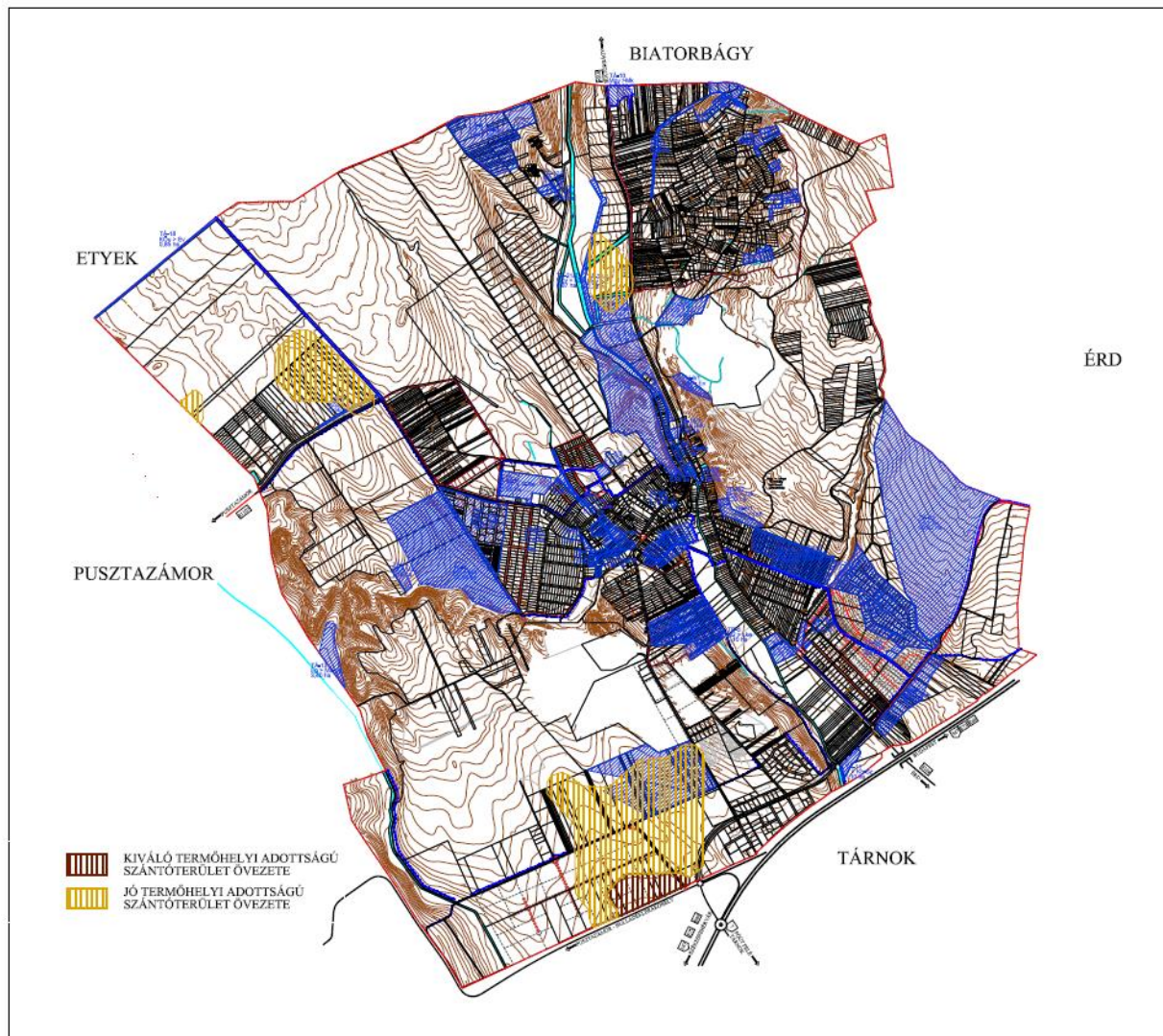
2. számú melléklet

A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetével



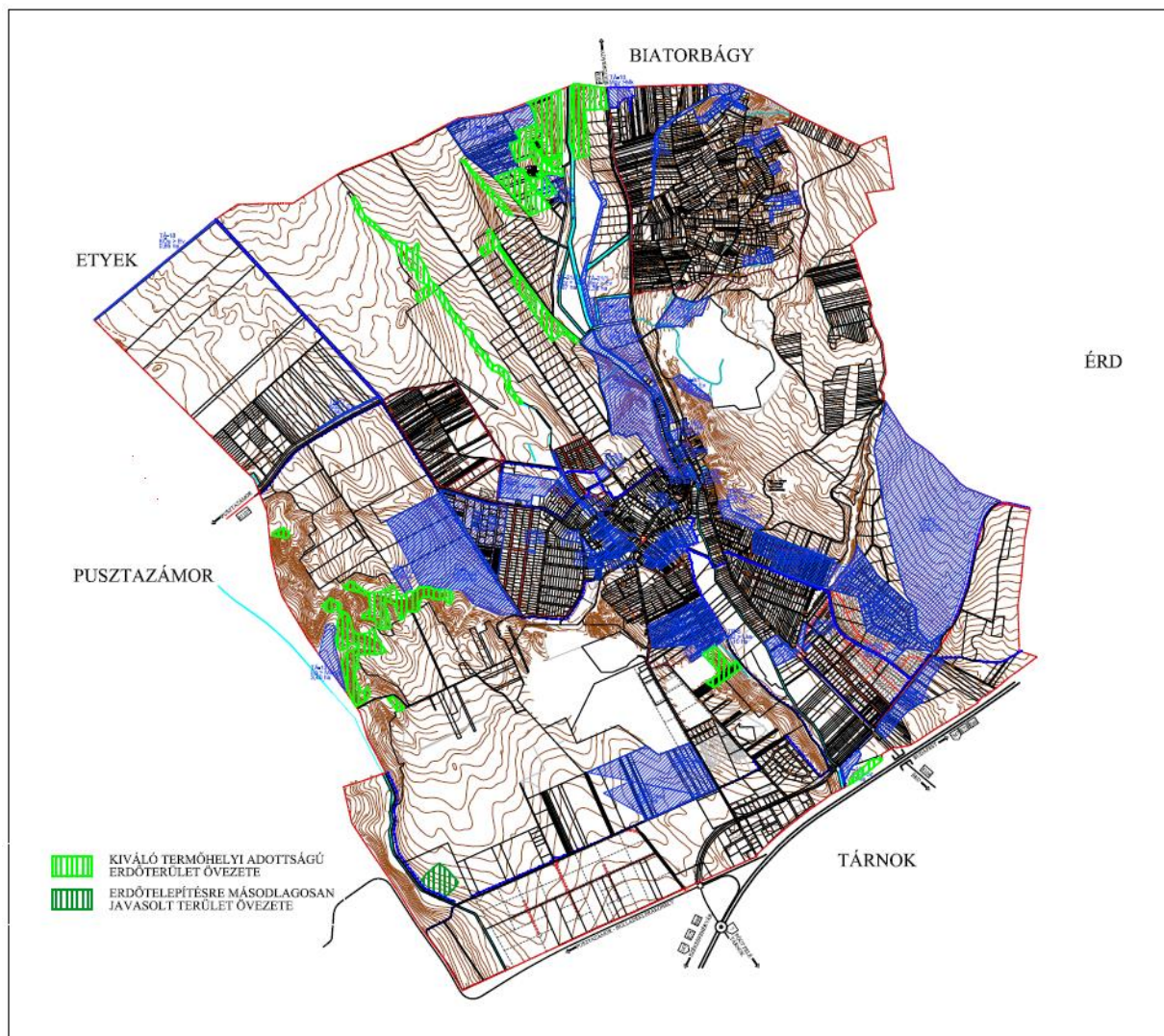
3. számú melléklet

A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével



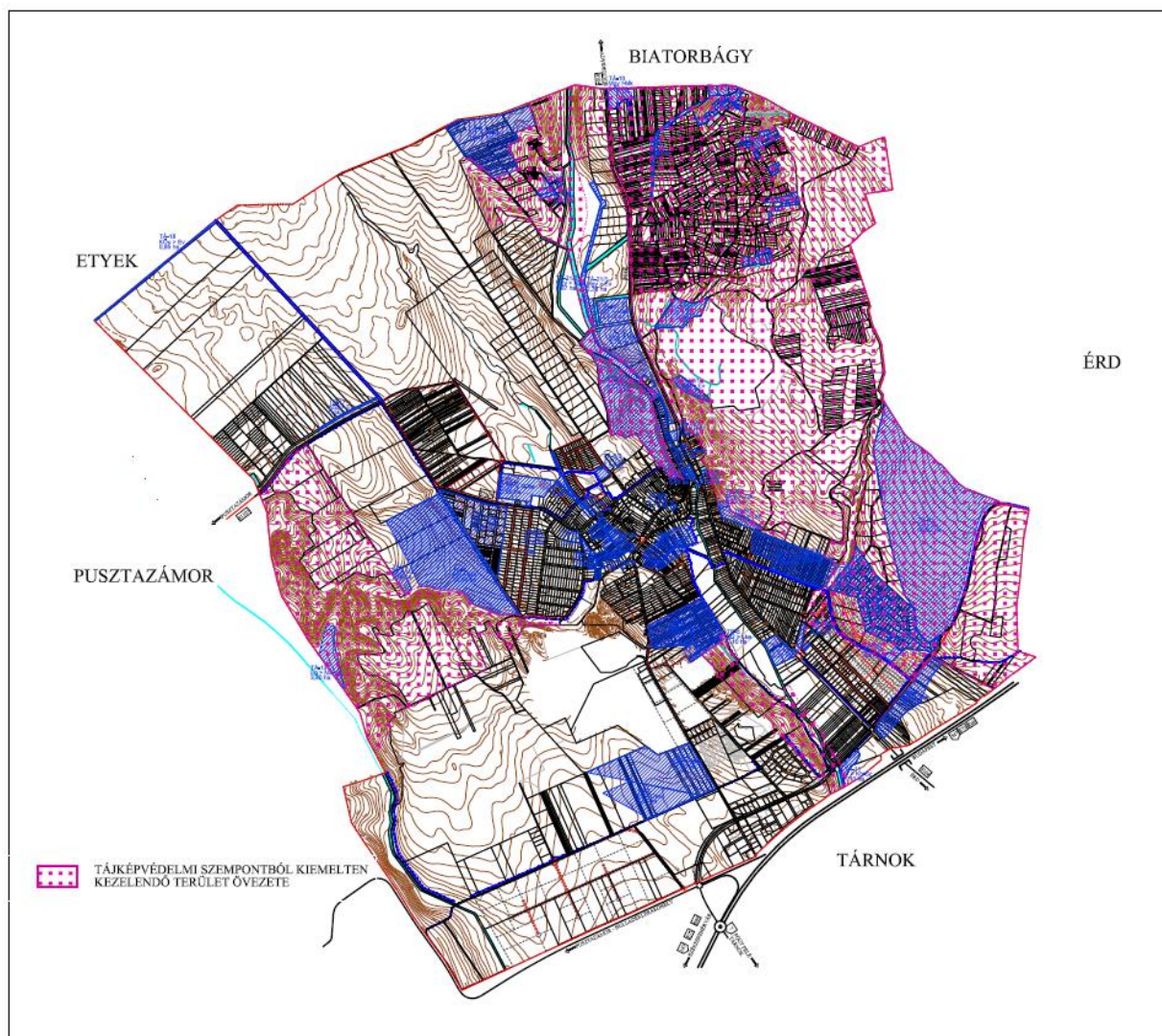
4. számú melléklet

A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével



5. számú melléklet:

A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével



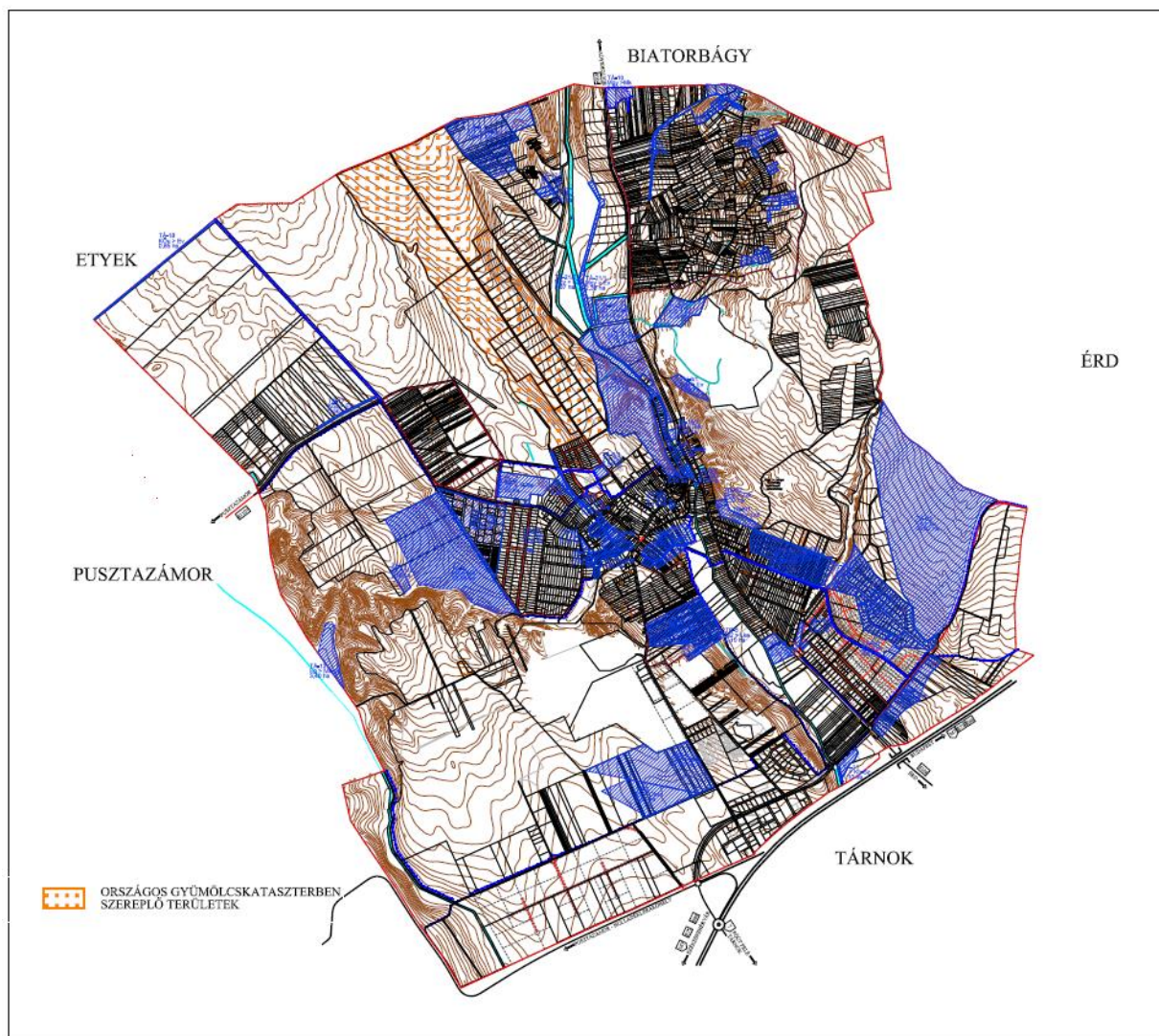
6. számú melléklet:

A módosításra javasolt területek érintettsége az országos vízminőség-védelmi terület övezetével



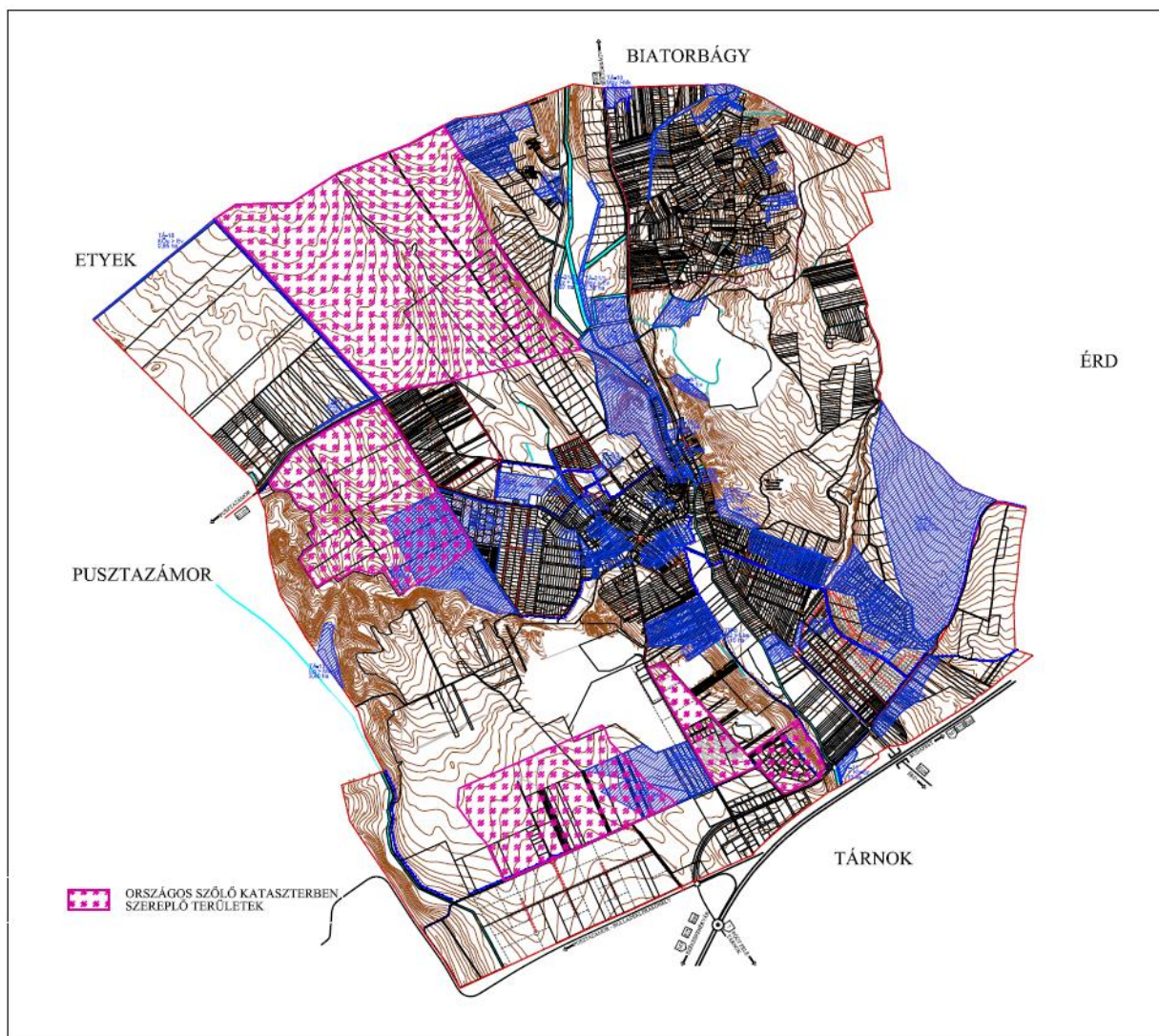
7. számú melléklet:

A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Gyümölcskataszter területeivel



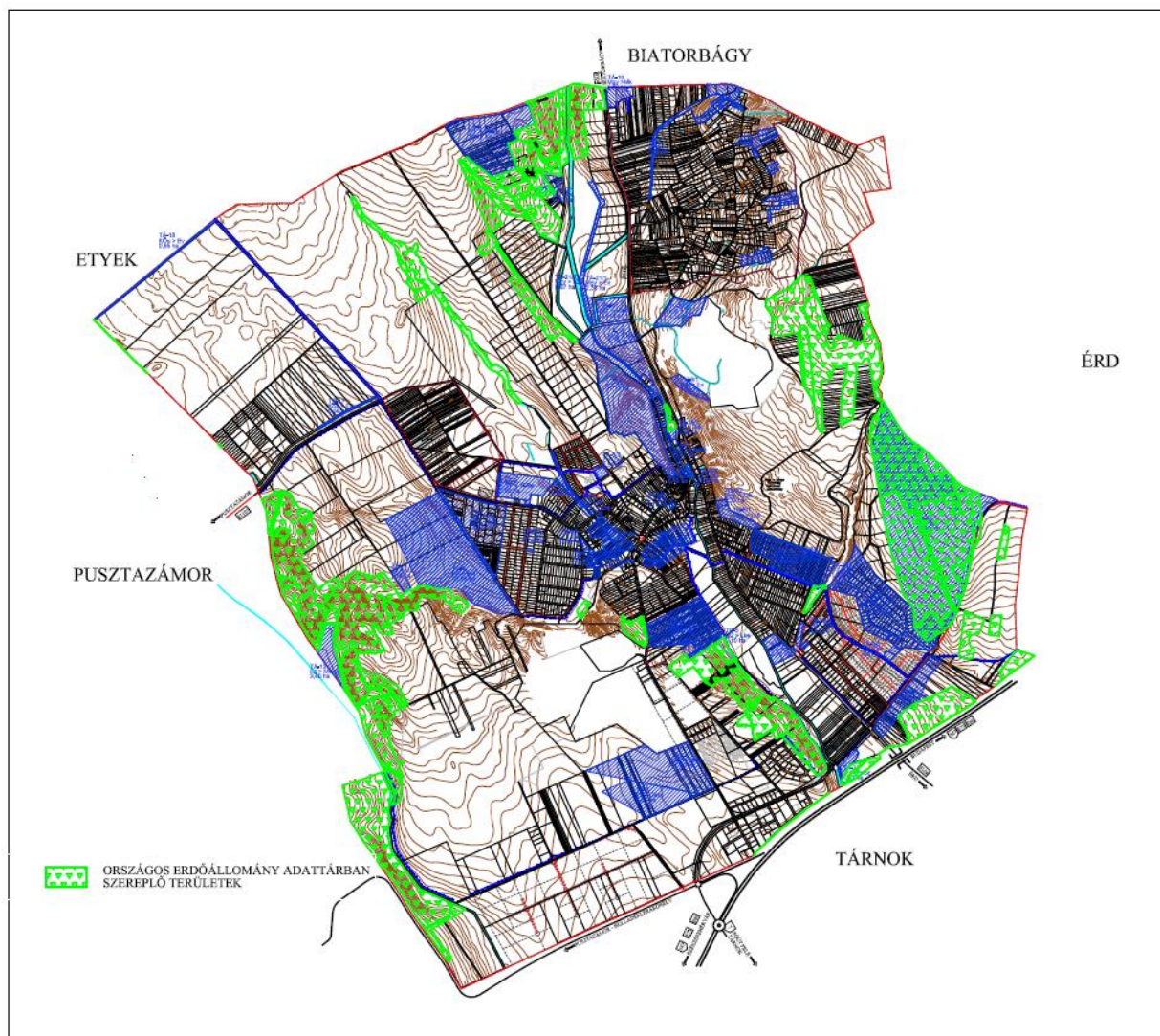
8. számú melléklet:

A módosításra javasolt területek érintettsége az Országos Szőlőkataszter területeivel



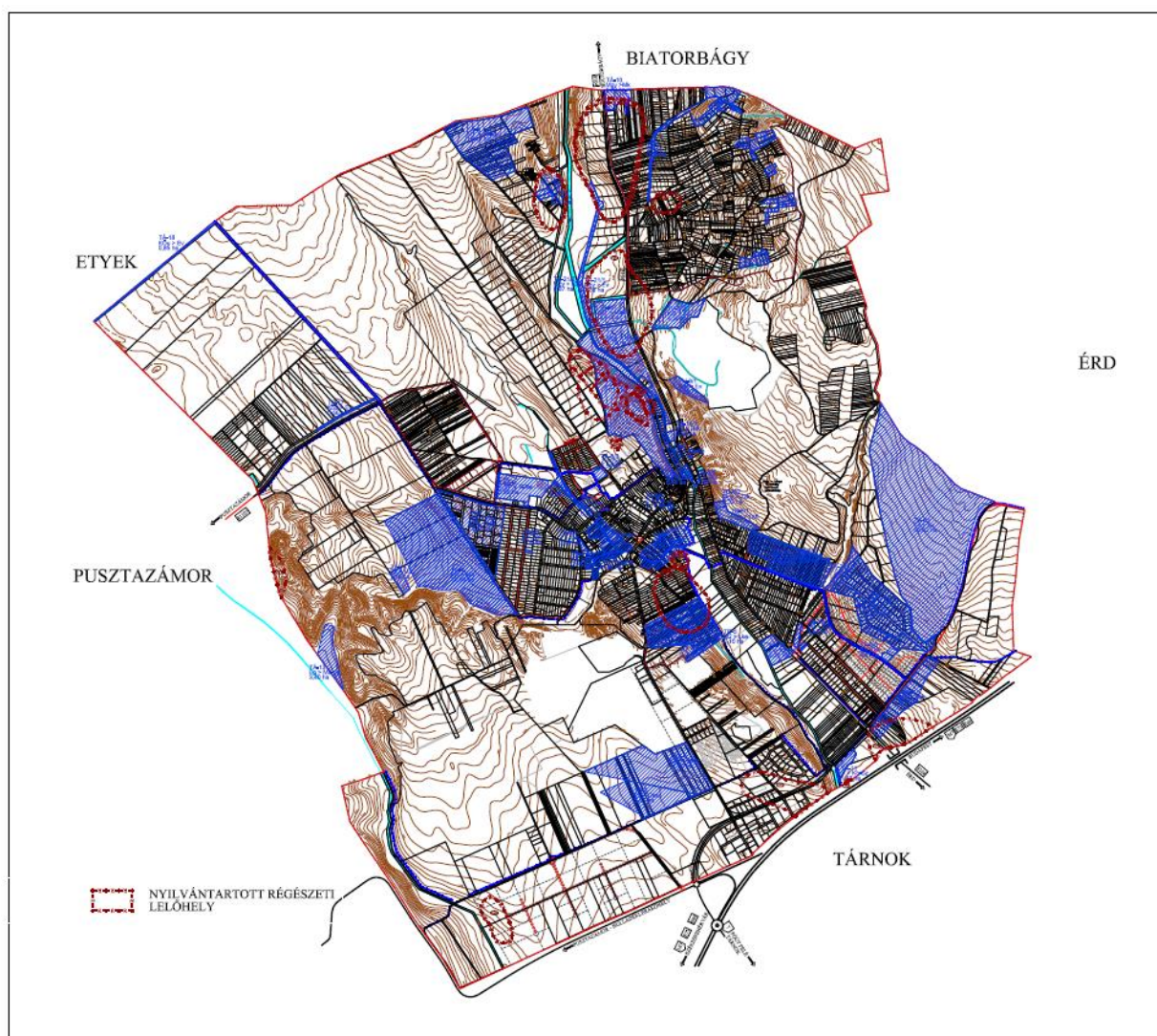
9. számú melléklet:

A módosításra javasolt területek érintettsége az üzemtervezett erdőkkel



10. számú melléklet:

A módosításra javasolt területek érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel



11. számú melléklet:

Érd MJV 2016 márciusában jóváhagyott Településszerkezeti tervének melléklete a Sóskútról Érdhez átcsatolt terület területrendezési szempontú elemzésével

„Melléklet Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 53/2016. (III.24.) számú határozatához

„4.1. Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás

A BATrT az OTrT szerinti térségi területfelhasználási kategóriákon felül egyedileg meghatározott területfelhasználási kategóriákat is alkalmaz. A BATrT az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a városias települési, a vízgazdálkodási és az építmények által igénybe vett térség mellett, a nagy kiterjedésű zöldterületi, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség kategóriát is alkalmazza.

A területi eltérést a BATrT és OTrT alapján az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a városias települési térség, valamint a vízgazdálkodási térség esetén kell igazolni (lásd alábbi táblázatot). Az OTrT 6. § (3) bekezdés szerint a területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük. Ez azt jelenti, hogy helyileg nem feltétlenül a kiemelt térségi terv által jelölt helyen kell kijelölni a térséget, csupán a %-os szabályoknak kell teljesülniük. Az átcsatolandó területek esetében a jogszabályi előírás alapján ez úgy igazolható, hogy Sóskút közel 280 hektár nagyságú érintett területét az érdi közigazgatási terület részének tekintjük. A települési területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv ábrázolja.

Egyes térségi területfelhasználások területi összhangjának igazolása

Térségi területfelhasználás megnevezése	Területfelhasználás nagysága (ha)		Szabály	Összhang megállapítása
	BATrT	ÉRD TSZT		
Erdőgazdálkodási térség	472 (383,4*+88,6**)	447,62	BATrT 6. § (1) bek – Legalább 85%-ban erdőgazdálkodási illetve természetközeli területbe sorolható	Összhangban van (A térség 94,7%-ban erdőterületbe került besorolásra)
Mezőgazdasági térség	1873 (1808,98*+64**)	1710,93	BATrT 7. § (1) bek. – Legalább 90%-ban mezőgazdasági, illetve természetközeli területbe sorolható	Összhangban van (A térség 91,3 %-ban mg. területbe került besorolásra)
Városias települési térség	3683,42*	3666,64 (ebből új 74,62)	OTrT 6. § (2) bek. d) – Bármely települési területfelhasználási egységbe besorolható BATrT 7. § (2) bek. – A települési térség növekmény nem haladhatja meg a 2%-ot	Összhangban van (Az ÉRD TSZT-ben 0,46%-kal csökkent a települési térség)***
Vízgazdálkodási térség	117,83*	153,9	6. § (2) bek. e) – Legalább 85%-ban vízgazdálkodási vagy természetközeli területbe sorolható	Összhangban van (30%-kal nagyobb vízgazdálkodási terület került besorolásra)

*BATrT 1/3. melléklete alapján

** sóskúti átcsatolás alatt álló területrész

„

12. számú melléklet: A Sósút Településfejlesztési koncepciója, Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata felülvizsgálatához beérkezett előzetes vélemények összefoglalója – Kiküldve 2017.04.

sz.	Államigazgatási szerv	Részvétel	Előzetes vélemény
1.	Pest Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	+ CD + Teljes, papír	Részt kíván venni. Felhívja a figyelmet az önkormányzati főépítész szükségességére. Kéri a főépítész nevét és címét megküldeni. Adatszolgáltatási kötelezettséggel nem rendelkezik. Tájékoztat, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. Kéri a későbbiekben a pontos tájékoztatást arról, hogy a régi tervek módosításáról, vagy új tervek készítéséről van szó. Az OTTrT-nek és BATrT-nek való megfelelés igazolása szükséges. A területi mérleget mind az alátámasztó, mind a jóváhagyandó munkarészben szerepeltetni kell. A terv készítéséhez tervezési jogosultsággal rendelkező településtervező és szaktervezők szükségesek (aláírólap). Felhívja a figyelmet, hogy az új HÉSZ már településképi követelményeket nem tartalmazhat, településképi rendeletet kell alkotni. Felhívja a figyelmet a partnerségi egyeztetés szükségességére, és lefolytatásának módjára, a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásának szükségességére. Általános jogszabályi előírások.
2.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	+ CD + Rajz Papír	Részt kíván venni. Sósút közigazgatási területén ex lege védett természeti érték (barlangok) és természeti emlék (források, földvár) található. A 028-as és 025/12-es hrsz.-ú ingatlanokat a Sósúti Fundoklin kaptárkövei, a 0162-es hrsz.-ú ingatlant pedig a Sósúti Kálvária-domb kaptárköve természeti emlék érinti. A települést a NATURA 2000 hálózat területe is érinti (Érd-Tétényi plató – HUDI20017 megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület). A 028, 058/33, 0162-es hrsz.-ú ingatlanok érintik barlang felszíni védőövezetét. A közigazgatási területet érinti az OTTrT által lehatárolt országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A település területén a DINPI a természetvédelmi kezelésért felelős szerv. A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik. Teljes településre vonatkozó tervek készítésénél a környezeti vizsgálat elkészítése kötelező a korm. rendelet 4. sz. mellékletének tartalmi követelményei szerint. A konkrét módosító javaslatok ismeretének hiányában nem eldönthető,

			hogy Natura hatásbecslés szükséges-e, ez majd a véleményezési dokumentáció alapján dönthető el. Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelenleg észrevételt nem tesz. Általános jogszabályi előírások. Egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.
3.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	+	Részt kíván venni. A földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető. A szennyeződés elkerülése érdekében be kell tartani a vonatkozó jogszabályokat. Egyes konkrét létesítmények elhelyezésére és egyes telkek vízelvezetésére vonatkozó előírásokat ismertet. A vízfolyások (Benta-patak és mellékágai, környező csatornák) parti sávját szabadon kell hagyni, ott a mederfenntartást akadályozó állapot nem tartható fenn. Ezt a sávot célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni, az övezet nem lehet a jogszabályban meghatározott parti sávnál kisebb. Felszín alatti víz szempontjából érzékeny település. A környezeti vizsgálat elkészítése a korm. rendelet 4. sz. mellékletének tartalmi követelményei szerint történhet, amennyiben a 3. pont releváns alpontjaiban foglalkozik a közműellátottság, a szociális igények kielégítése, valamint a felszíni és felszín alatti vizek áramlási viszonyaiba történő beavatkozások vizsgálatával.
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	+	Természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek: - Sóskúti Fundoklin kaptárkövei természeti emlék; - Sóskúti Kálvária-domb kaptárköve természeti emlék – védetté nyilvánított természeti területek; - Érd-Tétényi plató elnevezésű – HUDI20017 jelölésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (NATURA2000) terület; - ex lege védett földvár területe, amely országos jelentőségű természetvédelmi területnek minősül; - ex lege védett barlangok, amelyek országos jelentőségű természetvédelmi területnek minősülnek; - az országos ökológiai hálózat övezete az OTTr és a BATTr alapján; - a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete az OTTr alapján.

			Az övezetek jelenlegi és az OTrT felülvizsgálathoz készített pontosított lehatárolását megadta. Ezeket a TSZT-n és az SZT-n ábrázolni kell. (Digitális lehatárolást kérni kell). A védett barlangok vonatkozásában az FM Tájvédelmi, Barlangvédelmi és Ökoturisztikai Osztálya az adatszolgáltató Kéri az általános táji- és természetvédelmi szempontú előírások, célkitűzések, az OTrT fenti két övezetére vonatkozó előírások betartását. Részt kíván venni. Tájékoztató, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező a korm. rendelet 4. sz. mellékletének tartalmi követelményei szerint.
5.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	+ CD	A tervezési területet érinti a Benta-patak alsó és a Zámori-patak Magyarország Vízügyi Igazgatósági Terve alapján kijelölt felszíni víztestet, ezért a tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő intézkedési tervekkel. Szintén érinti a települést az OTrT Országos vízminőségvédelmi területének övezete, melynek lehatárolását jpg. fájlban megküldte. Felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. Sóskút közigazgatási területét érinti az Érd és Térsége Víziközmű Kft. üzemeltetésében lévő sérülékeny földtani környezetű Érd Sasvárosi vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezete. A víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések a VGT-ben megtalálhatók. Elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása. A tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatait be kell szerezni. A csapadékvizek kezelésének, helyben tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodás alapjait teremti meg, mely által részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése, részben az elvezető rendszer tehermentesítése valósulhat meg. Tájékoztató, hogy Sóskúton 2016-ban új szennyvíztisztító telep létesült, így hálózati alapadatokkal még nem rendelkezik. Megadja a víziközmű üzemeltető által szolgáltatott szakágazati adatokat.

			Sóskút területén a Benta-patak állami tulajdonban és a KDVVÍZIG vagyonkezelésében van a Sóskút külterületen található Zámori-patak. Vízrendezéssel és vízgazdálkodással kapcsolatos általános jogszabályi előírások. A környezeti vizsgálat szükségességének megítélésében nem illetékes. Részt kíván venni.
6.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	+ CD	Általános jogszabályi előírások (oltóvíz hálózat, tűzcsapok, tűztávolságok, tűzoltási felvonulási terület). A módosítás során figyelemmel kell lenni a vízelvezető rendszerek megfelelő kiépítésére, a vízkárelhárítási feladatok ellátására. Részt kíván venni.
7.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya	-	Nem válaszolt.
8.	Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Ütügyi Osztály	-	Nem válaszolt.
9.	Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság	-	Nem válaszolt.
10.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	+ CD	Az Örökségvédelmi Hatástanulmány aktualizálása szükséges a vonatkozó jogszabály alapján, amely kiegészült a települési értékleltár és az értékvédelmi terv kidolgozandó szempontjaival. Az értékvédelmi terv alapján kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket. Sóskút területén 1 db. műemlék, valamint 16 db. nyilvántartott nyilvántartott régészeti lelőhely található. A részletes adatokért a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Nyilvántartást kell megkeresni. Kéri a védettségek és kiterjedésük tételes feltüntetését és aktualizálását a TSZT és a HÉSZ mellékletében. Az értékleltár kiváló alapot nyújthat a településképi rendelet kidolgozásához. A régészeti lelőhelyekre vonatkozó általános jogszabályi előírások. Részt kíván venni.

11.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	+ Papír térkép-kivonatok	Mivel a véleménykérő levél nem tartalmazott konkrét hrsz.-okat, ezért véleményt csak a tervezés következő szakaszában tud adni. Részt kíván venni. Kéri a módosításokkal érintett külterületi termőföldek helyrajzi számainak feltüntetését, vagy térkép-kivonatot a területekről, melyeken a hrsz.-ok jól láthatók. Tájékoztat a termőföldek, a mezőgazdaságilag hasznosított területek nagyságáról, minőségéről. Általános jogszabályi előírások.
12.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	+ CD	Általános jogszabályi előírások. Felhívja a figyelmet arra, hogy a tv. bizonyos nyilvántartási illetve természetbeni állapothoz köti az erdő fogalmát, nem az ingatlan-nyilvántartásban szereplő erdő művelési ághoz. Ez sok félreértésre ad okot. A térség erdeit ábrázoló térképet az erdészeti hatóság kérelemre elkészíti. Csereerdősítésre, erdőtelepítésre vonatkozó szabályokat ismerteti. Megadja a linket, ahonnan a kiváló termőhelyi adottságokkal rendelkező erdőterületek és az erdők rendeltetésbeli megoszlásáról térképi adatok letölthetők. Részt kíván venni. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, a megküldött tematika ellen nem emel kifogást.
13.	HM Hatósági Főosztály	+ CD	Sóskúton az OTRT szerinti kiemelt fontosságú honvédelmi területet vagy a honvédelmi terület övezetébe tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlant nem tartanak nyilván. Észrevételt nem tesz. Részt kíván venni.
14.	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	+	Az eljárásban csak akkor kíván részt venni, ha az határrendészeti szakterületet érint.
15.	Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály	+ CD	Részt kíván venni. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Sóskút község közigazgatási területén a következő megállapított bányatelkek találhatók: - „Sóskút I. – homok” védnevű bányatelek, amelynek jogosítottja a Kvarchomok Bányászati és Feldolgozó Kft.; - „Sóskút – durvamészkő” védnevű bányatelek, amelynek jogosítottja a Frühwald Kőbánya Kft. A lehatárolás a www.mbfh.hu honlapról letölthető. Sóskúton az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs, a fenti bányatelteken kívül megkutatott ásványvagyon nincs.

16.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hatósági Osztály	+ P vagy CD	Részt kíván venni. Általános előírások. Indokoltnak tartja az érintett hírközlési szolgáltatók részvételét az eljárásban. Felhívja a figyelmet a tervezői jogosultsági követelmények betartására. Felhívja a figyelmet, hogy folyamatban van a Digitális Nemzet Fejlesztési Program megvalósítása, amelyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja a településrendezési eszközök készítését, módosításait. (Kéri a terv megküldésekor az iktatószám feltüntetését.)
18.	Földmérési és Távérzékelési Intézet	+	A rendelkezésére álló lehatárolásokat az ÖK részére elérhetővé tette egy webes felületen.
19.	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal	+	Megadja a linket, ahonnan a kiváló termőhelyi adottságokkal rendelkező erdőterületek és az erdők rendeltetésbeli megoszlásáról térképi adatok letölthetők.
20.	Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ	-	Már nem illetékes.
21.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	-	Nem válaszolt.
22.	Pest Megye Önkormányzata	+ CD	Részt kíván venni a településfejlesztési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárásában. A koncepció készítése során az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció célrendszeréhez kell igazodni, figyelembe kell venni Pest Megye Területfejlesztési Koncepcióját, stratégiáját és operatív programját és a nemzeti ágazati stratégiákat. Vizsgálni kell azt is, hogy a fejlesztési szándékok nem ütköznek-e az OTrT-vel és a PmTrT-vel.
23.	Pest Megye Főépítésze	+ CD	Részt kíván venni a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárásában. Általános előírások. Felhívja a figyelmet arra, hogy az OTrT és a PmTrT előírásait figyelembe kell venni. Tájékoztat arról, hogy a település érintett a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével és az erdőtelepítésre javasolt területek övezetével is. Tájékoztat arról is, hogy a település nem borvidéki, de a szőlő termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területei jelentős mértékben érintik. Gyümölcskataszterről nincs adata. Temetőkre, védőterületekre vonatkozó előírásokra hívja fel a figyelmet. Felhívja a figyelmet az önkormányzati főépítész szükségességére és a TAK valamint a TKR készítésének előírásaira.

			Felhívja a figyelmet az egyedi tájértékek terveken való feltüntetésének szükségességére és a táji értékek, tájkarakter meghatározásának fontosságára.
24.	Pusztazámor Község Önkormányzata		Nem válaszolt.
25.	Etyek Nagyközség Önkormányzata	+	Nem kíván részt venni. Véleményt nem nyilvánít.
26.	Tárnok Nagyközség Önkormányzata	+	Megküldi a TSZT-t.
27.	Gyúró Község Önkormányzata	-	Nem válaszolt.
28.	Országos Atomenergia Hivatal	-	Nem válaszolt.

2017.07.22.

Emlékeztető

Munkaközi egyeztetés Sóskút településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolását érintő javaslatokról, kérésekről

Helyszín: DINPI Költő utcai irodaháza

Időpont: 2018. november 7.

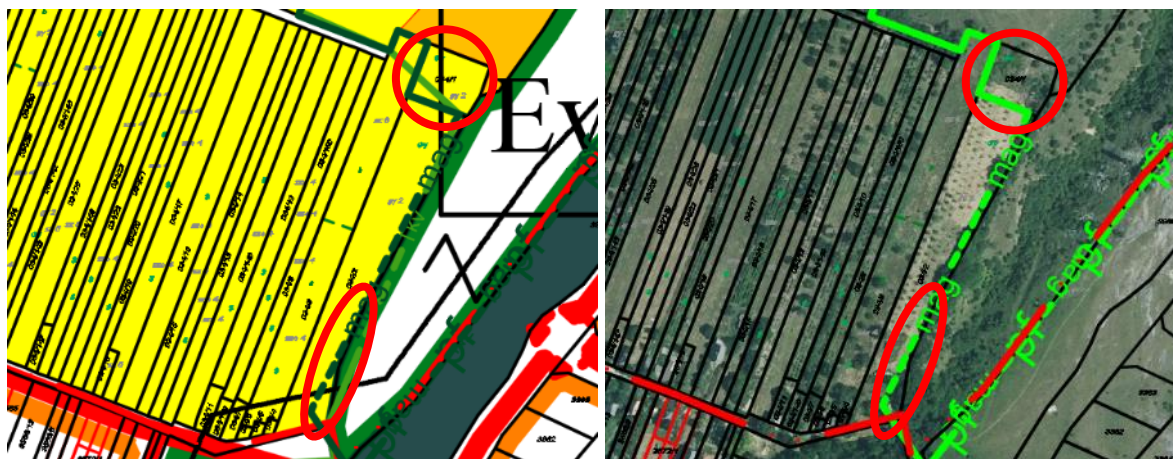
Jelen vannak: Pétsch Nóra; Garamszeginé Németh Mónika DINPI
Illyés Zsuzsanna tervező, Tájmaster Kft

A tervező az alábbi módosítási javaslatokat egyeztette a DINPI munkatársaival:

➤ **TB-1. számú módosítás: Sztávka**

Mk > Lke

kérés: a magterület határának hozzáigazítása a hrsz. 034/1 és 034/2 telkek határához (0,14 ha)

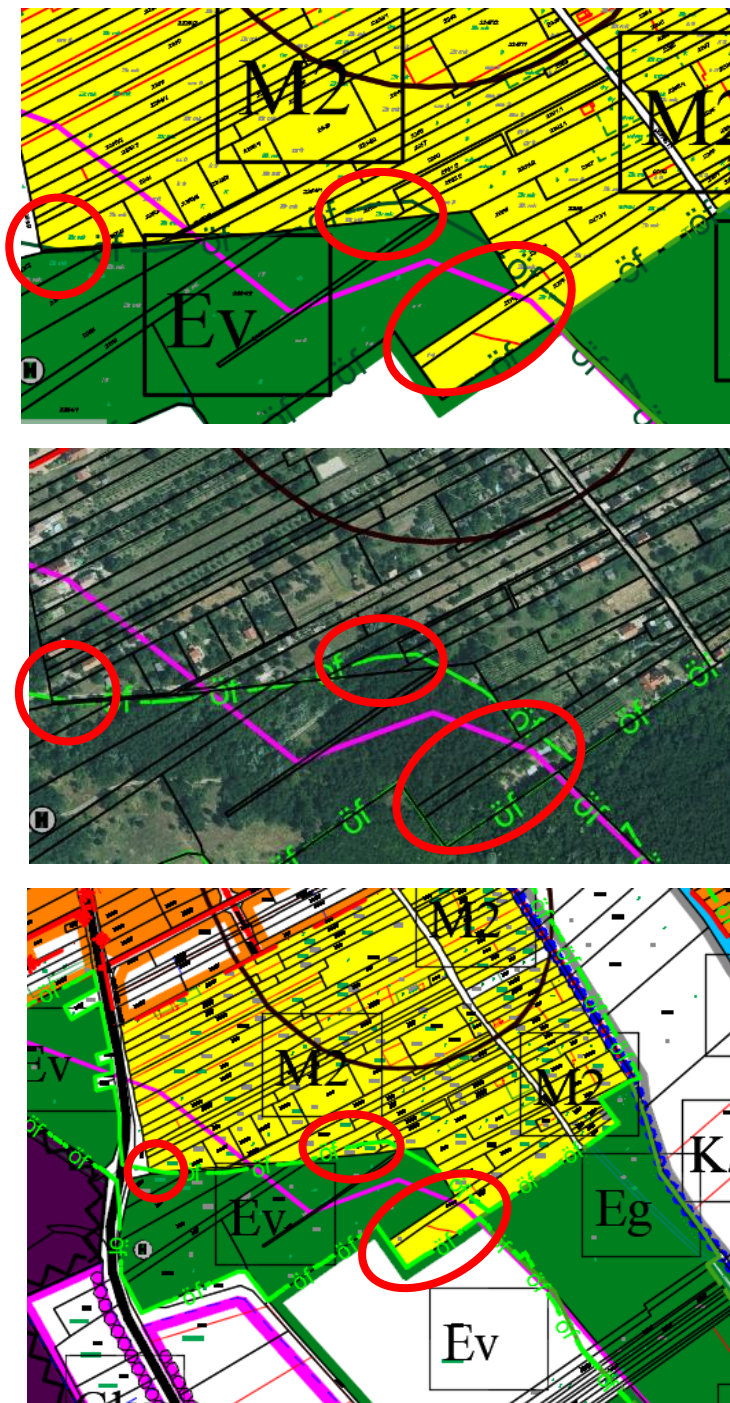


A változtatást a DINPI nem fogadja el, mivel az érintett telek a Natura 2000 területek közé is sorolt terület.

➤ **TB-2. számú módosítás: Szedliszko**

Mk > Lke

kérés: az ökológiai folyosó határának hozzáigazítása az M2 kertes mezőgazdasági terület határához.
Érintett hrsz-ek: 2250/5, 2260, 2262/2, 2262/3, 2263/2, 2268, 2270/2, 2274/2, 2275 (0,43 ha)



A változtatást a DINPI elfogadja és felveti, hogy a bányatalekbe benyúló erdők legyenek az Országos ökológiai hálózat részei, mint ökológiai folyosó elemek.

- **TB-4. jelű módosítás:** A Vadász utcában fekvő 488/4 hrsz.-ú telek átsorolása

Vz > Lke

kérés: a 488/4 hrsz.-ú telek kivonása az ökológiai folyosóból (0,10 ha)

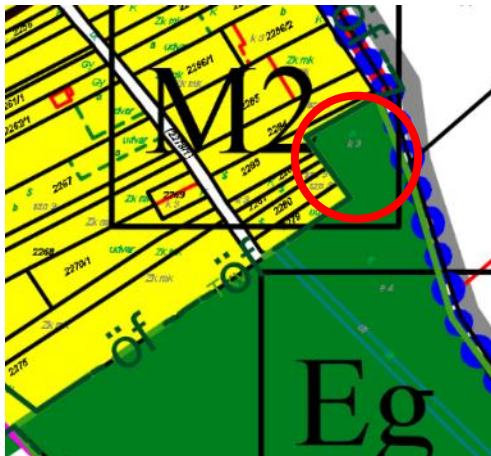


A változtatást, tekintettel a telek tulajdonosának kiadott korábbi DINPI állásfoglalásra (Pálfai Annamária, 4402/1/2016) és a terület ökológiai állapotára a DINPI nem fogadja el! Az állásfoglalást a későbbiekben a tervezőnek megküldi.

➤ **TB-5. számú módosítás:** Szedliskó déli csücske

Eg > Lke

kérés: az Eg jelű erdőterület egy részének (058/38) Lke jelű kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása miatt az ökológiai folyosó határának módosítása (0,10 ha)



A változtatást a DINPI elfogadja!

➤ **TB-6. számú módosítás:** Tomcsányi birtok

Mgy > Lke

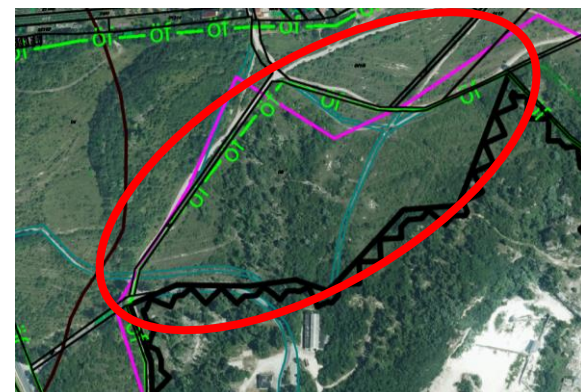
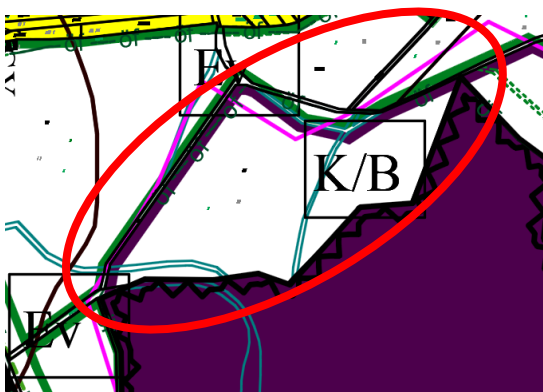
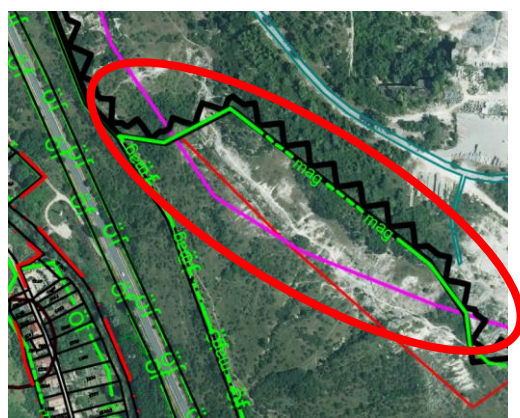
kérés: A belterületől északra az Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület (010/3) egy részének átsorolása miatt a magterület határának módosítása (0,34 ha)



A változtatást a DINPI elfogadja, kéri a szabályozási terv készítésénél az OÖH magterület védelmét szolgáló intézkedések beépítését.

A jelenlévők megállapították, hogy a fenti átsorolások összesen 1,11 ha terület kivonását eredményezik az ökológiai hálózathoz. A DINPI a kőbánya természetes szárazságtoleráló erdőtüskéségeit látja a településen ökológiai hálózathoz sorolandó értéktűnek. A településrendezési eszközök TV-3. számú módosítása, a kőbánya valós erdőterületeinek átsorolása különleges bányaterületből védőerdő területbe összezseng e tájvédelmi szándékkal, így a DINPI kiegyenlítő terület kijelölésére nem tart igényt.

- TV-3. számú módosítás: a kőbánya valós erdőterületeinek átsorolása különleges bányaterületből védőerdő területbe



A DINPI az országos ökológiai hálózat határának már az OTrT felülvizsgálat fedvénytervéhez pontosított módosításairól küld a megbeszéltek alapján új térinformatikai adatszolgáltatást a tervezőnek.

➤ **Természetközeli terület vagy erdőterület övezetébe sorolandó-e az alábbi terület?**

A hatályos településszerkezeti terven természetközeli terület (Tk) övezetbe sorolt, nagyobb részben gyepes, cserjés, harmadában valóban erdővel borított terület a NÉBIH adatbázisában üzemtervezett erdőterületként szerepel. A zöld háromszöges sraff az üzemtervezett erdőterület jelöli, melyet a Szerkezeti terven Tk övezetbe szeretnénk tartani a terület valós növénytakarója a szárazságtűrő gyeptársulások védelmében.



A DINPI kéri a terület TK övezetben tartását

14. számú melléklet:

Emlékeztető

Munkaközi egyeztetés Sóskút településrendezési eszközök módosításához és területcseréhez kapcsolódóan az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolását, a bányászattal érintett területeket és az erdőket érintő módosításokról

Helyszín: Sóskút Községháza

Időpont: 2019. február 11.

Jelen vannak: Pétsch Nóra; Csáky Péter – Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kovácsné Szatmári Tünde, Németh Károly – PMKH Bányafelügyeleti Főosztály
Demeter Tamás – Kvarchomok Kft.
Illyés Zsuzsanna tervező, Gaál Kinga – Tájmaster Kft.
Szabóné Pányi Zsuzsanna – mb. főépítész
dr. Újházi Miklós – jegyző
Bánsági Balázs
Hunya László – Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

Szabóné Pányi Zsuzsanna mb. főépítész ismertette, hogy Sóskút község településrendezési eszközei felülvizsgálata, módosítása véleményezési anyagának elkészítése során vált nyilvánvalóvá, hogy az Önkormányzat lakóterületként belterületbe kívánja vonni a Sztávka és a Szedliszko elnevezésű, mezőgazdasági térségbe tartozó volt zártkerti területeket, valamint a 010/3-as hrsz.-ú földrészlet. Mivel azonban a BATrT 7. § (2) bekezdése szerinti 2 %-os bővítési lehetőség más területek vonatkozásában kerül felhasználásra, a készülő Településszerkezeti terv BATrT-tal való összhangjának megteremtése érdekében a Sztávka és a Szedliszko elnevezésű mezőgazdasági, volt zártkerti területen, valamint a 010/3-as hrsz.-ú földrészleten tervezett beépítésre szánt lakóterület kijelöléséhez a *területrendezési hatósági eljárásokról* szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés f) pontja szerinti területcserére irányuló területrendezési hatósági eljárás lefolytatása, és ennek alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész térségi területfelhasználási engedélye szükséges. A településen a hatályos településrendezési eszközök tartalmazznak olyan beépítésre szánt területbe, a BATrT Szerkezeti terve szerint pedig települési térségbe sorolt területeket, amelyek a tervezett beruházások elmaradása miatt kártalanítás nélkül visszasorolhatók mezőgazdasági területbe.

A főépítész és a tervező az alábbi módosítási javaslatokat egyeztette a jelenlévőkkel:

- **TV-2. számú módosítás:** A PAX 2. lakópark Lke-2/2 építési övezetbe sorolt lakóterületei, a településközpont vegyes terület és a vízműs menti zöldterület, valamint a telkeket kiszolgáló jel nélküli utak átsorolása Má-f jelű farmgazdasági mezőgazdasági területbe (TSZT, SZT)

Lke > Má-f	14,14 ha
Vt > Má-f	0,59 ha
KÖu > Má-f	2,97 ha

A DINPI képviselőinek kérdésére dr. Újházi Miklós jegyző úr elmondta, hogy a település Helyi Építési Szabályzatában szereplő két farmgazdasági mezőgazdasági övezet közül a tárgyi területen az M4 jelű övezet előírásait javasolják alkalmazni, ahol a minimális kialakítható teleknagyság 20.000 m², és a beépíthetőség 3%.

Ismertette, hogy Fülöpp Éva, a PMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztálya részéről előzetesen telefonon azt nyilatkozta, hogy azokkal a módosításokkal szemben, amelyek nem járnak új művelés alatt álló mezőgazdasági területek és kiváló termőhelyi adottságú szántó területek igénybevételeivel, várhatóan nem emelnek kifogást.

A DINPI képviselői tájékoztatták a jelenlévőket arról, hogy a korábban tervezett PAX 2. lakópark területén számtalan védett állat- és növényfaj élőhelye található (pl. rablópille, fűrészlábú szöcske). A terület 2002 évi beépítésre szánt területbe sorolása miatt a térség nem került bele a 2004 évben kijelölt Natura 2000 területbe, és nem lett az öko-háló magterületének része, pedig természeti értékeinek megóvása ezeket a védelmi szinteket indokolná. Nagyon kedvező, hogy a beépítésre szánt területi kijelölésből az Önkormányzat visszalép, de még így is aggályos, hogy az új szabályozásnak megfelelően létrejövő farmgazdaságok (pl. lótarás) az értékek pusztulásához vezetnek.

Dr. Újházi Miklós jegyző úr javaslata egy új tanyás övezet létrehozása, ahol az említett paraméterek megtartásával egy olyan szabályozás léphet életbe, mely szerint az ingatlanokon csak egy épület valósítható meg, amely együttesen tartalmazza a lakó és a gazdasági rendeltetést. Így az épület építési engedélyköteles lesz, és az engedélyezés során az érintett szakterületek érvelhetnek a vonatkozó természetvédelmi (és egyéb) jogszabályi előírásokat.

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

K/B > Ev

4,35 ha

Dr. Újházi Miklós jegyző úr ismertette, hogy a kőbánya termelése leszálló ágban van, a kőzet már puhább, mint korábban, így építőanyagként nem igazán alkalmas, legfeljebb díszítőként használható. A kőbánya területének legnagyobb részén üzemcsarnokokban betontermék előállítás folyik. A bányászott terület a Fröhwald család tulajdonában van, a többi terület önálló helyrajzi számon a Magyar Állam tulajdonát képezi. A bánya régi meddőhányója spontán módon beerdősült, és a terv e területeket javasolja erdőterületté átsorolni.

A PMKH Bányafelügyeleti Főosztály képviselői azt nyilatkozták, hogy amennyiben a jogi állapot, a hivatalos bányatelek határa a terven fel van tüntetve, akkor a természeti állapotnak megfelelő besorolásnak nincs akadálya, mivel az a későbbi esetleges igénybevételt nem lehetetleníti el.

A homokbányával kapcsolatban jegyző úr elmondta, hogy a kitermelés Sóskút felé folytatódik, a felhagyott, rekultivált területeken a bánya tulajdonosa és az Önkormányzat közös akaratú kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket jelölt ki. A hatályos településrendezési tervlapokon is feltüntetett bányatelek jogosultja minden engedélyezés során nyilatkozik arról, hogy az adott létesítmény építése ellen nincs kifogása. Véleménye szerint példa értékű az együttműködés a bánya tulajdonosa és az Önkormányzat között.

A DINPI képviselői felhívták a figyelmet arra, hogy a bányától északra, a falu felé számtalan élőhely figyelhető meg. Felvetették, hogy a bányászati tevékenység ebben az irányban, a megmaradt gyepterületeken várhatóan folytatódik-e, és a bánya védőpillérei bekerülhetnek-e az öko-háló területébe.

Demeter Tamás a Kvarchomok Kft. képviselőjében elmondta, hogy a tevékenységet bányászati tervdokumentáció alapján végzik. A tájrendezés, rekultiváció egy 80-as években készült és engedélyezett terv alapján történik. Az északi részen a 70-es években folyt bányaművelés. E területsáv nyugati részén egy nagy gödör van, attól északra a bányászati tevékenység nem megy tovább. A bányatelek északkeleti része eladás alatt áll, de a már előszerződéssel rendelkező vevő inert hulladékkal szeretne volna feltölteni a kibányászott részeket, ami a lakott területek közelsége miatt nem lehetséges. Bizonyos távolságon belül csak hulladéknak nem minősülő anyaggal tölthetők fel a gödörök.

Jegyző úr elmondása szerint az inert hulladéklerakást nem a bányászati hatóság engedélyezi, az eljárásban a természetvédelmi hatóság is részt vesz, és ennek során érvényesítheti az élőhelyek védelme érdekében szükséges jogszabályi előírásokat.

A DINPI felvetésére a Kvarchomok Kft. képviselője elutasította az ökológiai hálózat kiterjesztésének javaslatát a bányatelek területén belül.

A védőtávolságokkal kapcsolatban – mivel egyik bányában sem folytatnak már robbantásos bányászati tevékenységet –, az a megállapodás született, hogy a kőbánya terven szereplő 300 méteres védőtávolsága rajta marad a terven, a homokbánya körül pedig nem szükséges védőtávolság jelölése, mivel az erdős dombsor és a Pap-hegyek kellő védelmet nyújt a falu beépített területei számára.

A főépítész ismertette az alábbi módosító javaslatot:

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

K/B > Gksz

17,32 ha

A PMKH Bányafelügyeleti Főosztály képviselői ebben az esetben, és a bányatelket érintő Szedliszko nevű zártkert átsorolási javaslatánál is azt nyilatkozták, hogy amennyiben a jogi állapot, a hivatalos bányatelek határa a terven fel van tüntetve, akkor a javasolt módosításokat nem kifogásolják, amennyiben a bányajog gyakorlója ezzel egyetért.

Demeter Tamás a Kvarchomok Kft. képviseletében a javaslatot elfogadta azzal, hogy a bányászati tevékenységet már a déli irányban, illetve a Homokbánya út túloldalán nem kívánják folytatni (ld. a mellékelt térkép), mivel a déli terület közel 20 méterrel mélyebben fekszik a homokbányászathoz kedvező magassági viszonyokhoz képest.

A DINPI képviselői hozzájárultak az alábbi módosító javaslatához egy közösen meghatározott telekhatár vonal figyelembe vételével:

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

VZ > Lke

0,06 ha

A beépítésre szánt terület déli határa a 498-as hrsz.-ú ingatlan északkeleti sarkától az 529-es hrsz.-ú ingatlan nyugati csücskéig húzódik (későbbi számítás szerint így jöhet ki a környezetben kialakult Lke-4 jelű építési övezetben megengedett 600 m²-es minimális telekméret, és a lakóterületté minősítés nem veszélyezteti az ingatlan nyugati részén álló, védendő fát, mivel az a terület beépítésre nem szánt különleges kertterületként kerül szabályozásra teljes építési tilalommal).

A DINPI és az Erdészet képviselőjével került egyeztetésre az alábbi kérdés:

- **TÁ-23. számú módosítás:** A 025/1-es hrsz.-ú Tk jelű természetközeli terület átsorolása Ev jelű védőerdő területbe

Tk > Ev

68,62 ha

A Tétényi-fennsík nyugati nyúlványa, a 025/1-es hrsz.-ú földrészlet a hatályos településszerkezeti terv szerint Tk jelű természetközeli területbe sorolt, de mivel az Országos Erdőállomány Adattári területek közé tartozik, jelen módosítás során erdőterületté történő átsorolása szükséges. A DINPI korábbi nyilatkozata alapján javasolnák a természetközeli területi besorolás megtartását, és az a természeti állapotnak is jobban megfelelne.

A telefonos „konferencia-beszélgetés” során azonban Hunya László, az Erdészet képviselője – az OTvT törvényi előírásaira hivatkozva – ragaszkodott az erdőterületi besoroláshoz azzal, hogy ez egy fátlan erdőterület, amelynek megtartása indokolt és szükséges.

Mivel erdőtelepítés e területen a talajszerkezet miatt nem gazdaságos, így várhatóan a területen található természeti értékek az erdőterületi besorolás ellenére megőrizhetők.

Szabóné Pányi Zsuzsanna

Az emlékeztetőt összeállította: Szabóné Pányi Zsuzsanna mb. főépítész

Melléklet:

Sóskút légifotója a bányatelkek lehatárolásával – Forrás – Google earth Pro

A homokbánya területigénybevételének ütemezési térképe

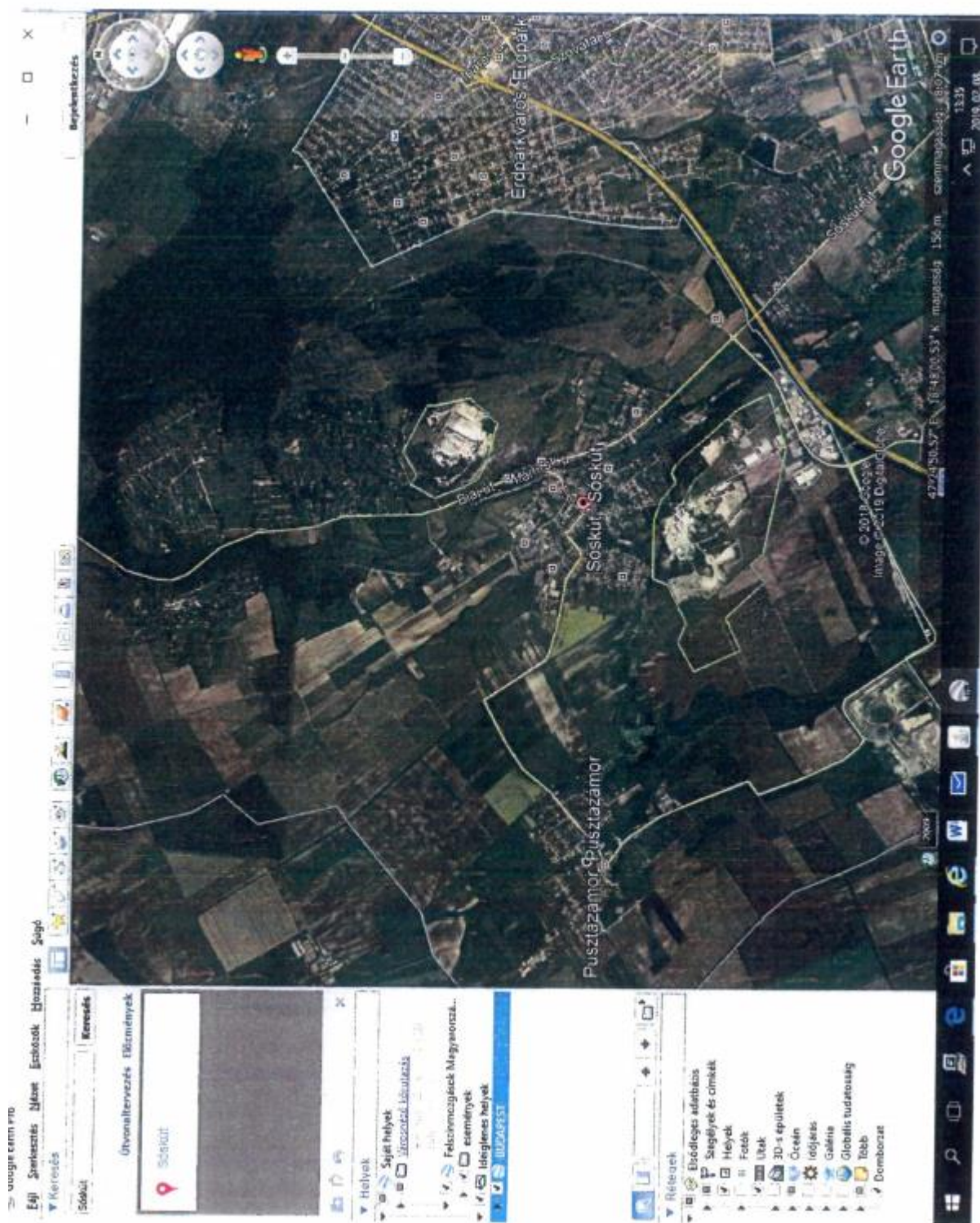
Melléklet:

- Sóskút légifotója a bányatelkek lehatárolásával – Forrás – Google earth Pro
- A homokbánya területigénybevételének ütemezési térképe

Jelenléti ív:

Németh Károly	PMKH	B. f. a.	K. S. T.
NÉMETH KÁROLY	PMKH	Bárpályi K. T. O.	V. A.
BÁRPÁLYI KÁROLY			
Pelitsch Norra	Duna-Ípoly NPI		F. A. K.
Csikó Péter			
Dr. Ujházi Miklós	Sóskút Önkormányzat		
DEMETER TAMÁS	KVARCHOMOK KFT		
GÁR KUGA			
Szabóné Pányi Zsuzsanna	mb. főépítész		
JILYÉS ZSÓZSA	Tájasztervező		

Sóskút légifotója a bányatelkek lehatárolásával – Forrás – Google Earth Pro



A homokbánya területigénybevételének ütemezési térképe

