

SÓSKÚT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 3522-ES ÉS 3524-ES
HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN EGY
KÖZÖSSÉGI CÉLT SZOLGÁLÓ, TÖBBFUNKCIÓS
LÉTESÍTMÉNY MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN



VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2024. március

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

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

ALÁÍRÓLAP

Sóskút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása a 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan egy közösségi célt szolgáló, többfunkciós létesítmény megvalósítása érdekében

MEGBÍZÓ



Sóskút Község Önkormányzat

2038 Sóskút, Szabadság tér 1.

Képviseli: König Ferenc polgármester

TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.

2030 Érd, János u. 15.

VEZETŐ TERVEZŐ

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

dr. Oláh Mihály Zoltán

vezető településrendező tervező

TT/1, É 01-3029

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
1. BEVEZETÉS	6
1.1. Sós-kút község településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzmények, előzetes önkormányzati intézkedések és az egyeztetési eljárás menete	6
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	8
1.3. A megbízás	9
1.4. A tervi tartalom meghatározása	9
1.5. Településrendezési tervelőzmények	9
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	10
2.1. A tervezés célja	10
2.2. A tervezési terület ismertetése	11
2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	14
2.3.1. Településszerkezeti terv	14
2.3.2. Szabályozási terv	16
2.3.3. Helyi Építési Szabályzat	18
2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok	20
2.5. A javasolt tervmódosítás	21
2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása	21
2.5.2. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosító javaslata	22
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	25
3.1. Tájrendezés, természetvédelem	25
3.2. Biológiai aktivitásérték	25
3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	26
3.4. Közlekedés	27
3.5. Közműellátás	27
3.5.1. Vízi közművek	27
3.5.1.1. Vízellátás	27
3.5.1.2. Szennyvízelvezetés	28
3.5.1.3. Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés	29
3.5.2. Energiaellátás	29
3.5.2.1. Gázellátás	29
3.5.2.2. Elektromos energiaellátás, közvilágítás	30

3.5.3.	Hírközlés	31
3.5.3.1.	Vezetékes elektronikus hírközlés	31
3.5.3.2.	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	31
3.5.3.3.	Megújuló energiaforrások	31
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	32
4.1.	A földtani közeg és a termőföld védelme	32
4.2.	Felszíni- és felszín alatti vizek védelme.....	32
4.3.	Levegőtisztaság-védelem	32
4.4.	Zaj- és rezgés elleni védelem	33
4.5.	Hulladékkezelés	33
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	34
5.1.	Országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	34
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	35
5.2.1.	A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai	35
5.2.2.	A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai	37
5.2.3.	A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai	39
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	41
5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása.....	41
5.5.	Egyéb előírások	42
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	43
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	44
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	44
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	44
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme	45
9.2.	Jogszabályi környezet	45
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre.....	46
9.4.	Az épített környezet értékei.....	46
9.5.	Összefoglaló	48
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	49
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	49
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	49
12.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	50
12.1.	Partnerségi vélemények	50
12.2.	Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	50

12.3.	A partnerségi egyeztetés lezárása	50
13.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .	51
14.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	56
15.	MELLÉKLETEK	60

1. számú melléklet: 92/2023. (IV.13.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról

2. számú melléklet: 21/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a főépítész feljegyzés elfogadásáról, valamint nyilatkozat új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban

3. számú melléklet: Önkormányzati főépítész nyilatkozat

4. számú melléklet: A 3522-es hrsz.-ú ingatlan megosztási vázrajza

5. számú melléklet: A 3522-es hrsz.-ú ingatlan megosztását elutasító határozat

6. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

7. számú melléklet: A 2024. ...-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

1. BEVEZETÉS

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

Sósokút Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 92/2023. (IV.13.) és a 21/2024. (II.28.) számú határozatában döntött Sósokút község hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában. (1. és 2. számú melléklet)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ismerteti annak tartalmát.”

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

b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket

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

kell teljesíteni.”

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

b) az észrevételeket, javaslatokat

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

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni.”

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

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

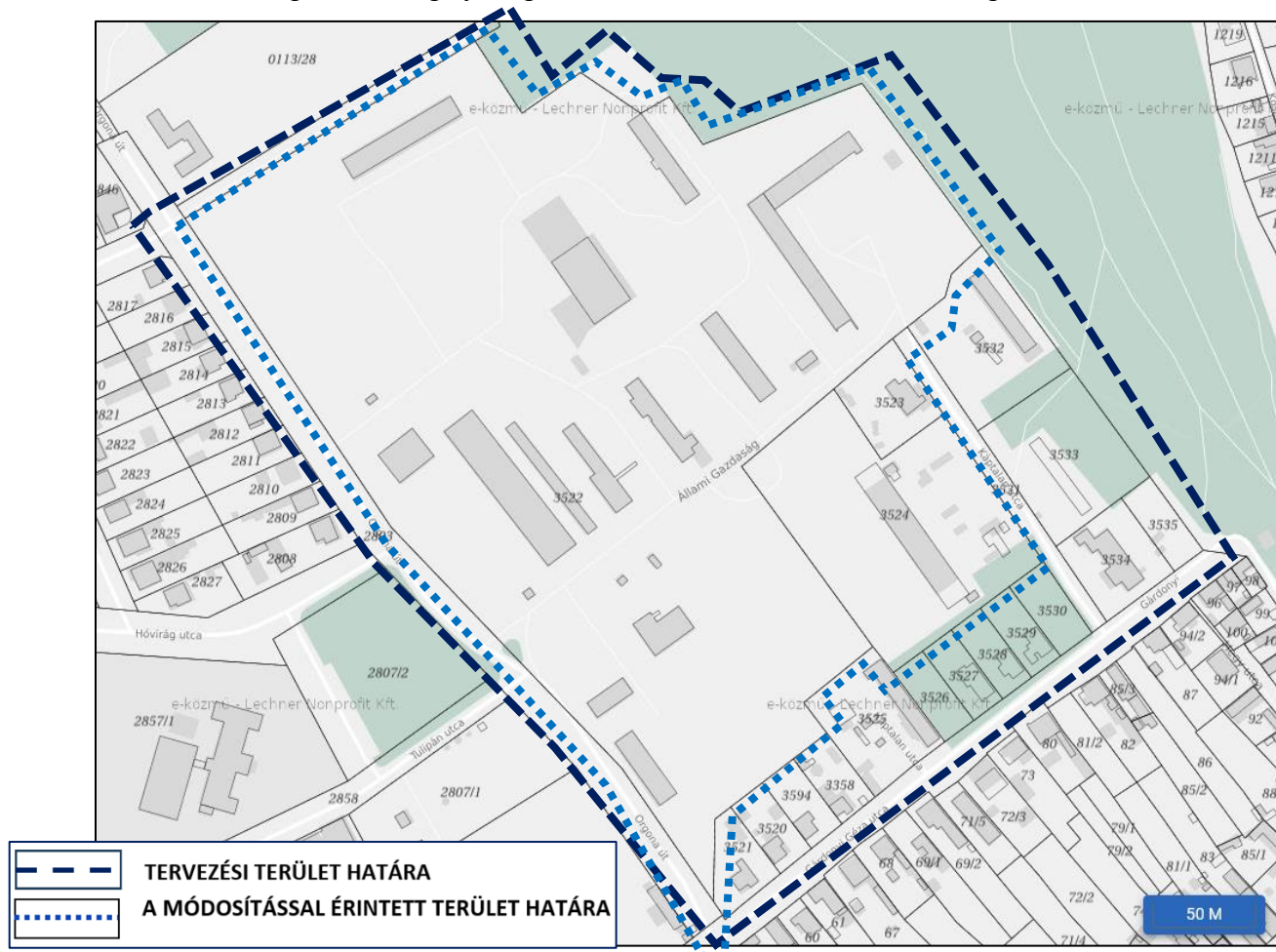
A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti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

A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé, ezért Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a .../2024. (...) számú határozatában megállapította, hogy a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

Az önkormányzati döntés értelmében a tervezési feladat a község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a részleges módosítása a Sósokút 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítása érdekében.

Az új Településrendezési kódex 11. § (5) bekezdése kimondja, hogy „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 26. pontja szerint „Telektömb: a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol”. Mivel a fenti két jogszabályi előírás alapján a tervezési területnek legalább 6 telket magába foglaló tömb nagyságúnak kell lennie annak ellenére, hogy a módosítás egyetlen ingatlant érint, a tervezési terület az alábbi ingatlanokat foglalja magába: 3520-3535, 3358 és 3594-es hrsz.-ú ingatlanok.



A település központi belterületén csupán egyetlen jelentősebb területű üzem található, a volt Állami Tangazdaság majorjának területén működő Sósokút Fruct Kft. A község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához 2022. március hóban készült alátámasztó munkarészek „4.3. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek fejlesztése” című fejezete így írt az üzemről: „Az elsősorban gyümölcstermesztéssel és tárolással foglalkozó vállalkozás a távlatban is fennmarad, de telephelyének rendezettebbé tétele szükséges lenne a településközpont és a turistákat vonzó Kálvária-domb közelsége miatt.”

Részen ezt a célt szolgálja a 3522-es hrsz.-ú ingatlanból majd telekalakítással leválasztani kívánt 3522/1-es hrsz.-ú ingatlan tervezett átsorolása, mely jelen terv-módosítás tárgyát képezi. A terület rendezettebbé tételén túlmenően alapvető szempont a település lakosságának kiszolgálása érdekében egy új közösségi célú létesítmény megvalósítása, ahol kisebb létszámú rendezvények, baráti vagy családi összejövetelek megtartására nyílnak lehetőségek. A tervek szerint ez az új intézmény egy meglévő régi, avult állagú épület felújításával kerülne kialakításra. Jelen tervezés célja e tervezett beruházás megvalósításának lehetővé tétele a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával.

1.3. A megbízás

Sóskút Község Önkormányzata 2023 júliusában bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a község Településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a rendelet Szabályozási tervi mellékletének (a továbbiakban: SZT) a részleges módosításával a 3522-es hrsz.-ú ingatlant magába foglaló telektömbre. Jelen tervanyag Sóskút község településrendezési eszközei – a tárgyi ingatlan szűk környezetére, a 3520-3535, 3358 és 3594-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó – részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

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

A Sóskút község településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához szükséges, jelen dokumentációban szereplő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a Tr. 7. § (7) bekezdés felhatalmazása alapján, önkormányzati főépítési nyilatkozatban (3. számú melléklet) kerültek meghatározásra. A Tr. 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

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

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

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

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

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

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

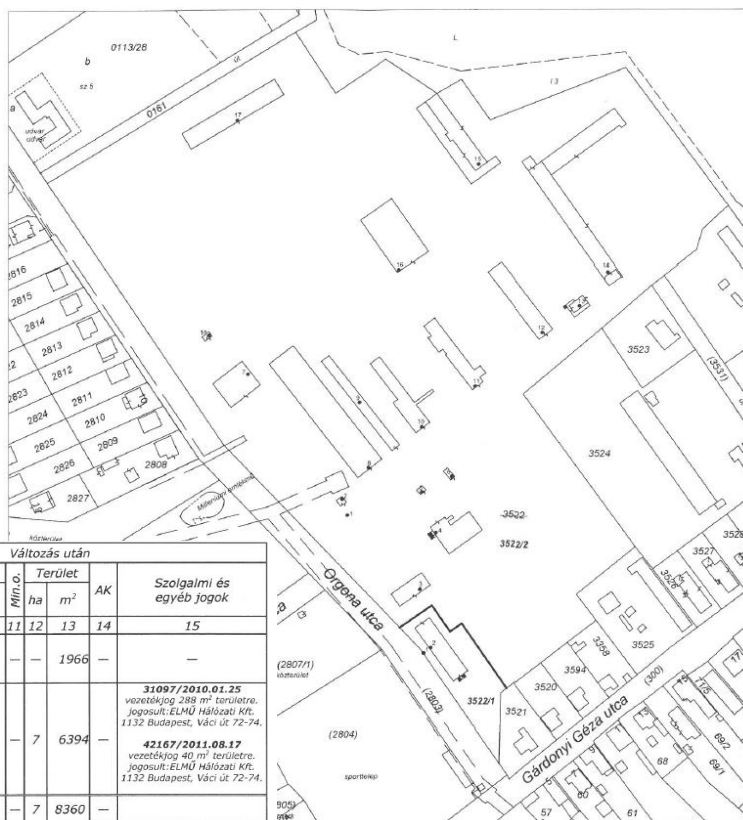
A jelen tervezés Sósokút község egyetlen részterületére, a Sósokút 3522-es hrsz.-ú ingatlan magába foglaló tömbre, a 3520-3535, 3358 és 3594-es hrsz.-ú ingatlanokra terjed ki. A tömbön belül a tényleges módosítás csupán a 3522-es hrsz.-ú ingatlan egy részét érinti.



A módosítással érintett terület községen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép

A 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlan a Sósokút Fruct Kft. tulajdonában álló telephely, amely korábban az Állami Tangazdaság tulajdonában lévő mezőgazdasági major volt. A jelenlegi tulajdonos az ingatlan déli részén álló épületet és közvetlen környezetét értékesítené az Önkormányzat részére. Ennek érdekében előzetesen egy telekalakítási vázrajzot készített, amelyen a kialakuló 3522/1-es hrsz.-ú földrészlet képezné az értékesítés tárgyát. Az Önkormányzat az épületben egy közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítását tervezi.

Változás előtt							Változás után							Szolgalmi és egyéb jogok
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	műv. ág	Mű. o.	Terület ha	m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	műv. ág	Mű. o.	Terület ha	m ²	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3522	—	kivett, telephely	—	7	8360	—	3522/1	—	kivett, telephely	—	—	1966	—	—
							3522/2	—	kivett, telephely	—	7	6394	—	31097/2010.01.25 vezetékjog 288 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 42167/2011.08.17 vezetékjog 40 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.
Össz:			—	7	8360	—				—	7	8360	—	



A 3522-es hrsz.-ú ingatlan megosztási vázrajza

A Földhivatalhoz benyújtott telekalakítási kérelmet a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze elutasította az alábbi indoklással:

A hatályos településrendezési eszköz a Sós-kút Község Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú, 12/2013.(IX.30.) számú önkormányzati rendeletekkel módosított 2/2009.(IV.23.) számú önkormányzati rendelete Sós-kút Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ). A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv tárgyi ingatlant „Gksz-1” jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolja.

A „Gksz-1” jelű építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 1000 m², a kialakítható telekszélesség 30 m, a telekmélység 50 m, a beépíthetőség legnagyobb mértéke 50%. A hatályos szabályozás szerint az előkert és a hátsókert mérete 10 m, az oldalkert előírt mérete 5 m. A tervezett telekalakítás során kialakuló telek mélysége 22,10 m – 30,1 m, mely a telek szélessége mentén csökkenő értéket mutat. Az előkert mérete kevesebb mint 10 m (pontos adat nem ismert), a hátsókert 5 m illetve 13 m. A telekmegosztás során kialakuló telek mélysége, valamint az előkert és a hátsókert mérete nem felel meg a hatályos HÉSZ szabályozásának. Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az Étv., az OTÉK, az FVM rendelet, és a HÉSZ előírásainak nem felel meg.

A tervezés célja tehát a fenti ingatlan vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítása annak érdekében, hogy a kezdeményezett telekalakítás engedélyezhető legyen és a kialakuló 3522/1-es hrsz.-ú ingatlanon az Önkormányzat által tervezett közösségi célú létesítmény megvalósulhasson.

2.2. A tervezési terület ismertetése



A tervezési tervezett terület légifotója (Forrás:E-közmű)

Az 1997-ben alakult Sós-kút Fruct Kft. telephelye és az ültetvényeik is Sós-kúton találhatók, mely térségben régi hagyományai vannak a csonthéjas gyümölcsök termesztésének. A cég közel 140 ha-on termel csonthéjas gyümölcsöket (őszibarack, kajszibarack, szilva, meggy) mind a feldolgozó ipar, mind a friss piaci értékesítés számára.

A telephely a község belterületen található volt Káptalani major, amelynek területén több épület is található. Ezek nagy része ipari jellegű, üzemi csarnok, általában nyeregtetős kialakítással. A földszintes és egy emeletes épületek szabadonálló beépítésűek és nagyon különböző megjelenésűek, és rendeltetésük is eltérő. Néhány épület a helyi építőanyag, a sóskúti kő felhasználásával készült, és jó arányú, homlokzatuk jellegzetes, de ezek szinte elvesznek a terület rendezetlenségében.

Az elmúlt években megkezdtek a major egy részének rendbehozatalát, így néhány épület már megújult. A terület gyéren fásított, az itt álló fák nem oldják meg sem a telephely településképi illesztését, sem a nagy mennyiségű tetőfelület és burkolat árnyékolását.

A 7.8360 m² nagyságú 3522-es hrsz.-ú ingatlan kivett telephely besorolása a földügyi nyilvántartás szerint. Az előzetesen elkészített változási vázrajz szerint a telephelyből átsorolásra javasolt terület nagysága 1966 m². Az így kialakításra kerülő földrészlet majd a 3522/1-es hrsz.-ot kapja, míg a terület fennmaradó része lesz a 3522/2-es hrsz.-ú ingatlan. A fennmaradó területből 288 + 40 m²-re az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékgigye került bejegyzésre a bejárat közelében álló transzformátorállomás környezetében.

A kialakításra kerülő 3522/1-es hrsz.-ú ingatlan területén egyetlen épület áll, amely korábban, még az Állami Tangazdaság kultúrházaként adott otthont kisebb rendezvényeknek, esküvőknek, zárszámadásoknak. E funkcióját azonban már rég nem tölti be az épület, hosszú évek óta üresen áll, és így állaga csak egyre romlott. Az utóbbi időben azonban a tulajdonos Sóskút Fruct Kft. tetőcserét hajtott végre az épületen és a villanyhálózatot is felújította. Az Orgona út közelében álló épület megjelenése azonban még ma is rendezetlen, felújításra szorul. A leválasztandó terület jelenleg a nagy telephely részeként az utca felől be van kerítve, és megközelítése a telken belül, a cég irodaépülete mellett vezető úton át történhet. Ezen belső út mellett parkolóhelyek is kialakításra kerültek, amelyek esztétikus fásított parkolóként üzemelnek. A tárgyi épület környezete fákkal tarkított, nagyjából sík terület, amely a déli szakaszon kis lejtővel éri el az Orgona út szintjét. Az utcáról jelenleg egy gyalogos bejáró van kialakítva az épület közepén. Ettől északra a kerítés ki lett cserélve kulturált acél kerítéselemekre, de a kaputól délre a régi rossz drótháló kerítés maradt meg az utcai telekhatáron.



Az átsorolásra javasolt területen álló felújítandó épület

A tárgyi épülettől nem messze északra áll a cég irodaépülete, amely az elmúlt évek során felújításra került és környezete is rendezett. A 3522-es és 3524-es hrsz.-ú telephely egyéb területei esztétikailag zavaró megjelenésűek, mindenhol elhagyott gépek, építőanyag halmok, szemét látható.

A tárgyi területtől távol, a telephelytől már leválasztva egy önálló ingatlanon áll a régi Márványistálló. A telephelytől keletre fekvő 3524-es hrsz.-ú ingatlanon található épület avult állagú. Alsó szintjén a volt istállót bútor és egyéb anyagok raktározására használják, az emeleti szinten található volt cselédlakásokat pedig ma is lakásokként használják, de a felső szinten található lakások nem a telephely felől, hanem a 3531-es hrsz.-ú út irányából közelíthetők meg. Az épület megjelenése méltatlan a műemléki védettségéhez.



A 3524-es hrsz.-on álló Márványistálló jelenlegi állapota

A tervezési terület részét képező további ingatlanok a Gárdonyi Géza utca mentén fekvő lakótelkek, amelyeken ma már többnyire jó állagú lakóépületek figyelhetők meg. Ezek az ingatlanok jelen módosítással nem érintettek.

A Major északkeleti szomszédságában a Kálvária-domb természetközeli területe található, ahonnan sajnos az egész telephely belátható. A 3522-es hrsz.-ú ingatlant a többi oldalról utcák határolják. Délnyugat felől az aszfaltozott Orgona út, északnyugat felől pedig a 0161-es hrsz.-ú külterületi földút.



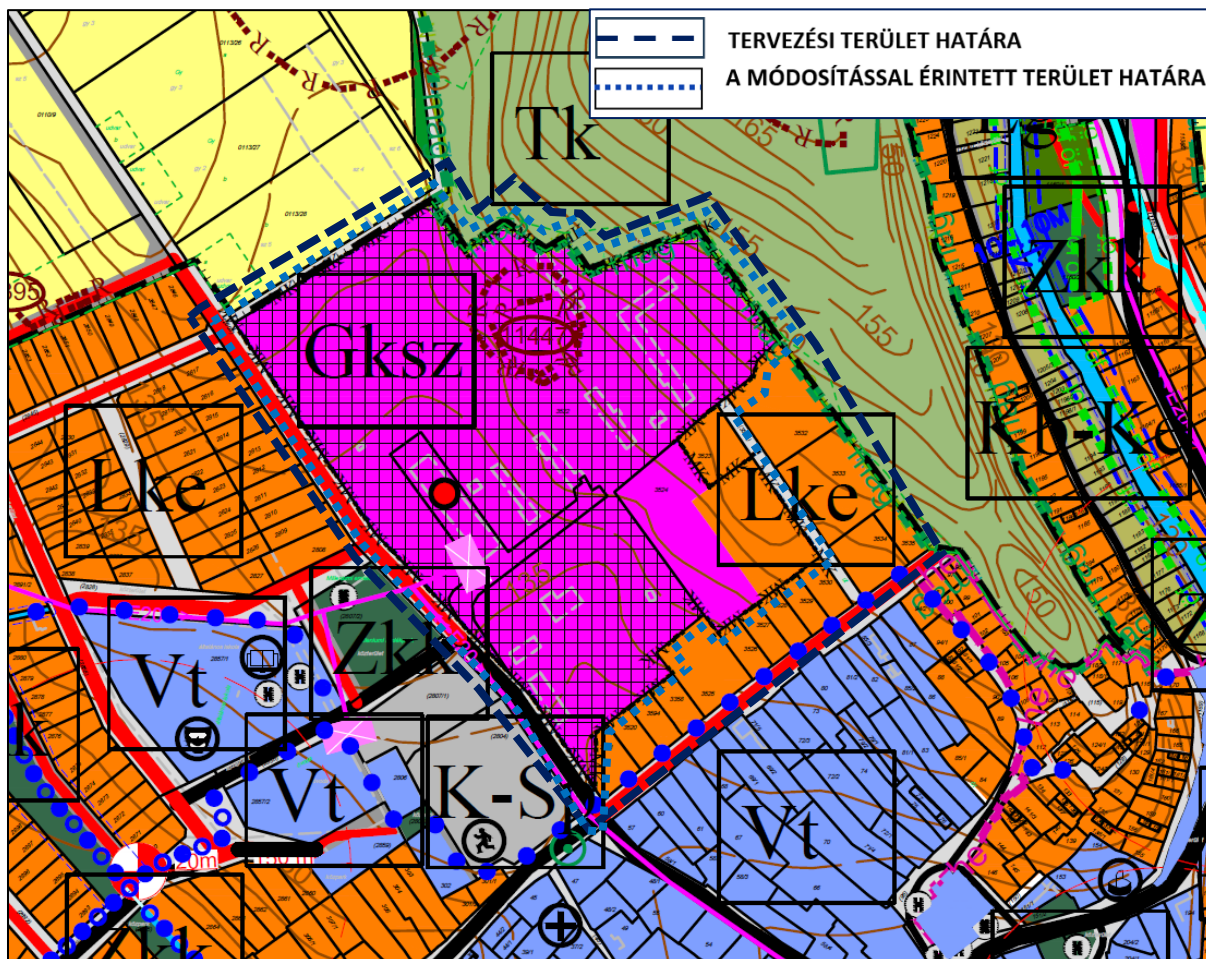
A Káptalani Major módosítással nem érintett rendezetlen területei

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

2.3.1. Településszerkezeti terv

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

A módosítással érintett terület:



Sós-kút község hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata a módosítással érintett terület környezetéről és a jelmagyarazat releváns részei

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELÖLÉSE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

Lke KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET
MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 0,6 M²/M²

VEGYES TERÜLET

Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 2,4 M²/M²

GAZDASÁGI TERÜLET

Gksz KERESKEDELMİ, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 2,0 M²/M²

KÜLÖNLEGES TERÜLET

K-Te TEMETŐ TERÜLETE
MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 0,1 M²/M²

K-Sp SPORTLÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE
MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 1,0 M²/M²

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLET

Zkk KÖZKERT TERÜLETE

ERDŐTERÜLET

Ev VÉDELMI ERDŐTERÜLET

Eg GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

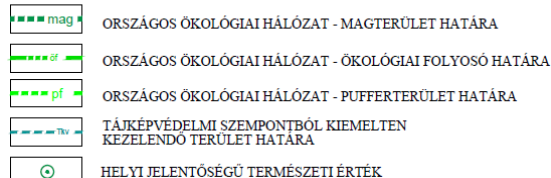
Má ÁLTALÁNOS
SZÁNTÓFÖLDI GAZDÁLKODÁSÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

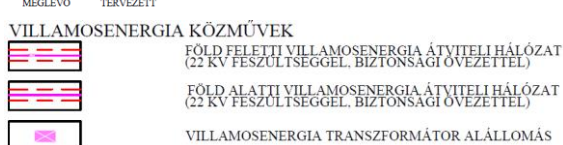
Tk TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET



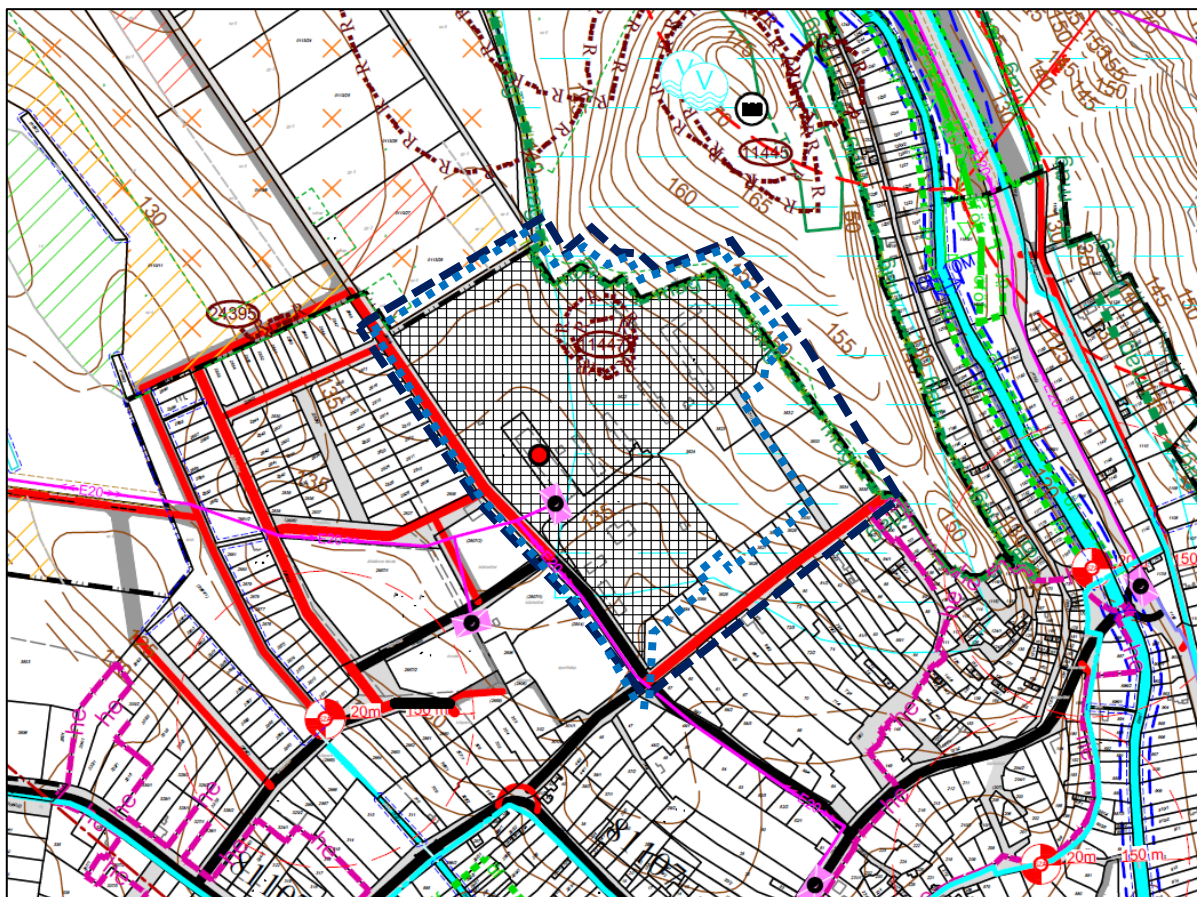
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



**KÖZMŰVEK, HÍRADÁS (TERÜLETFELHASZNÁLÁST BEFOLYÁSOLÓ,
VÉDŐTAVOLTSÁGOT IGENYLŐ ELEMOK**



A Településszerkezeti terv 2. számú mellékletét képezi a K/2021. jelű Korlátozások, védelmek című tervlap, amely a TSZT-n is feltüntetett elemeket tartalmazza, a műemlék helyét, telkét, a műemléki környezet határát, a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a magterület övezetének, a Natura2000-es területnek és a tájképvédelmi terület országos övezetének határát.



Sós-kút község hatályban lévő Településszerkezeti terve K/2021. jelű Korlátozások, védelmek című tervlapjának kivágata a módosítással érintett terület környezetéről és a jelmagyarázat releváns részei

MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA ÉS SORSZÁMA
		HELYI JELENTŐSÉGŰ KULTÚRTÖRTÉNETI ÉRTÉK
		HELYI TERÜLETI VÉDELME ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK
		HELYI EGYEDI TERMÉSZETI ÉRTÉK
		NATURA 2000 TERÜLET (KIEMELT JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMÉSZET- MEGŐRZÉSI TERÜLET)

OTRT ÖVEZETEK

	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÖVEZETE
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFER TERÜLET ÖVEZETE
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

VILLAMOSENERGIA KÖZMŰVEK

	FÖLD FELETTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (22 KV FESZÜLTÉSSEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
	FÖLD ALATTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (22 KV FESZÜLTÉSSEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
	VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ALÁLLOMÁS



TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

2.3.2. Szabályozási terv

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

Az SZT/2021 jelű Szabályozási terv 5. számú tervlapján a **3522-es hrsz.-ú ingatlan és a 3524-es hrsz.-ú ingatlan egy része a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetébe sorolt, amelyhez az alábbi táblázat tartozik:**

Gksz-1	SZ	50	30
	12,5	1000	30,0

GAZDASÁGI TERÜLET

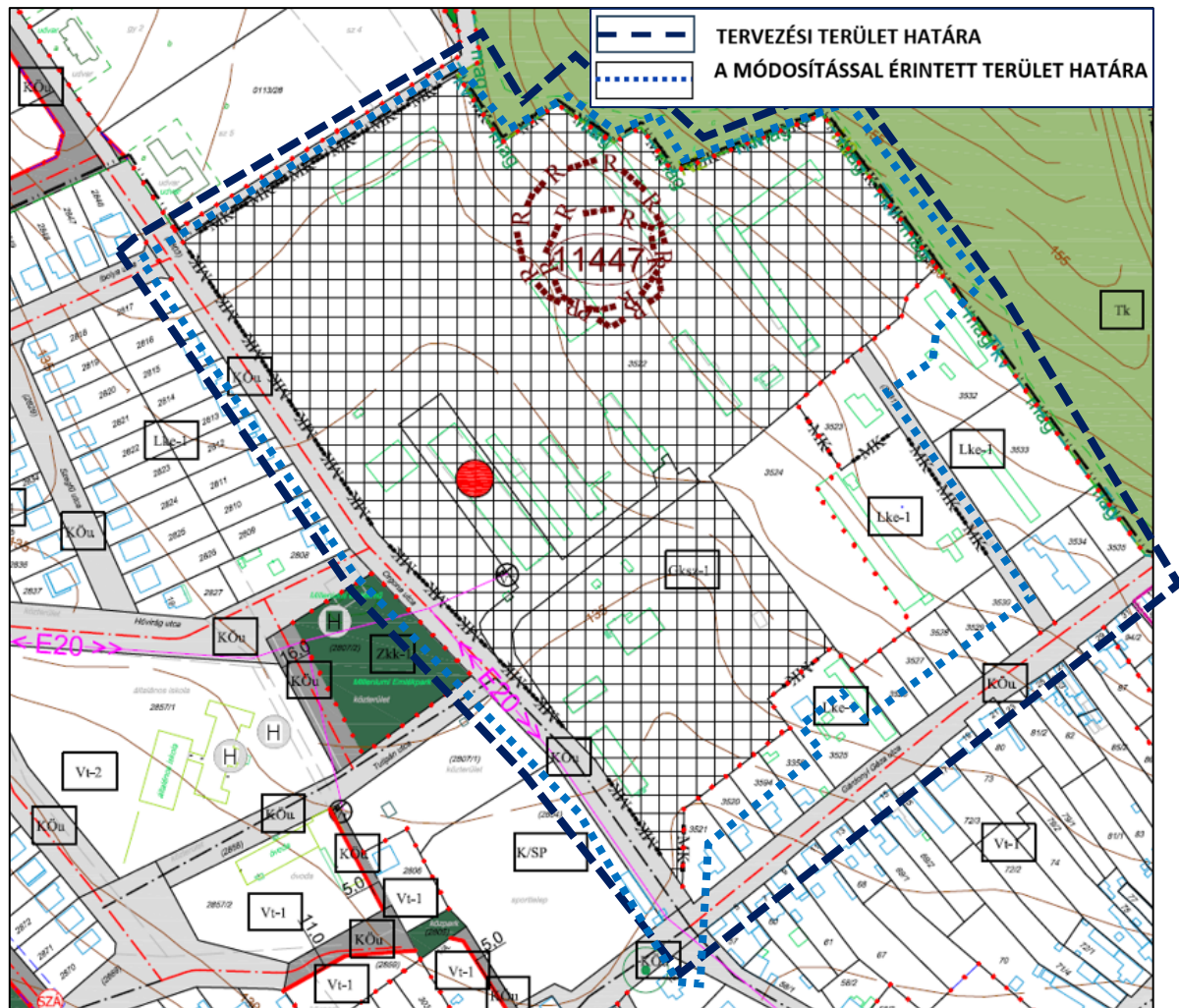
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

Beépítési mód	Beépítési %	Kötelező zöldfelület (%)
Épület-magasság (m)	Kialakítható min. telekterület (m ²)	Kialakítható min. telekszélesség (m)

SZ.O SZABADONÁLLÓ, OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSMÓD

A módosítással érintett terület:



Sósút község hatályban lévő Szabályozási terve 5. szelvényének kivágata a módosítással érintett terület környezetéről és a jelmagyarázat releváns részei

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI MEGLÉVŐ TERVEZETT

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

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL MEGLÉVŐ TERVEZETT

	ERDŐ
	KÖZKERT
	VÍZFOLYÁS, VÍZFELÜLET
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
	KIALAKULT KÖZTERÜLET

NEM AZ ÖNKORMÁNYZAT DÖNTÉSI JOGKÖRÉBE TARTOZÓ, MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	MŰEMLEK TELKE
	MŰEMLEK
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHELY HATÁRA ÉS SORSZÁMA

A tárgyi ingatlant szabályozási vonal nem érinti, az építési övezetbe csak a 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlan és a szomszédos 3524-es hrsz.-ú ingatlan tartozik.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



EX LEGE VÉDETT FORRÁS



ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET HATÁRA



ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA



ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET HATÁRA



TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN



KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA



FÖLD FELETTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT
(22 KV FESZÜLTSGGEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)



FÖLD ALATTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT
(22 KV FESZÜLTSGGEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)



VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS

A 3522-es hrsz.-ú ingatlantól északra és keletre elterülő Kálvária-domb a természetközeli terület Tk jelű övezetébe sorolt.

A majortól délre, a Gárdonyi Géza utca északi oldalán fekvő ingatlanok a kertvárosias lakóterületek Lke-1 jelű építési övezetébe tartoznak. Az utca déli oldalán már a településközpont vegyes terület Vt-1 jelű építési övezetbe sorolt tömbjei figyelhetők meg.

A területtől délnyugatra, az Orgona út túloldalán található focipálya a beépítésre szánt különleges területek közül a K/SP jelű sportolási célt szolgáló építési övezetbe tartozik, az attól északra elterülő Milleniumi Emlékpark pedig a zöldterületek Zkk jelű közpark övezetébe sorolt.

A sportpálya túloldalán a település óvodája a településközpont vegyes terület Vt-1 jelű, általános iskolája pedig a Vt-2 jelű építési övezetébe sorolt. Az intézményektől északra, az Orgona út túloldalán fekvő telektömbök a kertvárosias lakóterület Lke-1 jelű építési övezetébe tartoznak. A tárgyi területtől északnyugatra kialakult tanyás terület az általános mezőgazdasági terület Mf jelű farmgazdasági övezetébe sorolt a SZT-en.

A terület délnyugati és északnyugati határát a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetébe tartozó utak képezik.

Az országos műemléki védelem alatt álló márványistálló a SZT-en is feltüntetésre került a műemlék telkével és a körülötte kijelölt műemléki környezet határával együtt.

A 3522-es hrsz.-ú ingatlan északi részén nyilvántartott régészeti lelőhely is lehatárolásra került a SZT-en.

Az északi és északkeleti telekhatárok mentén húzódik a Kálvária-dombot magába foglaló országos ökológiai hálózat magterület övezetének határa, a Natura2000-es kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület határa és a tájképvédelmi terület országos övezetének határa, amelyek szintén feltüntetésre kerültek a SZT-en.

Az Orgona út és a Hóvirág utca csatlakozásának közelében működő transzformátorállomás is ábrázolt a SZT-en a szemközti közparkon keresztül húzódó, a trafót ellátó 122 kV-os távvezetékkel és annak védőtávolságával együtt.

A SZT-n is látható a meglévő belterületi határ vonala, ami a tárgyi ingatlant északkeletről és északnyugatról határolja.

2.3.3. Helyi Építési Szabályzat

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

„GAZDASÁGI TERÜLETEK

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

10. §

- (1) A gazdasági területek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.
- (2) A gazdasági területek a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezetei a Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek.
- (3) Az építési övezetekben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelem, szolgáltatás rendeltetésű, irodai rendeltetésű épület, építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyag-töltő elhelyezhető.

- (4) Az építési övezetek területén 10 méteres elő- illetve hátsókert, valamint 5-5 méteres oldalkert megtartása szükséges.
- (5) Az építési övezetben a megengedett legkisebb épületmagasság 2,5 méter lehet.
- (6) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 86. pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (7) Pincszint a telek maximális beépíthetőségének megfelelően alakítható ki.
- (8) Az övezetben a létesítmények parkoló-igénye telken belül elégítendő ki.”

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

„A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírások

11. §

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

A következő táblázat alapján a tárgyi telkekre jelenleg érvényben lévő Gksz-1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m², az építési telek legkisebb kialakítható szélessége pedig 30 méter, és az ingatlan szabadonálló beépítésmód szerint építhető be. Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50% lehet, a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány 30%. A megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 12,5 m.

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

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

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

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

- Jelen tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település területfelhasználási területi mérlegét is befolyásolja, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- Mivel a jelen módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni.
- A tervezett módosításhoz igazodóan a Településszerkezeti, a Szabályozási tervlap és Helyi Építési Szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési terület jól megközelíthető, mivel délnyugati határát az Orgona út, Sós-kút egyik tervezett települési gyűjtőútja képezi.
- A módosítással érintett területet kiszolgáló Orgona út megfelelő szabályozási szélességgel rendelkezik, amely a várható forgalom lebonyolítására alkalmas.
- A terület alapközmű ellátása – a vízellátás, a villamosenergia-ellátás, szennyvízelhelyezés – megoldott, illetve szükség esetén egyszerűen kiépíthető, az Orgona út vonalában a víz és az egyéb szükséges közművek rendelkezésre állnak, a terület megosztásával létrejövő önálló telken kialakítandó létesítmény működéséhez szükséges kapacitás várhatóan biztosítható.
- A módosítással érintett terület megközelítése és egyéb infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelésre méretezve kerülhet kialakításra, szükség esetén fejlesztésre.
- A módosítással érintett gazdasági területhez közvetlenül lakó, természetközeli, zöld, különleges, mezőgazdasági és közlekedési területek kapcsolódnak, amelyekre a tervezett módosítás következtében kialakuló intézményterület nincs zavaró hatással.
- A tervmódosítással érintett terület tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A módosítással érintett terület jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett fejlesztéséből jelentős zavaró hatás nem keletkezik.
- A meglévő gazdasági területből kialakításra kerülő tervezett intézményterületen az épület felújításánál figyelembe veendő a településképvédelem és a szomszédos gazdasági területek érdekei.
- A terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény által meghatározott térségi övezetek közül egyetlen övezet, a vízminőségvédelmi terület övezete által érintett.
- A kiemelt térségi övezetek közül a település területét az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

2.5. A javasolt tervmódosítás

A jelen tervmódosítással érintett 3522-es hrsz.-ú ingatlan és 3524-es hrsz.-ú ingatlan egy része a Településszerkezeti tervben beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik. A Szabályozási tervben és Helyi Építési Szabályzatban e terület a Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt.

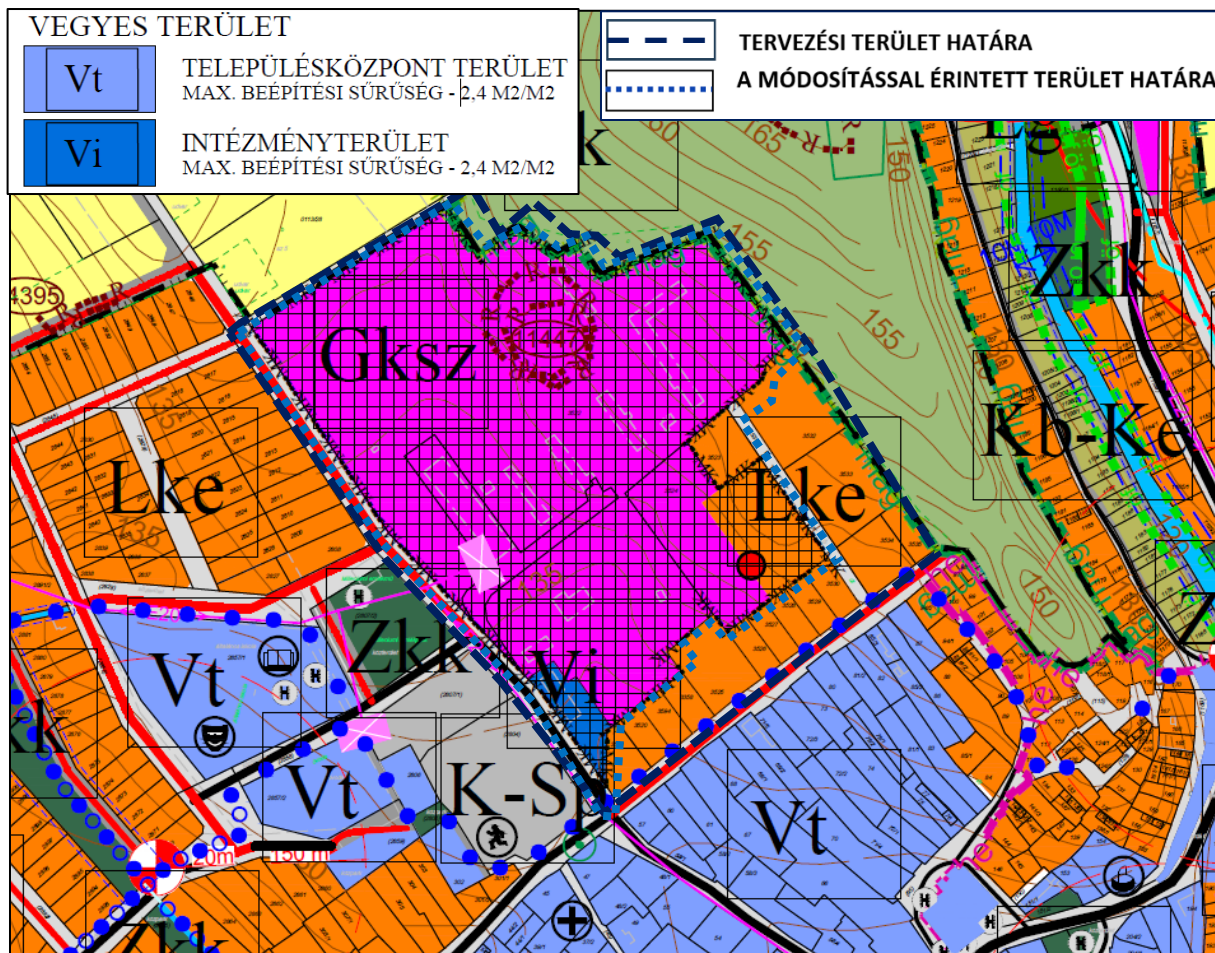
2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása

Az Önkormányzat képviselő-testülete által támogatott fejlesztés a TSZT módosítását is szükségessé teszi. Ennek keretein belül a ma beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozó 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással az előzetesen elkészült változási vázrajz szerint új ingatlanként létrejövő 3522/1-es hrsz.-ú földrészlet Vi jelű beépítésre szánt intézményterületbe történő átsorolása javasolt. Az ingatlan fennmaradó, a változási vázrajzon 3522/2-es hrsz.-al jelölt ingatlan beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként megmarad.

Javasolt módosítás a 3522-es hrsz.-ú ingatlan területén belül:

$$\text{Gksz} > \text{Vi} - 0,20 \text{ ha}$$

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

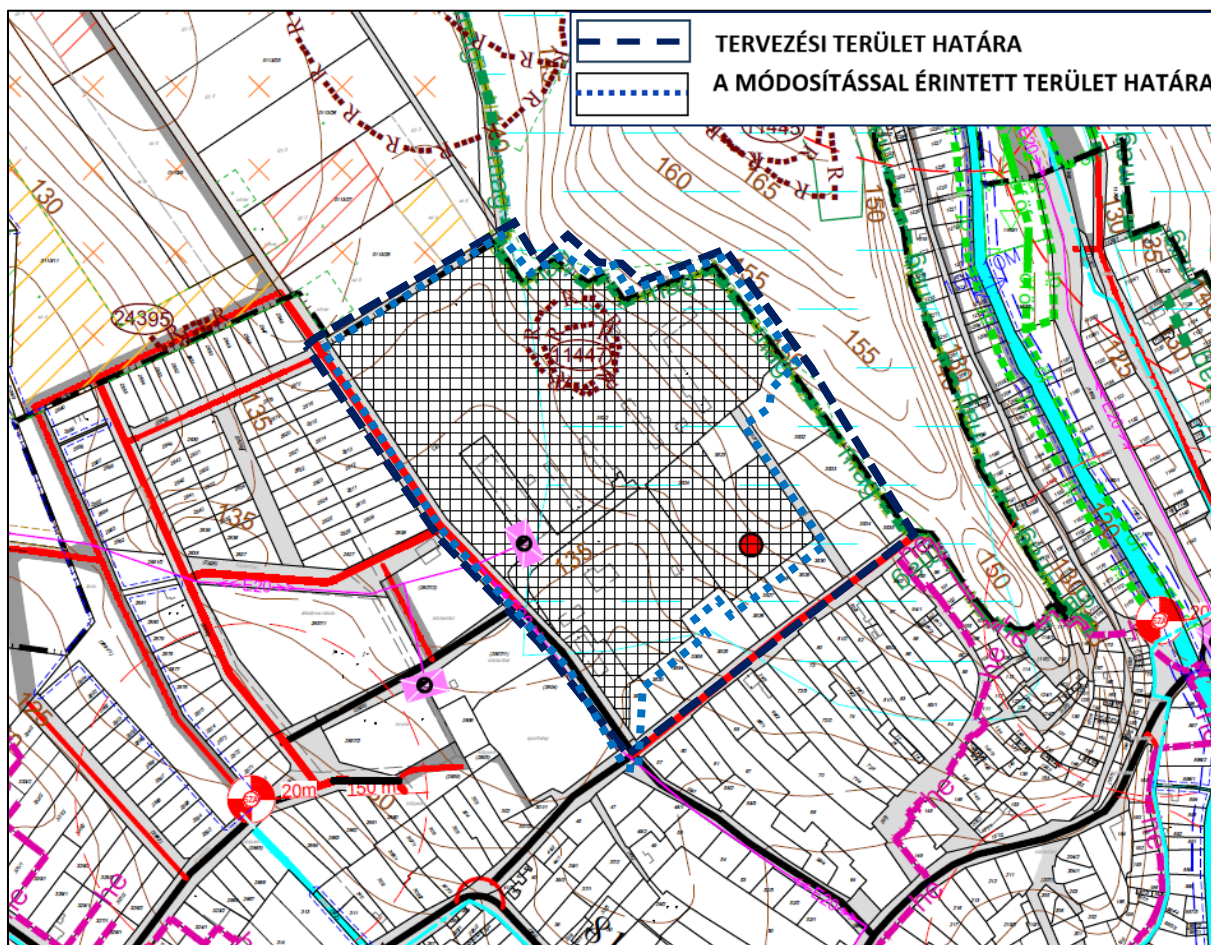


A Településszerkezeti terv módosító javaslata a 3522-es hrsz. -ú ingatlan környezetére

A TSZT jelmagyarázatába be kell illeszteni a Vi területfelhasználási egység jelölését a Vt jelű településközpont vegyes területek jelölései alatt.

A fenti módosításon kívül javítani kell a TSZT-en a műemlék és a műemlék telkének jelölését a márványistálló tényleges helyének figyelembevételével.

Ugyanez a módosítás látható a TSZT K/2021. jelű Korlátozások, védelmek című tervlapján is.



Sós-kút község hatályban lévő Településszerkezeti terve K/2021. jelű Korlátozások, védelmek című tervlapjának módosító javaslata a módosítással érintett terület környezetéről és a jelmagyarázat releváns részei

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

A tervezett módosítás a Szabályozási terven a Településszerkezeti terv javasolt módosításának megfelelően az alábbi változtatást teszi szükségessé: a 3522-es hrsz.-ú, ma beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanból a tervezett telekalakítással leválasztandó kisebb része a beépítésre szánt intézményterület Vi jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, nagyobb része megmarad a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetében.

Ehhez a hatályban lévő Szabályozási terven építési övezet határral le kell választani a kialakításra kerülő 3522/1-es hrsz.-ú ingatlan, és e területen meg kell változtatni az építési övezeti jelölését a jelenlegi Gksz-1 besorolásról Vi-1 jelűre.

A SZT jelmagyarázatával együtt szereplő építési övezetekre, övezetekre vonatkozó táblázat módosítása az alábbiak szerint szükséges: a Vegyes terület címsor alatt szereplő Vt-1 – Vt-3 jelű építési övezetek sorai alá az alábbi sor illesztendő be

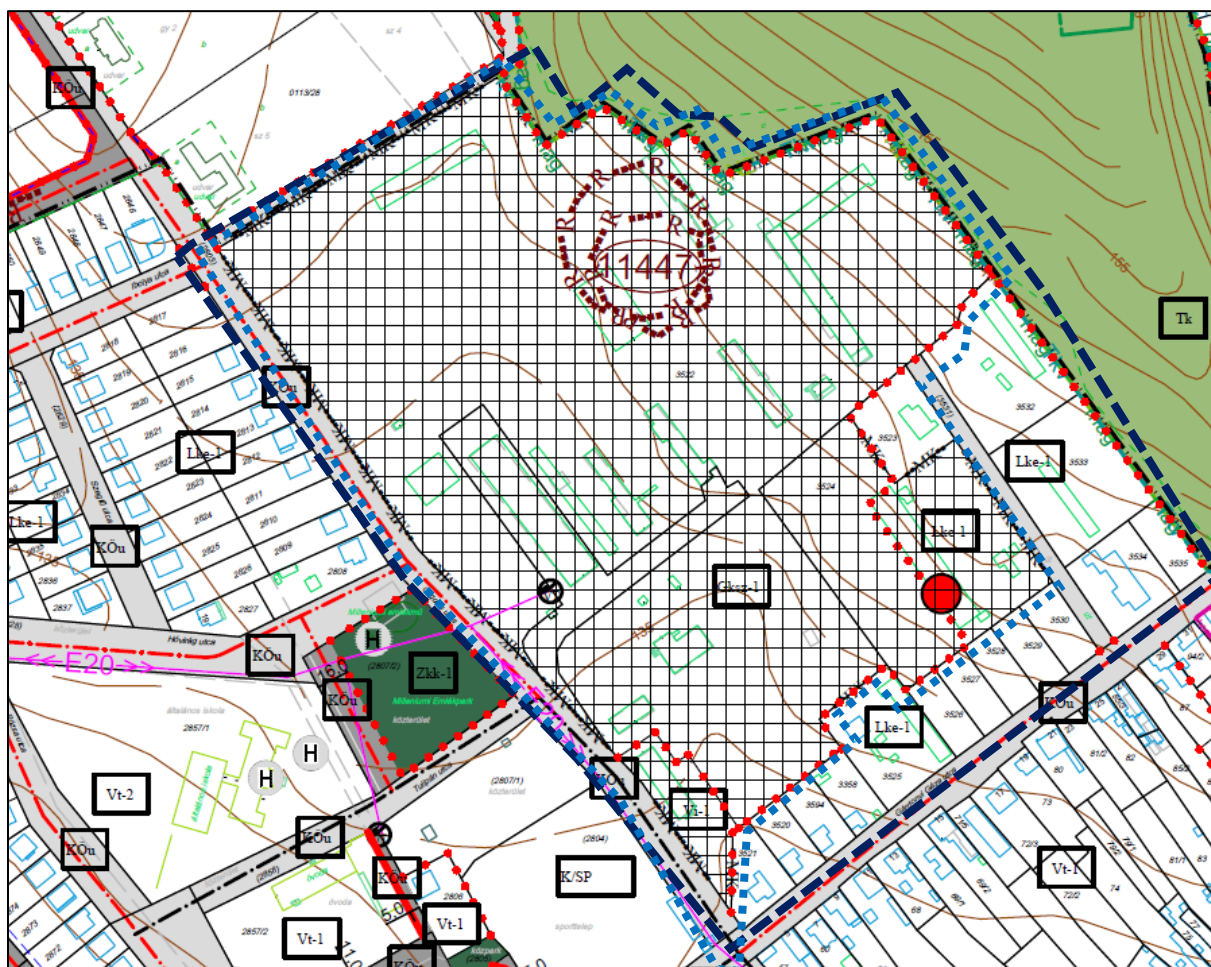
Vi-1	SZ	50	25
	6,5	1000	-

INTÉZMÉNYTERÜLET

A fenti módosításon kívül javítani kell a SZT-en a műemlék és a műemlék telkének jelölését a márványistálló tényleges helyének figyelembevételével.

A Helyi Építési Szabályzat a javított tervlap beillesztésén kívül az alábbiak szerint módosul.

A 3522-es hrsz.-ú ingatlan déli részén kialakításra kerülő 3522/1-es hrsz.-ú ingatlanra a SZT-en javasolt módosítás következtében az újonnan meghatározott beépítésre szánt intézményterület Vi-1 jelű építési övezete fog vonatkozni. A beépítésre szánt intézményterületek általános előírásait a hatályos HÉSZ jelen módosítás során beillesztendő 9/A. §-a tartalmazhatja:



VEGYES TERÜLET					
Vt-1	K	40 (50)	30	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGETES TERÜLET	
	5,0	600	-		
Vt-2	SZ	40	30	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGETES TERÜLET	
	8,0	1500	-		
Vt-3	K	40 (50)	30	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGETES TERÜLET	
	6,5	600	-		
Vi-1	SZ	50	25	INTÉZMÉNYTERÜLET	
	6,5	1000	-		

A Szabályozási terv 5. szelvényének módosító javaslata a 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlan környezetére

„INTÉZMÉNYTERÜLET

Az intézményterületek általános előírásai

9/A. §

- (1) Az intézményterületek elsősorban az OTÉK előírásai szerint olyan települési szintű intézményi rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az intézményterületek a Vi jelű építési övezetbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezete a Vi-1 jelű építési övezet.
- (3) Az intézményterületek építési övezeteiben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, hitéleti, igazgatási, iroda és sport rendeltetésű épület, építmény elhelyezhető.
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki.

- (5) Az építési övezetek területén 0 méteres előkert, valamint 3-3 méteres oldalkert és 6 méteres hátsókert megtartása szükséges.
- (6) Az intézményterületek építési övezeteiben a megengedett legkisebb épületmagasság 3,0 méter lehet.
- (7) Az intézményterületek építési övezeteinek telkein a melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 86. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el."

A Vi-1 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírásokat az új 9/B. § tartalmazhatja az alábbiak szerint:

„Az intézményterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

9/B. §

- (1) A **Vi-1** jelű építési övezetben egy építési telken szabadonálló beépítésmóddal több közösségi épület is elhelyezhető."

A Vi-1 jelű építési övezetre az alábbi telekalakítási és beépítési paraméterek meghatározása javasolt a 2. melléklet új 2.e. pontjaként beillesztve a HÉSZ-be:

„2.e. számú melléklet: A beépítésre szánt intézményterület építési övezeteinek előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m ²)	min. kial. telekszélesség (m)	min. kial. telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
1.	Vi-1	1000	-	-	50	25	SZ	6,5

SZ: szabadonálló beépítési mód

A 3522-es hrsz.-ú ingatlan Vi-1 jelű építési övezetbe átsorolásra javasolt területén a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m², az építési telek legkisebb kialakítható szélessége és mélysége nincs meghatározva, és az ingatlan szabadonálló beépítésmód szerint építhető be. Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50% lehet, javaslatunk szerint a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány pedig 25%. A megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 6,5 m.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó fenti javaslatokon túlmenően a HÉSZ a tárgyi ingatlan területére vonatkozó módosított SZT normatartalmával (SZT-M/2024) módosítja az eredeti Szabályozási tervet.

Az átsorolásra javasolt területen az új létesítmény megvalósításához a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak. A településrendezési eszközök módosítása révén a meglévő 3522-es hrsz.-ú ingatlanból kialakuló új 3522/1-es hrsz.-ú telek a tervezett rendeltetés befogadására alkalmassá válik.

A terület Orgona útról történő megközelítésére a hatályos Szabályozási terv megfelelő, kialakult 16-18 méter széles szabályozási szélességet biztosít a közút és közműhálózat esetleges fejlesztésére.

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

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

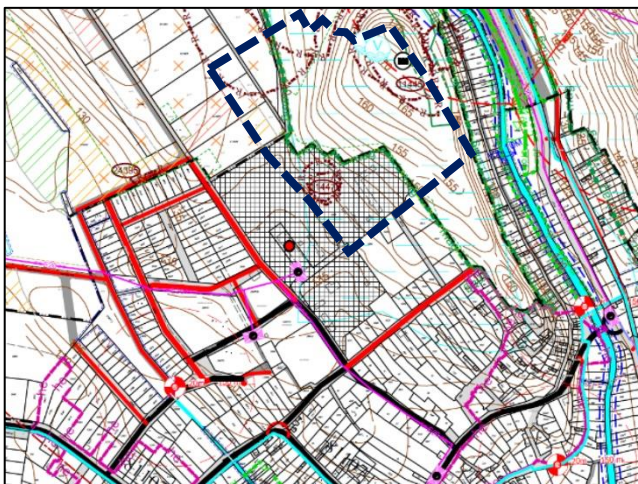
3.1. Tájrendezés, természetvédelem

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

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

Bár a tervlapon nem látható, de a tárgyi terület egy része érintett a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban Trtv.) szerint a vízminőségvédelmi terület övezetével. Mivel a jelen módosítás csupán egyetlen telekrész átsorolására irányul a beépítésre szánt területen belül, a fenti érintettség nem jelent akadályt a terület átsorolása tekintetében.

*Részlet a hatályos Településszerkezeti terv
Korlátozások, védelmek című tervlapjából*



Természetvédelmi szempontból szükséges hangsúlyozni, hogy a tervezett módosítás megvalósítása nem jár káros környezeti hatásokkal. A felújításra kerülő meglévő épület, valamint a szükséges burkolt felületek után fennmaradó kert-részek zöldfelületi kialakítása során a község jellegzetes növényzetéhez igazodó, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos a nagyobb térség növény- és állatvilágának, társulásainak genetikai védelme érdekében.

3.2. Biológiai aktivitásérték

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

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

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

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

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

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

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

Mivel a jelen módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni.

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

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

A módosítással érintett területen a tervezett beépíthetőség nem változik, de a kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány kis mértékben csökken a létesítményhez szükséges parkolók elhelyezhetősége érdekében. Míg a Gks-2 jelű építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség 50%, a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány 30% volt, addig a javasolt intézményi építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség szintén 50%, a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány pedig 25% lesz. Mivel azonban a kialakuló 3522/1-es hrsz.-ú ingatlan környezetében a Major területe füves, fás beépítetlen terület, a kialakuló közel 2000 m²-es ingatlan zöldfelülete esztétikailag és természetben szorosan a telekrészhez kapcsolódik.

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

Fel kell azonban hívni a figyelmet arra, hogy a tervezési terület, a 3522-es hrsz.-ú ingatlan közvetlenül határos a Kálvária-domb védett természeti területével, amelyre esztétikailag nagyon zavaró hatással van a Major jelen módosítással nem érintett részének rendezetlensége, a területen felhalmozott géproncsok, építőanyagok, szemét látványa. Jelen módosítás ezen a helyzeten sajnos nem változtat, mert a kialakításra kerülő 3522/1-es hrsz.-ú ingatlan a 3522-es hrsz.-ú Major túlsó oldalán található, de szükséges lenne a telephely további részeinek a fokozatos rendbetétele, kitakarítása is!

A tárgyi ingatlanrészben az általános természetvédelmi szempontoknak megfelelően az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl célszerű a területet úgy hasznosítani, hogy elsősorban a telekhatárok mentén kerüljön kialakításra az előírt min. 25%-os zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön felhasználásra a jobb környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa- és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.).

3.4. Közlekedés

A módosítással érintett területen tervezett létesítmény az Orgona úton át a Gárdonyi Géza és a Vörösmarty utca felől közelíthető meg, amelyek a településközponton átvezető Fő utca – Kossuth Lajos utca – Bajcsy Zsilinszky utca, a település főútja irányából érkeznek a tárgyi területhez. A főút közvetlen kapcsolatot teremt a 8104-es jelű összekötő úton, illetve a Temető és a Homokbánya utcán át az M7 autópályával, észak felé pedig Biatorbágyon keresztül az M1 autópályával is.

A tárgyi terület kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település lakó- és vegyes területei felől.

A 3522-es hrsz.-ú ingatlan délnyugati határán húzódó Orgona út megfelelő, legalább 16-18 méteres szabályozási szélességgel rendelkezik a tervezett intézményterület kiszolgálásához. Az utca aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű kiszolgálóút.

Gépjármű elhelyezés, parkolás, esetleges rakodóhelyek kialakítása az intézményi hasznosítású telephely telkén belül biztosítandó.

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

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

3.5. Közműellátás

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

A tervezett intézményterületen a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás szükséges.

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

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

3.5.1. Vízi közművek

3.5.1.1. Vízellátás



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

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

A Major vízellátása jelenleg saját kútról biztosított önálló rendszeren keresztül. A leválasztásra kerülő 3522/1-es hrsz.-ú ingatlanon álló épület is erről a rendszerről kapja a vizet.

A tervezett intézményterület vízigénye a vízellátást szolgáltató ÉTV meglévő rendszeréről várhatóan biztosítható.

A vízhálózati fejlesztések a várható funkció és a vízigények alapján, a tűzivízigények előzetes becslésével kerülhetnek meghatározásra.

Tekintettel arra, hogy amíg az ivóvízigények a nap folyamán egy közel egyenletes felhasználást mutatnak, csak a rendezvények idejére növekszik meg a fogyasztás, addig az oltóvízigények felhasználása, illetve biztosítása akut jellegű, és viszonylag nagy mennyiséget jelenthet. Meghatározása a tűzszakaszok mérete és az épület szintszáma szerint történhet. A becsült ivóvízigények (m³/nap) és oltóvízigények (l/perc) az elhelyezendő funkció és a várható létszám ismeretében számítandók ki!

Mint az előző ábrán látható, a tervezett intézményterület vízellátása a tervezési terület mentén, az Orgona út vonalában vezetett ivóvíz gerincvezetékéről biztosítható. A fejlesztéshez szükségessé váló vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

A vízellátó rendszer kiépítése során a tervezési területen belül NÁ 100-as paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték építése a megfelelő tűzivízmennyiség biztosítása érdekében nem javasolt.

A hálózaton a tűzi-vízigény kiadására a védendő objektumtól 100 m-re földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

3.5.1.2. Szennyvízelvezetés

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

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

A Sós-kúti 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 tovább jutását. A településen 7 szennyvízátemelő üzemel.

A Major jelenleg nincs a közcsontra hálózatra rákötve. A kialakításra kerülő 3522/1-es hrsz.-ú ingatlanon álló épület korábban saját emésztővel üzemelt, de már évek óta nincs használatban.

Részlet az E-Közmű vízelvezetés című fedvényéről

A működő szennyvíztisztító telep alkalmas a tervezett intézményterület szennyvizének befogadására, így az újonnan keletkező szennyvízmennyiséget is képes befogadni a tervezett létesítmény megvalósítása esetén.

A módosítással érintett terület mellett húzódó Orgona úton a szennyvízcsatorna a fenti ábra szerint kiépült, amelyre a kialakuló 3522/1-es ingatlan ráköthető. A területről az Orgona úton meglévő csatornára való bekötést – szükség esetén – a helyi közműszolgáltatónál kell terveztetni, engedélyeztetni.

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

3.5.1.3. Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

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

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

A tervezési terület mellett vezető Orgona út túloldalán egy szikkasztóárok figyelhető meg, amely az utca vízelvezetését biztosítja. Az árok rendezett, a területre lehulló csapadékvíz zavarmentes elvezetésére megfelelő.

A tervezett intézményterületen a szükséges parkolók megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A beruházással érintett területeken biztosítani kell a keletkező vízmennyiség elszállítását. A fejlesztési területen a tető, út és parkoló-felületek burkolatairól megnövekedő mennyiségű csapadékvíz vízhozamával kell számolni. A csapadékvizet össze kell gyűjteni és lehetőleg a telkeken belül elszikkasztani, a többlet vízmennyiséget egy-egy méretezett esővíz tárolóba lehet összegyűjteni, vagy elvezetni a területről.

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

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

3.5.2. Energiaellátás

3.5.2.1. Gázellátás



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

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

Részlet az E-Közmű gázellátás című fedvényéről

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, Sósokút és Pusztázámor gázellátását biztosítja. A nyomásszabályozó állomás KÖGÁZ 6000/6/3 típusú, ahonnan a középnyomású ($p=3,0$ bar) elosztóhálózat kiépült. Sósokút felé középnyomású dn 200 PE méretű gázvezeték épült, melyről a község déli oldalánál dn 160 PE elágazás épült Pusztázámor felé. A dn 200 PE vezeték tovább vezet Sósokút község felé, és a 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 beépítésen túl a távlati igények kiszolgálására is alkalmas.

A középnyomású 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) redukálják a közvetlen fogyasztói igények kielégítésére.

A kialakuló 3522/1-es ingatlan gázellátással jelenleg nem rendelkezik.

A módosítással érintett terület délnyugati határánál, az Orgona út nyomvonalán megfelelő kapacitású meglévő középnyomású gázvezeték (DN 110/PE) húzódik. A tervezett intézményterület ellátását biztosító vezetéklet szükség esetén erről a hálózatról kiágazva lehet megvalósítani, esetleg nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

Célszerű lenne azonban, hogy a tervezett létesítmény fűtése hőszivattyús rendszerrel kerüljön megtervezésre, amellyel teljesítő lenne a jogszabályban meghatározott követelmény, miszerint a közel nulla energiaigény követelményének eléréséhez az energiafogyasztás legalább 25 %-át megújuló forrásból kell fedezni. Ezen esetben a tárgyi 3522/1-es ingatlan gázellátásának biztosítása nem szükséges.

3.5.2.2. Elektromos energiaellátás, közvilágítás

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

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

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



A tervezett intézményterület közelében két transzformátor állomás működik, az egyik a Major területén belül, a telephely bejáratának közelében található, amely a meglévő gazdasági terület, és azon belül a kialakuló 3522/1-es ingatlan áramellátását biztosítja. A másik az Orgona út túloldalán található sportpályán túl, az óvoda mellett található.

A módosítással érintett terület környezetében a primer hálózati 20 kV-os betáplálást meglévő középvezetékű légvezetékes oszlopsorokon biztosítják. Mindkét trafó a Tulipán utcai vezetékről táplált.

A 20/0,4 kV-os transzformátoroktól a 0,4 kV-os kisfeszültségű hálózat ki van építve a módosítással érintett terület mellett húzódó Orgona út mentén légvezetékes megoldással.

Részlet az E-Közmű villamosenergia ellátás című fedvényéről

A tervezési terület jelenlegi villamosenergia-igényét a meglévő kis-, és közép feszültségű hálózatok biztosítani tudják.

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

A tervezett közösségi rendeltetésű létesítmény környezetében, a telken belül tervezett parkoló-területeken a térvilágítást is ki kell építeni, lehetőleg energiaatakarékos lámpatestek alkalmazásával.

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

3.5.3. Hírközlés

3.5.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés



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

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

Részlet az E-Közmű hírközlés című fedvényéről

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

3.5.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

3.5.3.3. Megújuló energiaforrások

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

A szélenergia hasznosítási lehetősége jelen tervezési terület vonatkozásában nem alternatíva.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

A tervezett közösségi célú létesítmény kertjének zöldfelületi kialakítását minél erősebb környezetvédelmi védőhatással szükséges megoldani, a természetvédelmi javaslatokban leírt növénytelepítési szempontok figyelembevételével.

4.1. A földtani közeg és a termőföld védelme

A 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlan jelenleg a Major telephelyének részét képezi. A tárgyi ingatlan már évtizedek óta beépítésre szánt területként van szabályozva, és a jelen módosítás során csak a terület átminősítése a cél a jelenlegi gazdasági területből intézményterületté.

A módosítással érintett területen bányászati tevékenység nem folyik.

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

4.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

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

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken (pl. parkolóterület) kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba mosva a szennyeződést. A kialakításra kerülő létesítmény kiszolgálásához tervezett parkolóterületek burkolatáról összegyűlt csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet befogadódva bevezetni.

4.3. Levegőtisztaság-védelem

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

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

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

A tárgyi terület funkciójából és elhelyezkedéséből adódóan levegőszennyezés nem fog érvényesülni a környező lakó- és településközpont vegyes területeken.

4.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

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

A tervezett intézményterület e közlekedési nyomvonalaktól távol kerül megvalósításra, és a tervezett közösségi célú létesítmény megközelítését szolgáló Orgona út forgalma nem túl jelentős, mert a településközpont forgalma e területtől délre, a közeli iskola és óvoda kiszolgáló forgalma pedig a tárgyi ingatlantól nyugatra bonyolódik. Mivel a tehergépjármű forgalom pedig a település belterületén nem mehet keresztül, így ez a forgalom sincs zavaró hatással sem a létesítményre, sem a környezetre.

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

A tervezett létesítmény kellő távolságban van a környező lakótelekektől, így a tervezett módosítás megvalósítása nem okoz környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

4.5. Hulladékkezelés

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

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

5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

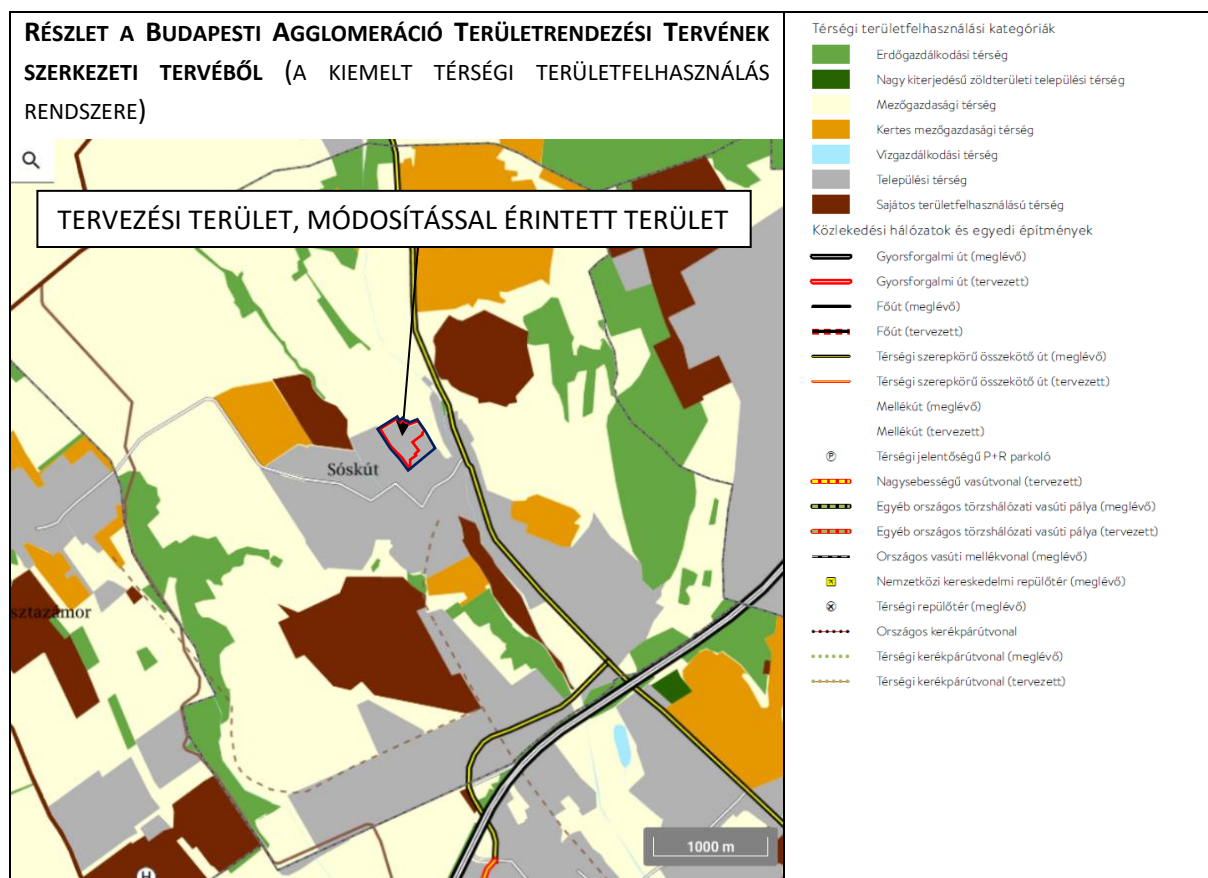
Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTvT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: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

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

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

Mivel jelen módosítás szükségessé teszi a településszerkezeti terv módosítását, így a területrendezési tervekkel való összhang igazolása is szükséges, amit az alábbi fejezet tartalmaz.

5.1. Országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák



A módosítással érintett 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlan a Sóskút községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATvT Szerkezeti terve alapján a **települési térség területére esik**.

A tervezési területen tervezett módosítás szükségessé teszi a TSZT módosítását is, mivel a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlan intézményterületbe történő átsorolási igénye miatt a módosítás területfelhasználási változással is jár.

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

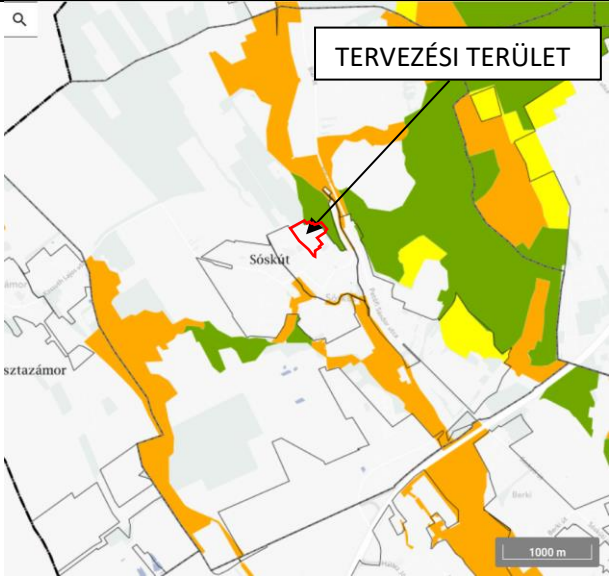
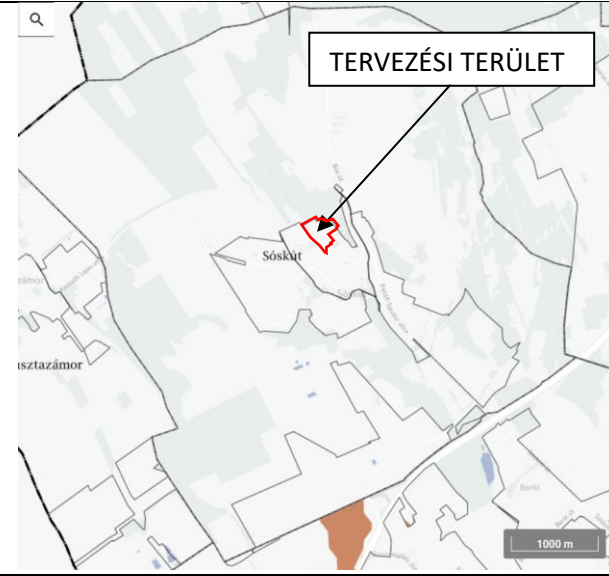
„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

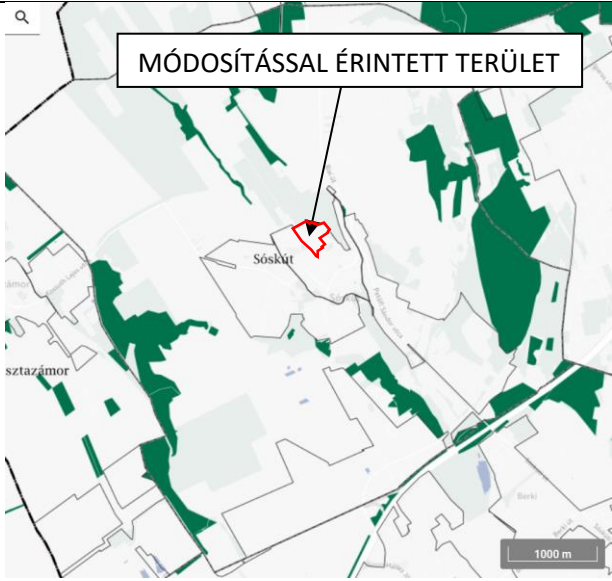
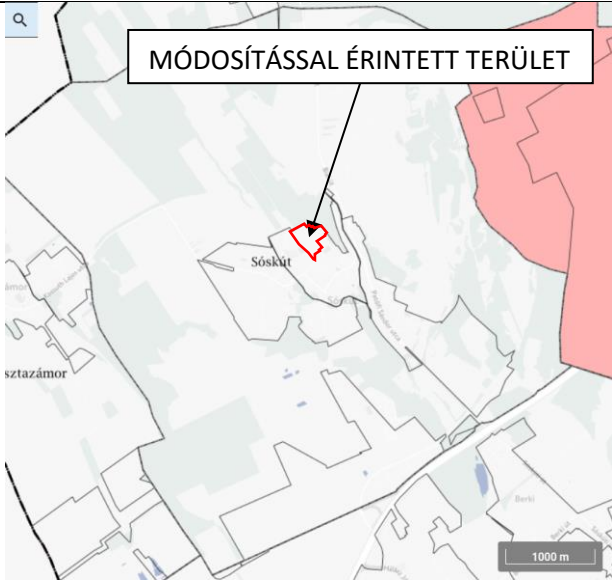
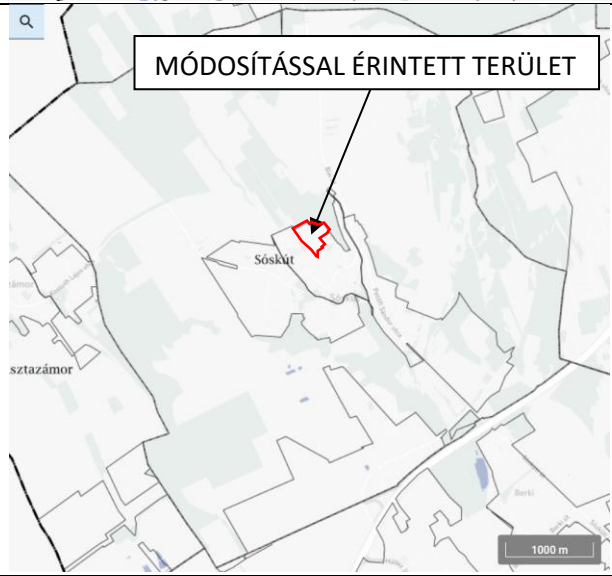
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

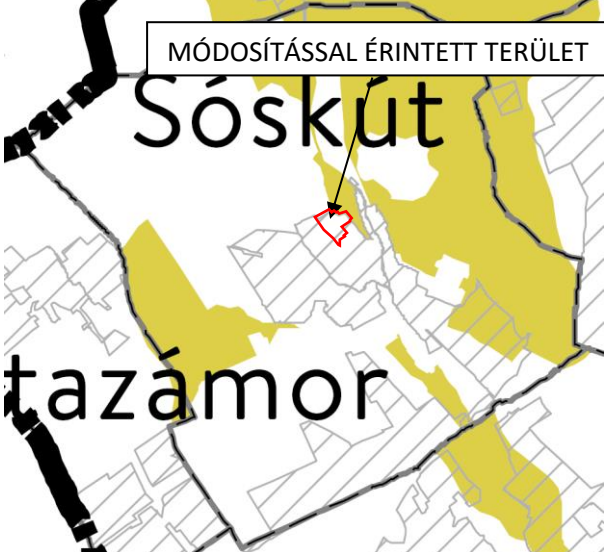
Így a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

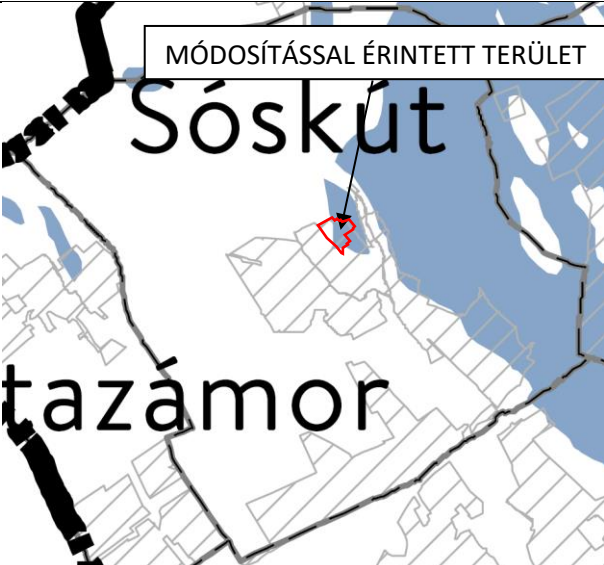
5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

5.2.1. A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

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

 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	3/3. ERDŐK ÖVEZETE  Erdők övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	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 TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

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

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

Az országos övezetek közül a település területét

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

érinti.

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

„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 övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

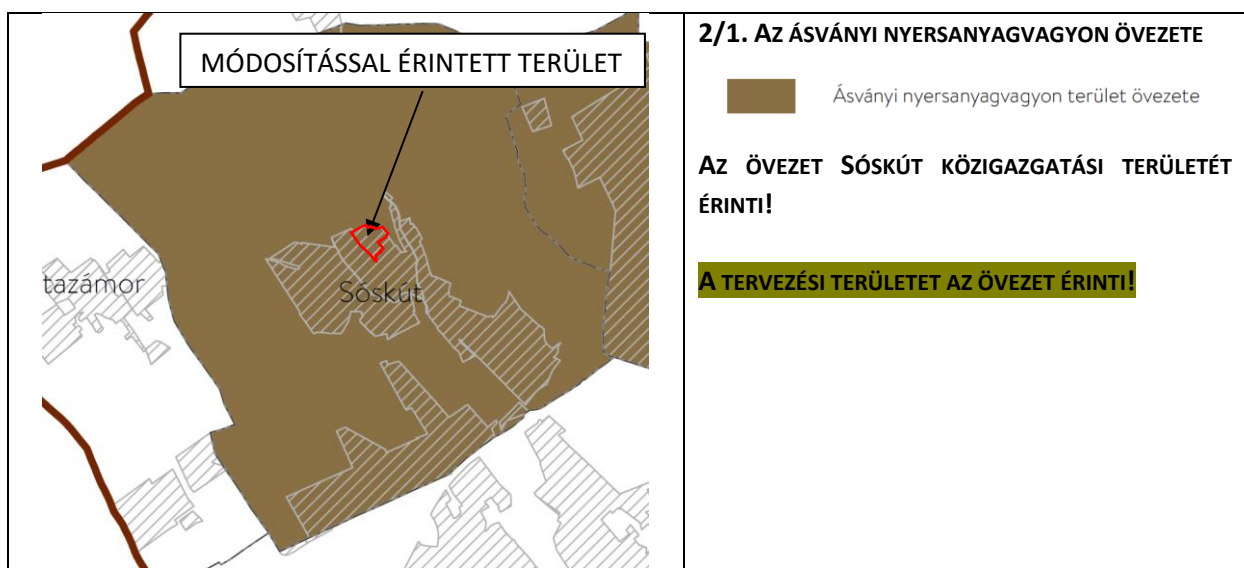
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

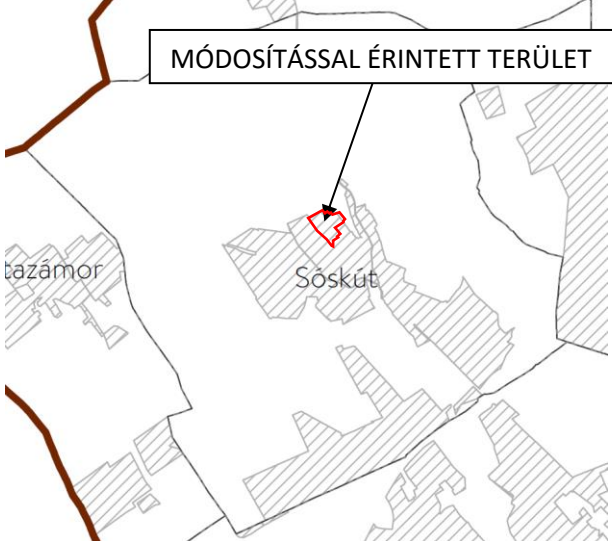
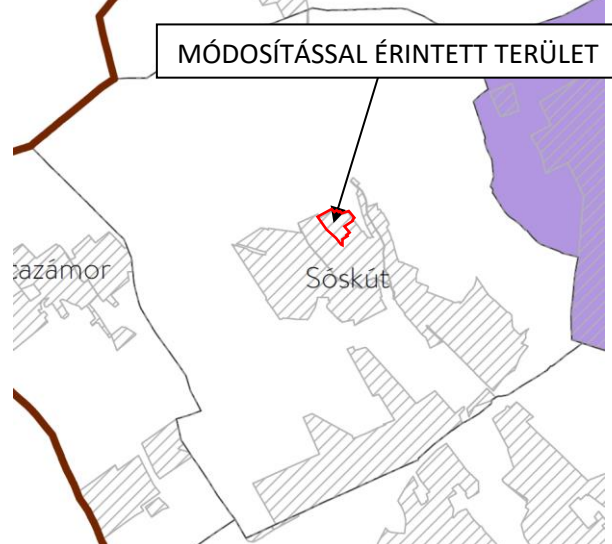
A fenti előírás nem akadályozza meg a tárgyi területen intézményterület kijelölését a TSZT-ben. Sósokút község településrendezési eszközeinek készítése során kijelölésre kerültek a település vízvédelemmel érintett területei, és azokra a szükséges előírások is megfogalmazásra kerültek a HÉSZ-ben. A tárgyi területen bányanyitás nem tervezett.

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

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

5.2.3. A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai



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

A kiemelt térségi övezetek közül a település területét

- az ásványi nyersanyagvagyon övezete

érinti.

A módosítással érintett területet a kiemelt térségi övezetek közül érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, mivel az övezet közigazgatási terület lehatárolású. Az övezetre a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alábbi előírásai vonatkoznak:

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

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

Az övezeti érintettség a kőbánya és a homokbánya területére vonatkozik, és mivel a tárgyi ingatlan nem tartozik egyetlen bánya területéhez sem, a fenti előírások tárgyi terület vonatkozásában nem relevánsak.

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

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

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

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

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

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

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

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

A sajátos területfelhasználású térségekre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik, amely lehetővé teszi a térségben intézményterület kijelölését, így a tervezett módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

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

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

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

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

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

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

A fenti táblázat 8. sora az alábbiak szerint módosult a TSZT leírásában a **.../2024. (...)** számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott módosítás során:

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

5.5. Egyéb előírások

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

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

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

Mivel Sósokút nem borvidéki település és jelen tervmódosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, a fent idézett törvényi előírás betartható.

A tárgyi ingatlan nem tartozik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez.

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Sóskút község 2022. tavaszán alkotta meg új Településfejlesztési koncepcióját, amelynek „1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan” című fejezete így ír a község jövőképéről:

„Sóskút jövőképét meghatározó beavatkozások főbb elemei az alábbiak:

- településközpont fejlesztése
- lakóterületek intenzív fejlesztése
- Major épületeinek újrahasznosítása
- gazdasági területek fejlesztése
- turisztikai kínálat bővítése
 - o a Kálvária-hegy és a Benta-patak völgye
 - o a kőfejtő és a geológiai értékek bemutatása
 - o gasztro- és lovas turisztikai kínálat fejlesztése
- közlekedéshálózat fejlesztése”

Mint látható, a település nagyon fontosnak tartja a volt Major épületeinek újrahasznosítását, amelynek egyik eleme lehet a jelen módosítás tárgyát képező intézményterületi átszervezés, amely az egyik rossz állapotú épület felújításával lehetőséget biztosít egy közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítására.

„1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése” című fejezete így ír:

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

A fenti célokat szolgálja az Önkormányzat jelen fejlesztési elképzelése, a község belterületének északi részén új intézményterület kijelölése, amelyre egy közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítása érdekében kerül sor jelen tervmódosító javaslat alapján.

A „2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata” című fejezet „1. Településközpont fejlesztése” című része az alábbi javaslatokat fogalmazta meg:

„A településközpont megújítása során javasolt az elhanyagolt, utcaképet zavaró épületek átalakítása, esetleg elbontása, és egy új koncepció alapján a falu meghatározó építészeti hangsúlyát képező központjának megvalósítása. Ennek érdekében feláldozható lehet a romos jelleget tükröző posta és gyógyszertár épülete, vagy a ma igen kedvezőtlen látványt mutató Művelődési Ház, amelyek helyén kialakítható lenne a XXI. század elvárásainak megfelelő új Polgármesteri Hivatal, egy modern közösségi ház és a falu új, eddig nem létező főtere.”

Időközben a fenti javaslatnak megfelelően a Fő utca mentén álló, már egy ideje nem üzemelő Sóskúti Kulturális Központ elbontásra került, megszüntetve a lakosság korábban egyetlen kulturális, szórakozási lehetőségét. Ezt a hiányt pótolhatja a jelen terv tárgyát képező új intézmény megvalósítása, és segítheti a településközpont megújítását az egyik elhanyagolt, utcaképet zavaró épület átalakításával.

A „3. Gazdasági területek fejlesztése” című fejezetben a Koncepció részletesen ír a Káptalani majorra vonatkozó fejlesztési javaslatokról.

„A Káptalani major területén működött a volt Állami Tangazdaság. Ezen a területen található az országos műemléki védelem alatt álló emeletes istálló (márványistálló) szabadon álló, oromfalas, nyeregretetős épülete. A

helyi mészaköböl falazott épület sajnos ma pusztuló félben van, a környezete pedig rendezetlen. Jelenleg nemcsak az épület, de az egész major a község egyik leg gondozatlanabb területe. (...)

A terület rendezésével, épületeinek felújításával és új, többek között turisztikai kiszolgáló létesítményekként (panzió, étterem, bemutatóterem, oktatóterem stb.) történő hasznosításával fekvése révén jól ki tudná szolgálni a Kálvária-hegyre és környékére, valamint az Öreghegyi pincesorra és a környező termőföldeken folytatott csonthéjas gyümölcsstermesztésre épülő attrakciók turisztikai kínálatát.”

A Konceptió tehát egyértelműen javaslatot tesz a Káptalani major területén található elhanyagolt épületek felújítására és közösségi célra történő hasznosítására. A tervezett intézményterület kialakítása, a többfunkciós közszolgáltatási létesítmény megvalósítása egy olyan projekt lehet, amely hozzájárulhat a sóskúti lakosság kulturális, szórakozási lehetőségeinek bővítéséhez.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

A tervezett módosítás a település beépítésre szánt területén belül történik.

A Településszerkezeti terv módosításával a 3522-es hrsz.-ú ingatlan egy részének területfelhasználási egysége módosul Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről Vi jelű intézményterületre.

A Szabályozási terv módosítása a Településszerkezeti tervnek megfelelően történik, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetéről az intézményterület Vi-1 jelű építési övezetére.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv és Szabályozási terv közötti összhangot a két terv együttes módosítása biztosítja.

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

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv tárgyi területekre vonatkozó módosításának célja egy közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítási lehetőségének biztosítása.

A szabályozás csupán a 3522-es hrsz.-ú, jelenleg a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetébe sorolt ingatlan egy részének átsorolására irányul a tervezett intézményterület megvalósításához szükséges építési jogi környezet megteremtése érdekében a 2018. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított Helyi Építési Szabályzat, valamint ennek Szabályozási tervi melléklete.

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

9. ÖRÖKSÉGVÉDELME

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2018-ban részletes Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

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

9.1. Régészeti lelőhelyek védelme

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

9.2. Jogszabályi környezet

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

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

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

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

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

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

„IV. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM

Művi értékek védelme

32. §

(1) Az országos műemléki védelem alatt áll:

- Káptalani major: istálló – magtár és major (cselédlakások).

(2) Az országos műemléki védelem alatt álló területet és az annak műemléki környezetét képező ingatlanok felsorolását jelen rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.

(3) Az ex lege védett és a védetté nyilvánított, nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékét jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.

(4) A régészeti érdekű területek jegyzékét jelen rendelet 2. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.

(5) A helyi területi védelem alatt álló területek felsorolását jelen rendelet 4. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.”

A tárgyi 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlan északi részén található a 11447-es azonosítószámú nyilvántartott régészeti lelőhely, amely az alábbi meghatározással szerepel a település 2018-ban készült Örökségvédelmi hatástanulmányában.

11447	Sóskút	13	Barátháza (Kertészeti Kutató Intézet)	szakmai			3522
-------	--------	----	--	---------	--	--	------

A hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésze az alábbiakat írja a Majorról:

„Sóskúthoz tartozhatott egy későközépkori major, mely a mai Barátháza puszta környékére tehető. Az 1546. évi defterben Sóskút után Tábor puszta szerepel, ahol az elhunyt „Fráter pop” nevű pap majorsága és háza volt. 1559-ben ugyanezt a majort – elnevezése nélkül – Sóskúthoz írták össze. 1580-ban Sóskút mellett Major nevű pusztát említenek. A Sóskúttól északra levő, a 18. században még külön, önálló határral számon tartott Barátháza-pusztá bizonyára a defterekben említett majorról kapta a nevét. A major pontos helye ismeretlen, a mai belterület északi részén a Barátháza-major körül keresendő, írják a Magyarország Régészeti Topográfiája szerzői. Érdemes talán

megjegyezni, hogy Etyek határának délkeleti, azaz Sós-kúthoz közeli részén a mai Ödön-majorból északra található a nagy kiterjedésű Barát-házi-dűlő.

A nyilvántartott régészeti lelőhely leírása az alábbiakat tartalmazza:

„12. Sós-kút – Barátháza (Kertészeti Kutató Intézet)

Leleltető-azonosító: 11447

A lelőhely megjelölése: vatyai kultúra (középső bronzkor) temetője

A lelőhely leírása: A Kálvária-hegy nyugati lábánál fekvő majorból északra felvezető dűlőút mellett 1951-ben akácfa ültetések urnamezőt bolygattak meg. Az új istállótól északra 73,6 méterre a dűlőút keleti oldalán a 11. és északra a 12. facsemete gödréből került elő egy-egy urnasír, amelynek leleteit B. Kutián Ida mentette meg. Az ép és a töredékes urna, a díszített és díszítetlen tál és a három bögre a vatyai kultúrához tartozik. 1981 őszén épületalapozáskor további két (?) sírt bolygattak meg. A kerámialeletek a vatyai kultúra korai szakaszára keltezhetőek.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott

A lelőhely veszélyeztetettsége: A lelőhely nagyobb része jelenleg az egykori kutató intézet ma is körbekerített területére esik. A keleti része az említett dűlőút járatlan nyomával és az 1951-ben ültetett akácokkal, illetve ezek tuskóival a kerítésen kívül a közpark minősítésű füves, gyepterületre esik. Főleg építkezések, faültetés, valamint közműárkok készítése, továbbá a keleti részen a művelési ág változtatása veszélyeztetheti a lelőhelyet.

Hrsz.: 3522

9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre

Bár a jelen terv tervezési területe a 3522-es hrsz.-ú ingatlan teljes területe, és tágabb környezete, a módosítással kizárólag az ingatlan déli része érintett, így a jelen módosítás alapján kialakuló intézményterület az ismert régészeti lelőhelyet nem érinti, a tervezett beruházás nincs hatással a régészeti örökségre. A 2001 évi LXIV. törvény előírásai kellő biztonságot jelentenek a régészeti területtel érintett megmaradó telek vonatkozásában.

9.4. Az épített környezet értékei

A településen jelenleg egyetlen épület áll országos műemléki védelem alatt, a Káptalani majorban található Istálló-magtár (cselédlakások), melynek tágabb térsége ex lege műemléki környezet.

A műemlék és ex lege védett műemléki környezetének adatai a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Államtitkárságának 2018 évi adatszolgáltatása alapján a HÉSZ 3. számú függelékében így szerepelnek:

- Istálló-magtár (cselédlakások) a Káptalani majorban, törzsszám: 9869; azonosító: 7305. Az érintett helyrajzi számok: 3524, 3522.
- Az Istálló-magtár (cselédlakások) ex-lege műemléki környezete, törzsszám: 9869; azonosító: 29460. Az érintett helyrajzi számok: 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 műemlék korábban a 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlanon állt, de egy telekalakítás következtében ma a 3524-es hrsz.-ú ingatlan területén található.

A műemléki környezet ingatlanjainak felsorolásban ugyan nem szerepel a 3522-es hrsz.-ú ingatlan, de a kapott lehatárolás alapján a műemléki környezet részét képezi.

Sós-kút község 2022. áprilisában elfogadott Településfejlesztési koncepciójának „3. Gazdasági területek fejlesztése” című fejezete részletesen ír a Káptalani majorról:

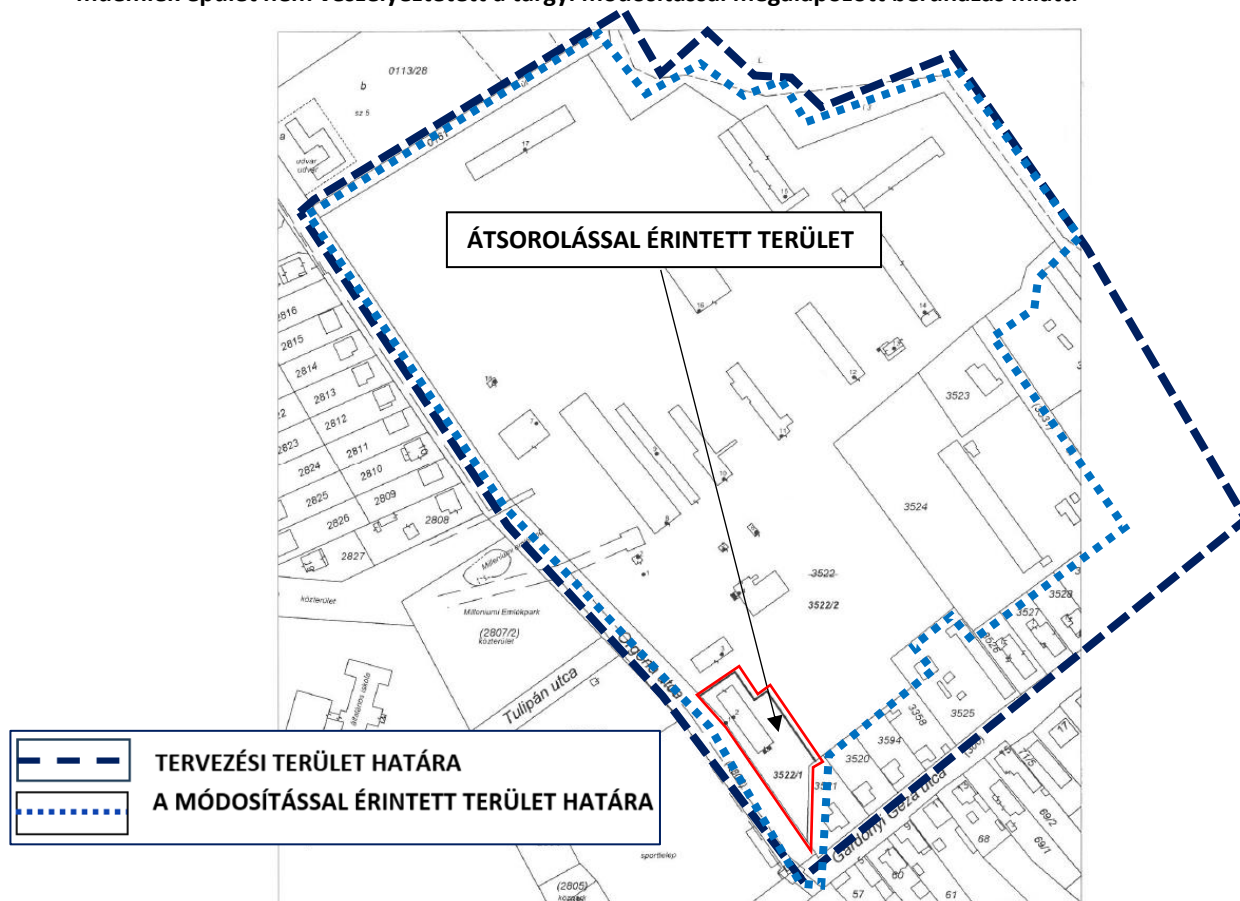
„A Káptalani major területén működött a volt Állami Tangazdaság. Ezen a területen található az országos műemléki védelem alatt álló emeletes istálló (márványistálló) szabadon álló, oromfalas, nyeregtetős épülete. A helyi mészakőből falazott épület sajnos ma pusztuló félben van, a környezete pedig rendezetlen. Jelenleg nemcsak az épület, de az egész major a község egyik leg gondozatlanabb területe.

A major területén több épület is található, amelyek nagy része ipari jellegű, üzemi csarnok. Az épületek nagyon különböző megjelenésűek, és rendeltetésük is eltérő. Néhány épület a helyi építőanyag, a sóskúti kő felhasználásával készült, és jó arányú, homlokzatuk jellegzetes, de ezek szinte elvesznek a terület rendezetlenségében. Az elmúlt években megkezdtek a major egy részének rendbehozatalát, így néhány épület már megújult, de a terület jelentős mérete és viszonylagos zártsága miatt az épületek látványa nem dominál a volt Gazdaság területén. Az Orgona utca mentén, a hosszú szakaszon az utat kísérő, betonelemből álló kerítés, és a mögötte, távolabb álló épületek látványa alakítja a településképet.

A major nagy zöldfelületeivel, gazdasági épületeivel egészen sajátos településszegély területe Sóskútnak, amely a most fejlődő kulturális központ és a Kálvária-domb irányából is meghatározó, de kedvezőtlen látványt nyújt.

A terület rendezésével, épületeinek felújításával és új, többek között turisztikai kiszolgáló létesítményekként (panzió, étterem, bemutatóterem, oktatóterem stb.) történő hasznosításával fekvése révén jól ki tudná szolgálni a Kálvária-hegyre és környékére, valamint az Öreghegyi pincesorra és a környező termőföldeken folytatott csonthéjas gyümölcstermesztésre épülő attrakciók turisztikai kínálatát.”

A tárgyi módosítás csupán a 3522-es hrsz.-ú ingatlan déli részén kialakításra kerülő 3522/1-es hrsz.-ú ingatlan átsorolására vonatkozik, a megmaradó 3522/2-es hrsz.-ú ingatlant a módosító javaslat nem érinti, így a műemlék épület nem veszélyeztetett a tárgyi módosítással megalapozott beruházás miatt.



A 3522-es hrsz.-ú ingatlan változtatási vázrajza

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

A korábban a Majorban álló magtár évekkel ezelőtt kigyulladt, veszélyessé vált, megsemmisült. A magtár helyén kialakított közparkban, az Orgona út túloldalán, a tárgyi terület tágabb környezetében áll a helyi értéket képviselő Keresztény Államalapító Szent Család Emlékműve szoborcsoport.

9.6. Tervezői nyilatkozat

Jelen módosításhoz új örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, mivel Sóskút Község Önkormányzata a település tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, amely Sóskút község településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatához és részleges módosításához készült 2018-ban. A jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány továbbra is érvényes.

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

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

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A településrendezési eszközök jelen módosításához beépítési terv nem készül.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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

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

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

12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

12.1. Partnerségi vélemények

A partnerségi egyeztetés megkezdésekor, 2024.-án az Önkormányzat az alábbi hirdetést tette közzé a helyi újságban:

12.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve

Az előírt lakossági fórum megtartására 2024.-án került sor, melyről az alábbi jegyzőkönyv született.

12.3. A partnerségi egyeztetés lezárása

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

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS- SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Sóskút község Településszerkezeti tervének módosításáról

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

- 1) Sóskút község igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező TSZT-M/2024. jelű, M=1:4000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot;
- 2) Sóskút község igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 2. mellékletét képező K-M/2024. jelű, M=1:4000-es méretarányú „Módosított korlátozások, védelmek” című tervlapot;
- 3) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021.” című dokumentum „TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS” című fejezet „2. A település közigazgatási területének felosztása” című alfejezetét a 3. melléklet szerint módosítja.
- 4) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021.” című dokumentum „TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS” című fejezet „2. A település közigazgatási területének felosztása” című alfejezetében a beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát és a közüzemi közművesítettség mértékét tartalmazó táblázatot a 4. melléklet szerint kiegészíti.
- 5) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021.” című dokumentum „10. Tervezett fejlesztések” című fejezet „2. Vegyes területek” című alfejezetét a 5. melléklet szerint módosítja.
- 6) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021.” című dokumentum „11. Beépítésre szánt terület növelésével járó fejlesztési javaslatok” című fejezet „Beépítésre szánt területként vagy belterületként fejlesztésre kijelölt” című alfejezetét az 6. melléklet szerint kiegészíti.
- 7) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 5. számú melléklete – A település területi mérlege” című dokumentum „Területi mérleg – Beépítésre szánt területek” című táblázatát a 7. melléklet szerint módosítja.
- 8) Tudomásul veszi, hogy a jelen módosítás nem jár új beépítésre szánt területek kijelölésével, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni. A korábbi tervmódosítás eredményeképpen a település összes biológiai aktivitás értéke 10047,9 pont!
- 9) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 6. számú melléklete – a „MÓDOSÍTÁSOK 2021” című felsorolás a 8. melléklettel egészül ki.

- 10) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.).
- 11) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 7. számú melléklete – a Térségi területi mérleg alakulása” nem változik.
- 12) Tudomásul veszi, hogy
- a) a módosítással érintett terület a települési térség részét képezi. Mivel a települési térség területén intézményterület kijelölhető, így a tervmódosítás megfelel a Trtv. 11. § d) bekezdésében foglaltaknak;
 - b) a módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a módosításra nem vonatkoznak a Trtv. 12. §-ában meghatározott feltételek;
 - c) a Trtv. 13. §-a a módosítással érintett terület vonatkozásában betartható, mivel Sóskút nem borvidéki település, új beépítésre szánt terület nem jön létre, valamint az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.
- 13) Tudomásul veszi, hogy
- a) az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet egyetlen térségi övezet érinti, a vízminőségvédelmi terület övezete, amelyen belül intézményterület kijelölhető, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
 - b) a módosítással érintett területet a kiemelt térségi övezetek közül az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de mivel az érintettség csupán a kőbánya és a homokbánya területére vonatkozik, és a 3522-es hrsz.-ú ingatlan nem tartozik egyik bánya területéhez sem, a terület átsorolása az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el, és így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
 - c) a módosítással érintett területet egyetlen, Pest Megye Önkormányzata által egyedileg meghatározott megyei övezet sem érinti, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének előírásaival nem ellentétes.
- 14) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.
- 15) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

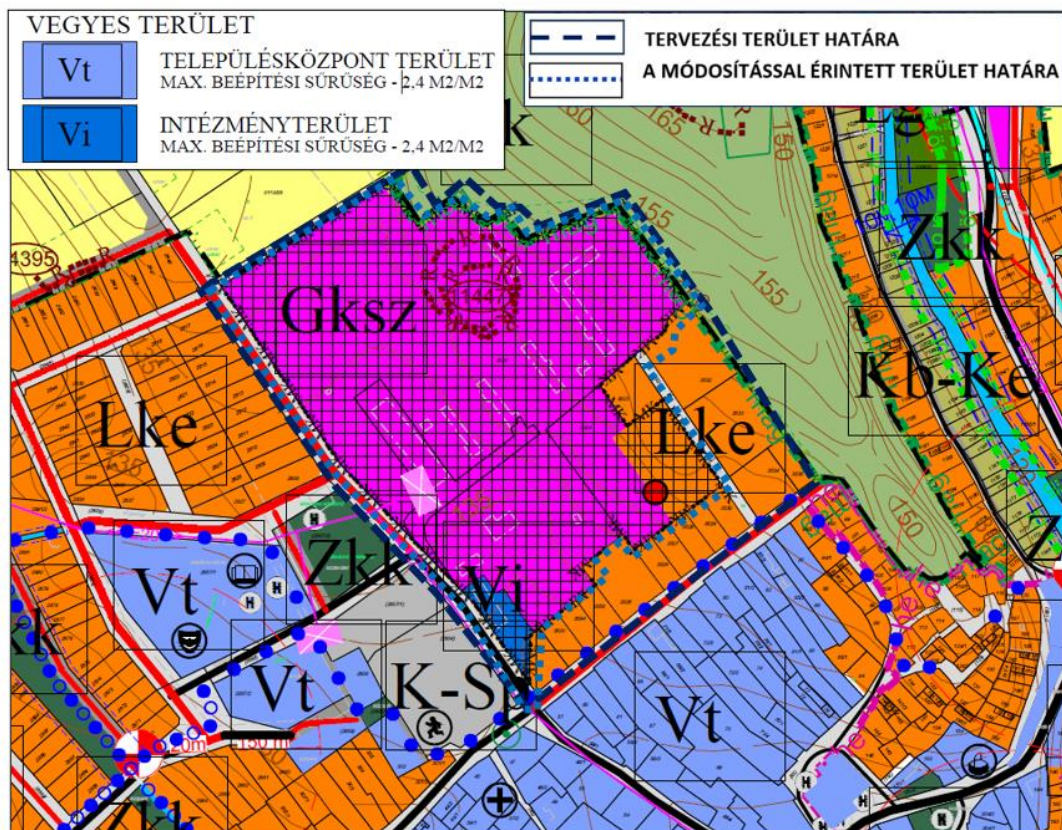
Sóskút, 2024.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

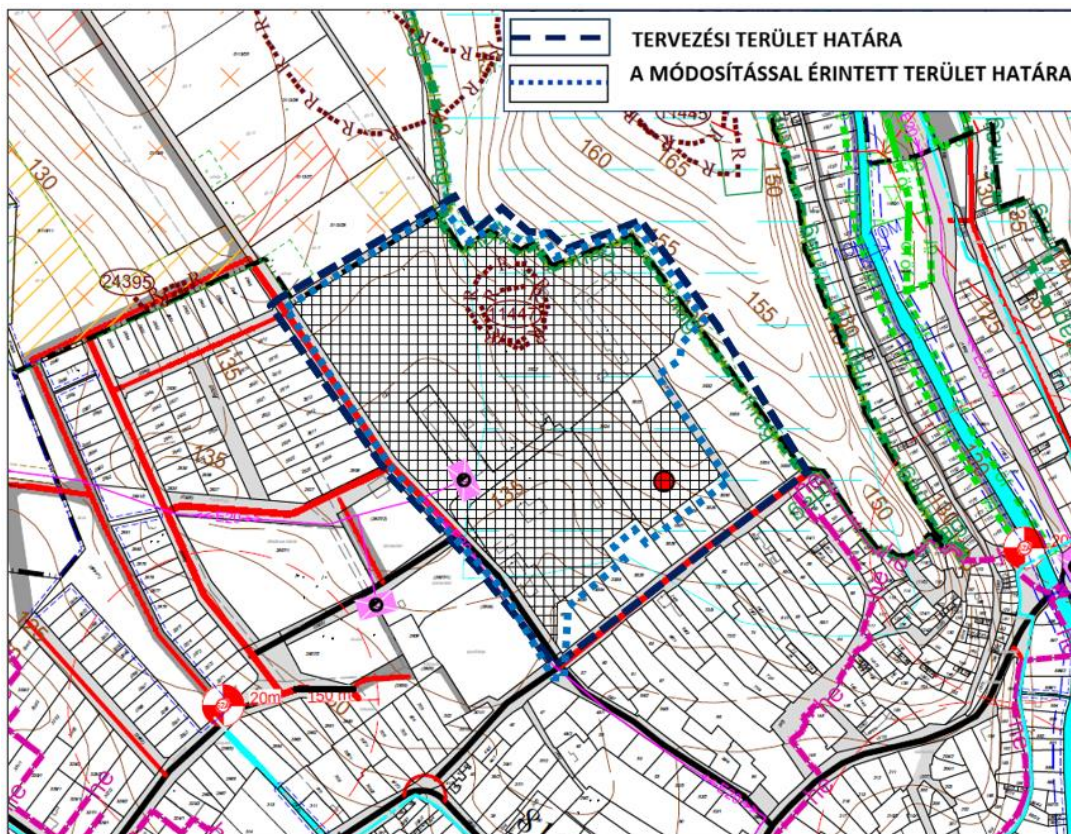
König Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Újházi Miklós s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M/2024. jelű tervlap



2. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: K-M/2024. jelű tervlap



3. melléklet a .../2024. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

„b) ~~Településközpont~~ **Vegyes területek**

b/1. Településközpont vegyes terület

b/2. Intézményterület”

4. melléklet a .../2024. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Intézményterület	Vi	2,4	teljes
------------------	----	-----	--------

5. melléklet a .../2024. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

„2. Vegyes területek:

Településközpont vegyes terület

A község kiépített alapfokú intézményellátása általában kielégíti az igényeket. Ennek megfelelően az intézmények fejlesztésére csupán néhány területen van szükség. A település alapfokú intézményhálózatának fejlesztése elsősorban a Településszerkezeti tervben kijelölt településközpont vegyes és különleges területeken oldható meg.

A területek egy részét a meglévő lakóterületek azon tömbjei képezik, ahol működő intézmények találhatóak lakótelek nagyságú ingatlanokon.

A településközpont vegyes területek másik részét a gyermekintézmények számára helyet adó, a település központjában kialakult, jelentős zöldfelülettel rendelkező terület képezi.

Az intézmények fejlesztésére új területek kijelölését nem teszi szükségessé, és a falu további jelentős nagyságú területi tartalékokkal rendelkezik, amelyek különleges területi besorolásúak.

Intézményterület

A volt Állami Tangazdaság területének déli részén egy új intézményterület kerül kijelölésre egy közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítása érdekében.”

6. melléklet a .../2024. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

„- Településközpont vegyes területként fejlesztésre javasolt

- a PAX 1. nevű lakóparkban kijelölt tervezett intézmények területe (1,3 ha)
- az óvoda és a sportpálya közötti részen tervezett intézményterületek (0,3 ha)
- a Sósikúti Lovasklub területétől északnyugatra tervezett településközpont vegyes terület (2,4 ha).

- Intézményterületként fejlesztésre javasolt

- a volt Állami Tangazdaság déli részén tervezett intézmény területe (0,2 ha)”

7. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Területi mérleg – Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság</u> <u>ha</u>	<u>Településen</u> <u>belüli arány</u> <u>(%)</u>
<u>Lakóterület</u>	Kertvárosias	Lke	186,77	7,50
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	19,58	0,79
	Intézményterület	Vi	0,20	0,00
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	169,69	6,81
			187,01	7,51
			186,81	7,51
<u>Különleges terület</u>	Temető területe	K-T	2,11	0,08
	Sportlétesítmények területe	K-Sp	4,51	0,18
	Rekreációs terület	K-Re	49,18	1,97
	Intézményi terület	K-In	4,02	0,16
	Bányaterület	K-B	165,86	6,66
			148,54	5,96
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	1,10	0,04
<u>Összesen</u>			602,82	24,21

Megjegyzés: A késsel jelölt módosítás a Bányaterület átsorolásáról szóló korábbi TSZT módosítás. Jelen módosítás pirossal jelölt.

8. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

MÓDOSÍTÁSOK 2024.

- Új közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítása érdekében javasolt módosítások a 3522-es hrsz.-ú ingatlan területén belül:

Gksz > Vi – 0,2000 ha

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

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete a Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022.
(IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

1. §

Az 5/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a következő alcímekkel és 9/A. §-al egészül ki:

„INTÉZMÉNYTERÜLET

Az intézményterületek általános előírásai

9/A. §

- (1) Az intézményterületek elsősorban az OTÉK előírásai szerint olyan települési szintű intézményi rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az intézményterületek a Vi jelű építési övezetbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezete a Vi-1 jelű építési övezet.
- (3) Az intézményterületek építési övezeteiben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, hitéleti, igazgatási, iroda és sport rendeltetésű épület, építmény elhelyezhető.
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki.
- (5) Az építési övezetek területén 0 méteres előkert, valamint 3-3 méteres oldalkert és 6 méteres hátsókert megtartása szükséges.
- (6) Az intézményterületek építési övezeteiben a megengedett legkisebb épületmagasság 3,0 méter lehet.
- (7) Az intézményterületek építési övezeteinek telkein a melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 86. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.”

2. §

A HÉSZ a következő alcímmel és 9/B. §-al egészül ki:

„Az intézményterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

9/B. §

(1) A Vi-1 jelű építési övezetben egy építési telken szabadonálló beépítésmóddal több közösségi épület is elhelyezhető.”

3. §

A HÉSZ 1. számú SZT/2021. jelű, Szabályozási Terv elnevezésű rajzi melléklete 5. számú tervlapja „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

A HÉSZ 2. számú melléklete a 2. melléklettel egészül ki.

5. §

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

König Ferenc
polgármester

dr. Újházi Miklós
jegyző

2. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez:

A HÉSZ 2. számú melléklete a következő 2.e. számú melléklettel egészül ki:

„2.e. számú melléklet: A beépítésre szánt intézményterület építési övezeteinek előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m ²)	min. kial. átlagos telekszélesség (m)	min. kial. átlagos telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
1.	Vi-1	1000	-	-	50	25	SZ	6,5

SZ: szabadonálló beépítési mód

15.MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet: 92/2023. (IV.13.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról**
- 2. számú melléklet: 21/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a főépítész feljegyzés elfogadásáról, valamint nyilatkozat új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban**
- 3. számú melléklet: Önkormányzati főépítész nyilatkozat**
- 4. számú melléklet: A 3522-es hrsz.-ú ingatlan megosztási vázrajza**
- 5. számú melléklet: A 3522-es hrsz.-ú ingatlan megosztását elutasító határozat**
- 6. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye**
- 7. számú melléklet: A 2024. ...-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve**

1. számú melléklet: 92/2023. (IV.13.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról



KIVONAT

Készült Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. június 13.-ai ülésén hozott határozatokból

92/2023. (VI.13.) sz. képviselő-testületi határozat

1./ Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Sóskút belterületi 3522 hrsz. alatti földrészletet közösségi célt szolgáló, többfunkciós, közszolgáltatási létesítmény megvalósítása érdekében.

2./ Felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a Sóskút Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló egyeztetési tervdokumentáció kidolgozását a jelen határozat szerinti kiemelt fejlesztési terület figyelembevételével.

3./ Felhatalmazza a polgármestert, hogy a terv partnerségi egyeztetését folytassa le, és kezdeményezze a 419/2021.(VII.15.) Korm. r. 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatását az állami főépítési feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: szükség szerint

Felelős: polgármester, jegyző

Dr. Újházi Miklós sk.
jegyző

König Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteles.
Sóskút, 2024. február 20.

A circular official stamp of the Sóskút Községi Önkormányzat with the text 'SÓSKÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT' and 'JEGYZŐ' around a central emblem. Overlaid on the stamp is a blue ink signature of Dr. Újházi Miklós.

Dr. Újházi Miklós

2. számú melléklet: 21/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint nyilatkozat új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban



KIVONAT

Készült Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. február 28-ai ülésén hozott határozatokból

21/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat

Sóskút község településrendezési eszközei 2024. évi részleges módosításának a megindításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a 92/2023. (VI.13.) számú képviselő-testületi határozat figyelembevételével dönt a Község településrendezési eszközei 2024. évi részleges módosításáról, amely a Sóskút 3522-es hrsz.-ú ingatlan magába foglaló telektömb területére terjed ki egy közösségi célt szolgáló, többfunkciós létesítmény megvalósítása érdekében;
2. nyilatkozik arról, hogy az 1. pontban meghatározott módosítás esetében nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, ezért nincs szükség az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti igazolásra;
3. elfogadja a jelen határozat 1. mellékletét képező Főépítési feljegyzést;
4. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére, dokumentumok aláírására;
5. felkéri a Polgármestert, hogy az Sóskút Község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének részleges módosításáról szóló egyeztetési dokumentációt az 1. pontban meghatározott terület figyelembevételével dolgoztassa ki;
6. felkéri a Polgármestert, hogy a terv egyeztetési eljárását kezdje meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint az egyszerűsített egyeztetési eljárási szabályok alkalmazásával az E-TÉR felületen.

Dr. Újházi Miklós sk.
jegyző

König Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteles.
Sóskút, 2024. március 8.

Dr. Újházi Miklós

3. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Tárgy: Sósokút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása egyszerűsített eljárással

1. Előzmények:

Sósokút község Önkormányzat Képviselő-testülete a 92/2023. (IV.13.) számú határozatával döntött a község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének a módosításáról a 3522-es hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában egy új, közösségi célt szolgáló, többfunkciós közszolgáltatási létesítmény megvalósítása érdekében. A tervezési terület a vonatkozó jogszabályok alapján az alábbi ingatlanokat foglalja magába: 3520-3535, 3358 és 3594-es hrsz.-ú ingatlanok.

A terv a területfelhasználási egység és a szabályozás módosítását tűzte ki célul a képviselő-testület döntésének megfelelően a Településszerkezeti terven a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Vi jelű intézményterületbe sorolásával és a szabályozás módosításával, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetének az intézményterület Vi-1 jelű építési övezetében történő átsorolásával.

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

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

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

Fentiek alapján a településrendezési eszközök részleges módosítása a Sósokút 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlanok területére egyszerűsített eljárással történik.

2. Településrendezési feladat:

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása a Sósokút 3522-es és 3524-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan.

3. A tervi tartalom meghatározása:

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

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

Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

- Jóváhagyandó munkarészek
 - a TSZT módosítás jóváhagyásáról szóló határozat tervezetének szakmai javaslata
 - a HÉSZ módosítás önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
 - a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása
- Alátámasztó munkarészek

- a vonatkozó Korm. rendelet szerint a teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési területek szűk környezete vonatkozásában.

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

Sóskút, 2024. december 1.



Pányi Zsuzsanna
mb. főépítész

4. számú melléklet: A 3522-es hrsz.-ú ingatlan megosztási vázrajza



Kovács Zoltán
földmérőmérnök
2030 Érd, Gyűszűvirág utca 24.
(23) 368 803
(30) 933 3879
kovacz.zoltan@gmail.com
Munkaszám: S/05-01/MO/2022

Sóskút község
belterület

Adatkiadás száma: 2-1184/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 3522 hrsz.-ú földrészlet(ek) megosztásáról
M=1:2000

Címkoordináták			
Hrsz	(Psz.)	Y	X
3522/1 hrsz (1)		633213	229403
3522/1 hrsz (2)		633217	229406
3522/2 hrsz (1)		633170	229481
3522/2 hrsz (2)		633167	229490
3522/2 hrsz (3)		633211	229439
3522/2 hrsz (4)		633220	229471
3522/2 hrsz (5)		633212	229494
3522/2 hrsz (6)		633229	229503
3522/2 hrsz (7)		633114	229561
3522/2 hrsz (8)		633182	229508

Címkoordináták			
Hrsz	(Psz.)	Y	X
3522/2 hrsz (9)		633177	229545
3522/2 hrsz (10)		633212	229531
3522/2 hrsz (11)		633242	229554
3522/2 hrsz (12)		633280	229585
3522/2 hrsz (13)		633301	229600
3522/2 hrsz (14)		633317	229619
3522/2 hrsz (15)		633244	229680
3522/2 hrsz (16)		633199	229620
3522/2 hrsz (17)		633108	229705
3522/2 hrsz (18)		633092	229583

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3522	—	kivett, telephely	—	7	8360	—	3522/1	—	kivett, telephely	—	—	1966	—	—
							3522/2	—	kivett, telephely	—	7	6394	—	31097/2010.01.25 vezetékjog 288 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 42167/2011.08.17 vezetékjog 40 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.
Össz:			—	7	8360	—				—	7	8360	—	

A változás akaratunknak megfelelően
történt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Készítette: Érd, 2022. augusztus 12.

630074-2022

KOVÁCS ZOLTÁN
földmérőmérnök
2030 Érd, Gyűszűvirág utca 24.
(23) 368 803
(30) 933 3879
kovacz.zoltan@gmail.com
Kovács Zoltán földmérőmérnök
készítő/minőségtanúsító
Ing. rend. min. száma: 230/1990
Földmérő ig. száma: 6838/2015

A helyrajzszámozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék
a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Érd, 2022. év 2022. augusztus 22. nap
záradékló

Oláh Zoltán
iratsz.: 2164/2010

5. számú melléklet: A 3522-es hrsz.-ú ingatlan megosztását elutasító határozat

2/2023 9
2023 JAN 17.



**PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Tárgy: Sós-kút 3522. hrsz-ú ingatlan telekalakítási ügye.

Ügyiratszám: **835182/3/2022.10.12**

Előzményi ügysz.:

Ügyintéző: Nagy Gábor

☎: 06/23/521-187

Ügyfél: Sós-kút Fruct Kft. (2038 Sós-kút, Orgona utca 12.)

Kérelmezett ingatlan: Sós-kút 3522. hrsz

Az eljárás megindulásának a napja: 2022.10.12.

HATÁROZAT

Sós-kút Fruct Kft. (2038 Sós-kút, Orgona utca 12.) a Sós-kút 3522. hrsz-ú földrészletre vonatkozó telekalakítási engedélyezési kérelme a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda a PE/TELEK-AF/02490-2/2022 számon 2022.10.14. napján kiadott szakmai állásfoglalása alapján nem engedélyezhető, ezért az eljárást

megszüntetem.

A telekalakítás engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díja befizetésre került.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5-nél előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,-Ft. Az ügyfelet a bírósági jogorvoslati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§-ában meghatározott személyek és szervezetek kizárólag elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevelet csak az IKR-rendszeren keresztül lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>

INDOKOLÁS

- 2 -

Sóskút Fruct Kft. (2038 Sóskút, Orgona utca 12.) 2022.10.14. napján telekalakítási engedélyezési kérelemmel fordult hatóságomhoz, amelyben a Sóskút 3522. hrsz-ú földrészletek telekalakítását kérte.

A benyújtott kérelmet megvizsgálva az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. § alapján megkerestem a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodát. A hatóság a megkeresésemre reagálva a PE/TELEK-AF/02490-2/2022 számon 2022.10.14. napján kiadott szakmai állásfoglalásában **nem járult hozzá** a telekalakításhoz.

Elutasítását az alábbiak szerint indokolta:

Kérelmező, a Sóskút Fruct Kft. (2038 Sóskút, Orgona u. 12.) kérelmére a Sóskút, 3522 helyrajzi számú ingatlan 630074/2022 számon záradékolt telekalakítása ügyében az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. §-a alapján az alábbi szakmai állásfoglalást adjuk:

A telekalakítás településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés szempontjából nem engedélyezhető.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdése szerint telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 3. § (1) bekezdése szerint a telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. § (1) bekezdése szerint az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

A hatályos településrendezési eszköz a Sóskút Község Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú, 12/2013. (IX.30.) számú önkormányzati rendeletekkel módosított 2/2009. (IV.23.) számú önkormányzati rendelete Sóskút Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ). A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv tárgyi ingatlant „Gksz-1” jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolja.

A „Gksz-1” jelű építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 1000 m², a kialakítható telekszélesség 30 m, a telekmélység 50 m, a beépíthetőség legnagyobb mértéke 50%. A hatályos szabályozás szerint az előkert és a hátsókert mérete 10 m, az oldalkert előírt mérete 5 m.

A tervezett telekalakítás során kialakuló telek mélysége 22,10 m – 30,1 m, mely a telek szélessége mentén csökkenő értéket mutat. Az előkert mérete kevesebb mint 10 m (pontos adat nem ismert), a hátsókert 5 m illetve 13 m. A telekmegosztás során kialakuló telek mélysége, valamint az előkert és a hátsókert mérete nem felel meg a hatályos HÉSZ szabályozásának.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az Étv., az OTÉK, az FVM rendelet, és a HÉSZ előírásainak nem felel meg.

A fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116.§-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62.§ h) pontja alapozza meg.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114.§ (1) bekezdése alapján van lehetőség

- 2 -

Hatásköröm és illetékessége az 1997. évi CXLI. törvény 9. §-a, illetve a 383/2016.(XII.2.) Kormányrendelet 36-37.§-án alapul.

Érd, 2022.12.15.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



Határozatot kapják:

1. Sós-kút Fruct Kft. (2038 Sós-kút, Orgona utca 12.) (+4 pld. vázrajz)
2. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda - elektronikus úton
3. Irattár - helyben

6. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

7. számú melléklet: A 2024. ... -én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve