

SÓSKÚT KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
43/2022. (IV.7.) SZ.
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK
(teljes eljárás)

43/2022. (IV.7.) sz. önkormányzati határozat
Sóskút község Településszerkezeti tervének megállapításáról

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 Sóskút község Településszerkezeti tervét jelen határozat 1-8. mellékleteiben foglaltak szerint állapítja meg.

1.) Sóskút község Településszerkezeti terve jelen határozat alábbi mellékleteinek együttesen alkalmazandó összessége:

1. számú melléklet: TSZT/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Településszerkezeti terv”;
2. számú melléklet: K/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Korlátozások, védelmek” című terve;
3. számú melléklet: M/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Módosítások 2021.” című terve;
4. számú melléklet: „Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021” című szöveges dokumentum;
5. számú melléklet: „A település területi mérlege” című szöveges dokumentum;
6. számú melléklet: „Módosítások’ 2021.” című szöveges dokumentum;
7. számú melléklet: „A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” című szöveges dokumentum;
8. számú melléklet: „A biológiai aktivitás érték számítási eredménye” című szöveges dokumentum.

2.) A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a Településszerkezeti terv alapján az új Helyi Építési Szabályzatot és a Szabályozási terv javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

3.) Jelen határozat a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

4.) Sóskút község Településszerkezeti tervének 3.) pont szerinti hatályba lépésével egyidejűleg Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2009. (VIII.9.) számú képviselő-testületi határozatával jóváhagyott és többször módosított Településszerkezeti terve érvényét veszti és nem alkalmazható.

5.) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon a Településszerkezeti terv közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az elfogadásról tájékoztassa a partnereket.

Sóskút, 2022. április 7.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző (főépítész)

König Ferenc s.k.
polgármester

dr. Újházi Miklós s.k.
jegyző

***Sóskút község Településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
43/2022. (IV.7.) sz. önkormányzati határozat 1. számú melléklete***

Sóskút község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2018-2021.

TSZT/2021. Településszerkezeti terv M = 1: 10.000

***Sóskút község Településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
43/2022. (IV.7.) sz. önkormányzati határozat 2. számú melléklete***

Sóskút község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2018-2021.

K/2021. Korlátozások, védelmek M = 1: 10.000

***Sóskút község Településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
43/2022. (IV.7.) sz. önkormányzati határozat 3. számú melléklete***

Sóskút község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2018-2021.

M/2021. Módosítások 2022. M = 1: 10.000

SÓSKÚT KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA, 2021.

A Településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségét és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítást és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési eszközeinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.

1. A Településszerkezeti tervlap

A Településszerkezeti tervlap az alábbi kötelező településszerkezeti és területfelhasználási elemeket tartalmazza:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) területfelhasználási egységek lehatárolása és jele,
- d) helyi területi védelem alatt álló terület,
- e) helyi egyedi kultúrtörténeti érték,
- f) helyi jelentőségű természetvédelmi érték,
- g) autópálya, országos főút, országos mellékút, települési főút (összekötőút), országos mellékút, települési főút (bekötőút), települési mellékút (gyűjtőút) és települési mellékút (kiszolgáló út) nyomvonala,
- h) kerékpárút nyomvonala,
- i) közművek jelentős, területfelhasználást befolyásoló, védőtávolságot igénylő létesítményeinek hálózatai és telephelyei,
- j) bányatelek határa, bányászattal érintett terület határa.

A Településszerkezeti tervlap az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) műemlék, műemlék telke,
- b) műemléki környezet határa,
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa és sorszáma,
- d) ex lege védett földvár,
- e) a területfelhasználást befolyásoló védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
- f) országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó övezetének és puffterületének határa,
- g) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa,
- h) országos vízminőségvédelmi terület határa,
- i) Natura 2000 terület határa.

A Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek című tervlapja a fentiekén túlmenően az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének határa,
- b) erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület határa,
- c) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,

- d) jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,
- e) országos vízminőségvédelmi terület övezetének határa,
- f) üzemtervezett erdőterületek,
- g) átlagosnál jobb minőségű szántó területe,
- h) átlagosnál jobb minőségű kert területe,
- i) átlagosnál jobb minőségű gyümölcsös területe,
- j) átlagosnál jobb minőségű szőlő területe,
- k) átlagosnál jobb minőségű legelő területe,
- l) átlagosnál jobb minőségű rét területe,
- m) országos szőlőkataszteri terület,
- n) országos gyümölcskataszteri terület.

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2. A település közigazgatási területének felosztása

A település beépült területe két szerkezeti egységbe tagozódik, a központi belterületet képező lakó- és egyéb területekre, valamint az Ipari Park területére, és az ahhoz kapcsolódó gazdasági területekre.

A község belterülete több településszerkezeti egységbe sorolható. A terv szerinti fejlesztési területekkel bővülő jelenlegi belterülethez a tervnek megfelelően társul beépítésre szánt önálló területegységenként a belterülettől délre, a homokbánya, illetve a szennyvíztisztító telep, valamint a pusztazámori bekötőút környezetében és a homokbánya felhagyott területein részben kialakult Ipari Park, gazdasági terület. Szintén beépítésre szánt a Benta-patak völgyében tervezett szabadidőközpont területe, és a Sós-kúti Lovasklub környezetében meglévő és javasolt különleges területek.

Sós-kút község közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és tervezett bővítés). A beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

A település közigazgatási területének beépített és beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a) Lakóterületek

a/1. Kertvárosias lakóterület

b) Településközpont vegyes területek

c) Gazdasági területek

c/1. Kereskedelmi szolgáltató terület

d) Különleges területek

d/1. Temető területe

d/2. Sportlétesítmények területe

d/3. Rekreációs terület

d/4. Intézményterület

d/5. Bányaterület

d/6. Szennyvíztisztító területe.

A **beépítésre szánt területek** egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb beépítési sűrűségét) és a közüemi közművesítettség mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb beépítési sűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	teljes
Településközpont vegyes terület	Vt	2,4	teljes
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0	teljes
Különleges terület - Temető területe	K-T	0,1	teljes
Különleges terület - Sportlétesítmények területe	K-Sp	0,5	teljes
Különleges terület - Rekreatációs terület	K-Re	0,5	teljes
Különleges terület - Intézményterület	K-In	0,5	teljes
Különleges terület - Bányaterület	K-B	1,2	teljes
Különleges terület - Szennyvíztisztító területe	K-Sz	0,5	teljes

(**Beépítési sűrűség:** a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.)

A település igazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a) Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területek

- | | |
|---------------------------------|------------|
| a/1. Közúti közlekedési terület | KÖu |
| a/2. Parkoló terület | KÖp |

b) Zöldterületek

- | | |
|-----------------------|------------|
| b/1. Közkert területe | Zkk |
|-----------------------|------------|

c) Erdőterületek

- | | |
|----------------------------|-----------|
| c/1. Védelmi erdőterület | Ev |
| c/1. Gazdasági erdőterület | Eg |

d) Mezőgazdasági területek

- | | |
|---|-----------|
| d/1. Általános mezőgazdasági területek | |
| d/1/1. Szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület | Má |
| d/1/2. Gyepgazdálkodási mezőgazdasági terület | Má |
| d/1/3. Farmgazdasági mezőgazdasági terület | Má |
| d/1/4. Különleges fekvésű farmgazdasági mezőgazdasági terület | Má |
| d/1/5. Egyedi farmgazdasági mezőgazdasági terület | Má |
| d/1/6. Lovastanya farmgazdasági mezőgazdasági területe | Má |
| d/2. Kertes mezőgazdasági területek | |
| d/2/1. Kertes mezőgazdasági terület | Mk |

e) Vízgazdálkodási területek	V
f) Természetközeli területek	Tk
g) Különleges beépítésre nem szánt területek	
g/1. Kertterület	Kb-Ke
g/2. Rekreációs célú terület	Kb-Re

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése a kellemes életteret nyújtó, önálló gazdasággal rendelkező, turisztikailag vonzó település jövőképekének elérése érdekében a község különböző területrészein indokolt. A beépült és beépítésre szánt területek szerkezeti rendszere, úthálózata jelentősebb beavatkozást nem igényel.

3. A területfelhasználási egységek hasznosításának feltételei

A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és a területfelhasználás figyelembevételével, a terület adottságai alapján a tovább tervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni (utak, távvezetékek, elektromos vezetékek, temető, Pusztazámori Regionális Hulladékkezelő Telep, kőbánya előírt védőtávolságai).

A tervezett megváltozó területfelhasználások, fejlesztések és új beépítések megvalósításához szükséges előfeltételeket (szabályozási és telekalakítási tervek készítése, előkészítéskészítés, utépítés, telekredezés) szükség esetén a megvalósítás előtt biztosítani kell.

Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát és növényzettel való fedettségét. A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

Az elsődlegesen természet- és tájvédelmi célú területek jellegét, rendeltetését megváltoztatni nem szabad. Az esetleges másodlagos funkció és használat nem zavarhatja és nem veszélyeztetheti ezen területek természeti, táji értékeit.

4. A településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások

A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeinek kielégítése – különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek és a korlátozott képességűek igényeire –, az egészségügy, az oktatás, a sport és a szabadidő létesítményeinek, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek biztosítása a község meglévő intézményeinek minőségi fejlesztésével, illetve új létesítmények kialakításával oldható meg.

A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket a meglévő munkahelyek megőrzésével, fejlesztésével, s a tervezett kereskedelmi szolgáltató területek, valamint a különleges területek beépítése során létrejövő új munkahelyek létesítésével szükséges biztosítani.

5. Településszerkezet

A község szerkezetét a belterület keleti szélén áthaladó összekötőút, az erről leágazó, a falu történelmi központján áthaladó bekötő út és a falut átszelő Benta-patak völgye, valamint az ahhoz nyugati irányból csatlakozó időszakos vízfolyás, a Száraz-árok völgye határozzák meg alapvetően.

A falu történelmi fejlődése során az Érd felől érkező, és Biatorbágy felé vezető 8104. j. főút, valamint az erről a Benta-patak hídjánál kiágazó, az országos közúthálózathoz tartozó 81107 j. pusztazámbori bekötő út volt mindig meghatározó. A 2010-es évek óta az M7 autópálya 23 km szelvényében lévő csomóponttól is megközelíthető a település a Pusztazámbori Regionális Hulladékkezelő Központ (PRHK) vezető, közforgalom számára megnyitott útról, illetve az ezt a településsel összekötő önkormányzati kezelésű útról. Az Érd felől érkező út délről éri el a belterületet, és annak szélén áthaladva észak felé hagyja el a települést Biatorbágy irányába, a település főutcájaként is szolgáló pusztazámbori bekötőút kelet-nyugati irányban szeli át a falut, és a két út a településközpontban találkozik egymással. A Fejér megyei Etyekkel csupán földút köti össze a falut, amely szintén a település központjának közelébe vezet északnyugat felől. Az M7 autópálya-csomópontból induló út a közigazgatási terület déli és délnyugati határán húzódik, és a település, azon belül elsősorban az Ipari Park közvetlen megközelítését szolgálja, egy második alternatívát biztosítva Sósút közúti megközelítésére.

6. Területfelhasználás

Sósút Pest megyei település, amely Budapesttől 20-25 km-re délnyugatra fekszik. A fővárosi agglomerációhoz, annak a délnyugati szektorához, az Érdi járáshoz (az érdi székhelyű járást alkotó Érd, Diósd, Pusztazámor, Százhalombatta, Tárnok és Törökbálint településekhez) tartozó község. Mivel a budapesti agglomeráció települési rendszerét a belváros körül kialakult sugaras-gyűrűs közlekedési rendszer határozza meg, a települések – különösen a fővároshoz közel eső települések – szoros ellátási és ingázási kapcsolatban vannak Budapesttel.

A völgyekkel és dombokkal szabdalts táj változatos felszínformákat eredményezett. A falu tengerszint feletti magassága 115 és 287,9 m között változik, legmagasabb pontja Biatorbágy határban, a Nagy-hegyen található, míg legalacsonyabb pontja a Tárnokkal közös határán a Benta-patak kilépésénél.

A terület legnagyobb, legmélyebb völgyét a Benta-patak vágta ki. A völgy menti kisebb katlanban fekszik a beépített terület, melyet három irányból dombok vesznek körül, a negyedik irányból pedig a Benta határolja. Megállapítható, hogy a település központi belterülete nem véletlenszerű elhelyezkedésű, hanem a különböző adottságok váltásánál és azok összemetsződésénél, egy védett, ugyanakkor ármentes területen telepedtek meg őseink.

A természeti adottságok és a tájhasználatok tekintetében a település közigazgatási területén kettősség figyelhető meg: a Benta-pataktól nyugatra kialakult közel sík, jó talajadottságú területeken elsősorban mezőgazdasági művelés folyik, szántók, gyümölcsösök léthatók, míg a patak vonalától keletre főleg gyepek, legelők és szőlők találhatók. Az Öreghegyen évszázadok óta a szőlőművelés volt a jellemző, de ennek ma már csak a nyomai fedezhetők fel, az épített örökség, a szép pincék őrzik emlékeit. Az Öreghegyen kívül további három zártkert is megfigyelhető, ezek a belterülethez közelebb, a lakóterületekhez csatlakozva alakultak ki.

Az elmúlt évek során, a mezőgazdasági területeken egy új beépítési forma is megjelent, „farmgazdaságok” jöttek létre, és Sósút a lovas sport egyik fő bázisává vált.

A település szegélyein és a patakok vonalában erdősávok figyelhetők meg, a máig fennmaradt természetközeli területek nagyrészt a patak völgyeket, a Pap-hegyeket és a Tétényi-fennsíkot fedik le.

A község belterületének beépítettsége változó. Központját a történelmi fejlődés során kialakult, sűrűn beépített településmag képezi, s ehhez kapcsolódnak a későbbi idők folyamán benépesült, lazább lakóterületek és a volt zártkerti területek. A lakóterülettől kissé távolabb, a belterülettől északkeleti és délnyugati irányban terülnek el a korábban Sósút fő megélhetési forrását biztosító bányák, a kőbánya és a homokbánya hatalmas területei. A homokbányától délre alakult ki a település jelentős kiterjedésű gazdasági területe, amelynek egy része már az Ipari Park címmel is büszkélkedhet.

Területfelhasználás szempontjából Sósút belterületének legnagyobb részét a telkes, családiházak lakóterület foglalja el.

A községben csak alapfokú intézmények találhatók, ezek szinte kivétel nélkül a községközpontban és annak közelében helyezkednek el.

A település belterületén egyetlen jelentősebb üzemi létesítmény található, a volt Állami Gazdaság helyén működő gyümölcsfeldolgozó üzem. A faluban ezen kívül csupán néhány szolgáltató jellegű és kisebb üzemi létesítmény található.

A központi belterülettől távolabb, az M7 autópálya közelében alakult ki az iparterület, ahol mára számos gazdasági tevékenységet folytató cég működik. Az Ipari Park napjainkra Sósút legjelentősebb bevétel-teremtő forrásává nőtte ki magát, és fejlődése újabb és újabb területeket követel magának.

A település zöldfelületi rendszerét hálózatosan és sziget-szerűen elhelyezkedő zöldfelületi elemek alkotják. A patak völgyek társulásai és a Tétényi-fennsíkhhoz tartozó gyepek, valamint a száraz völgyekben, árkokban megtelepedett fás mezsgyék és erdőfoltok képezik a zöldfelületi rendszer ökológiailag legértékesebb területeit. Sósúton a zöldfelületi rendszer fontos szerkezeti sajátossága, hogy az értékes hálózati elemeket a belterület elválasztja egymástól, így itt teljes mértékben a belterületi zöldfelületi elemek feladata az ökológiai kapcsolatok biztosítása. A központi belterületen található a zöldfelületi rendszer élıhetőség szempontjából legfontosabb elemei, a közösségi használatú, és ezen belül is a közösségi fenntartású zöldfelületek. A külterületi zöldfelületi rendszer elemei az erdők, gyepek, cserjés területek. A zöldfelületi hálózat kialakításában rendkívül fontos szerepet játszanak az útmenti, vonalas zöldfelületek, fasorok is, azzal, hogy összeköttetést biztosítanak a nagyobb, sziget-szerűen elhelyezkedő zöldfelületek között.

Sajátos részei a település külterületének a bányaterületek, a belterülettől délnyugati irányban található homokbánya, valamint a belterülettől északra elterülő hatalmas kiterjedésű kőbánya. A jelentős nagyságú bányák megjelenése elhelyezkedésük és a folyamatos kezelés, karbantartás következtében egyáltalán nem zavaró.

7. Demográfia, lakásszám

Sósút lakónépességének száma 2017 elején 3.228 fő volt, amelyet némileg meghalad az állandó népesség 3.370 fős értéke. Az Érdi Járásba tartozó települések közül Sósút népessége a második legkevesebb annak ellenére, hogy pozitív természetes szaporodással (2,2%) és szintén pozitív vándorlási egyenleggel rendelkezik (14,8%). A település lakosságszámához képest nagy területtel rendelkezik (24,89 km²), amelynek eredményeként a járáson belül a 2. legalacsonyabb a népsűrűsége, 1 km²-re 130 fő jut

A népességben belül több mint 60% a 15-59 éves korú népesség aránya, amely átlagosnak mondható, a 0-14 évesek aránya azonban viszonylag magas, csaknem 16%. Az öregségi mutató értéke (144,2) az országos, megyei és járási átlaghoz hasonló, a környező településekhez viszonyítva magas, csupán Érden magasabb ez az érték.

A lakosság magasán képzett, a 25 évnél idősebb népesség 17,8%-a rendelkezik felsőfokú végzettséggel, amely a járáson belül a legalacsonyabb és némileg elmarad az országos, a megyei és a járási átlagtól, ennek ellenére alacsony a munkanélküliségi ráta (5,8%), a tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 nap) pedig csupán 1,1%.

A település foglalkoztatási viszonyaiban teljes mértékben érződik Budapest és Érd közelsége. A naponta ingázó (eljáró) foglalkoztatottak aránya 60,4% volt 2011-ben, amely azonban csökkenő tendenciát mutat az előző évekhez képest. A jövedelmi viszonyok tekintetében Sósút lakossága az országos átlag szintjén van, az egy főre jutó nettó belföldi jövedelem a járáson belül azonban a legalacsonyabb. A jövedelem és az ingázás magas aránya eredményezi azt, hogy a száz lakosra jutó személygépkocsik aránya meglehetősen magas (31), a járáson belül a harmadik legmagasabb.

8. Sós-kút jövőképe

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

A településfejlesztés alapvetően három pilléren nyugszik: 1) a településszerkezet fejlesztése, 2) a gazdasági potenciál növelése, valamint 3) a társadalmi potenciál növelése, amelyeket a közlekedésfejlesztés egészít ki, mint egyfajta horizontális, mindenre hatást gyakorló tényező. A közlekedésfejlesztés ugyanis a gazdasági potenciál elsődleges motorja, meghatározza a településszerkezet fejlesztésének fő irányait, és biztosítja a társadalom településen belüli szabad mozgását.

Sós-kútnak minden adottsága megvan ahhoz, hogy Budapest kapujában egy kisvárosi arculattal és gazdaságszerkezettel rendelkező településsé váljon. Sós-kút jövőképét meghatározó beavatkozások főbb elemei az alábbiak:

- településközpont fejlesztése
- lakóterületek intenzív fejlesztése
- major épületeinek újra hasznosítása
- gazdasági területek fejlesztése
- turisztikai kínálat bővítése
 - a Kálvária-hegy és a Benta-patak völgye
 - a kőfejtő és a geológiai értékek bemutatása
 - gasztró- és lovas turisztikai kínálat fejlesztése
- közlekedéshálózat fejlesztése.

9. A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése helyett a Településfejlesztési koncepció elhatározásai szerint, a hatályban lévő Településszerkezeti tervnek megfelelően a kialakult lakó-, intézmény, vegyes és gazdasági területek felhasználásával Sós-kutat egy önálló gazdasággal rendelkező, kellemes életteret nyújtó, turisztikailag vonzó településsé kell fejleszteni.

10. Tervezett fejlesztések

1. Lakóterületek:

Kertvárosias lakóterületek

Területfelhasználás szempontjából Sós-kút belterületének legnagyobb részét a lakóterületek foglalják el, amelyek egységesen telkes, családházak beépítésűek és kizárólag kertvárosias lakóterületi besorolásban vannak.

Az ősi településrészen, a mai településközponton túl a lakóterületek növekedését a mezőgazdasági dűlők felosztásával, mérnöki utcahálózat kialakításával tették lehetővé, amit Sós-kút településszerkezete kissé esetlegesen tudott befogadni. Az újabb időkben kialakult településrészekben nem jöttek létre terek és a természetes növekedés spontaneitásából eredő „festői” településképi elemek.

A falu élhető természeti és épített környezete alapvetően megőrizte a XVIII. – XIX. századi településszerkezet karakterét beépítésben, épületeiben, jellemző részleteiben.

A település központi részén már a falu városiasodása is megkezdődött. Az utcával párhuzamos tetőgerincű emeletes házak, az oldalhatáron álló beépítést kisvárosias, zárt sorúvá váló szintre kezdték emelni.

Az elmúlt két évtizedben Sós-kúton jelentős igény jelentkezett lakóházak építésére, és az akkori belterületen nem volt lehetőség az ilyen irányú igények kielégítésére, mivel a település nem rendelkezett tartalékokkal, kevés volt a beépíthető foghíjtelkek száma. Ezért az Önkormányzat a 2000-es évek elején két nagy területen új lakóterületek megvalósítását határozta el.

A tervezett lakóterületek közül a tartalék lakóterületként meghatározott fejlesztési területen és a PAX 2. lakópark területén az új lakóterületek megvalósítása azonban a mai napig nem kezdődött meg, csupán a terveknek megfelelő telekalakítás és a PAX 2. területen az ingatlanok belterületbe vonása történt meg. Emiatt döntött úgy az Önkormányzat, hogy ezeket a területeket visszaminősíti mezőgazdasági területté, és helyettük más, a település őslakosai számára fontosabb lakóterületek megvalósítását teszi lehetővé. A visszaminősítésre kerülő területek nagysága 12,07 és 13,15 ha.

Jelen termvmódosítás során az Önkormányzat két volt zártkerti terület belterületbe vonását és lakóterületi átsorolását határozta el. Az egyik ilyen terület a Sztávka elnevezésű volt zártkerti terület délkeleti tömbje, a másik a Szedliszko nevű zártkert, amelynek jelen termvmódosítás szerinti átsorolása csupán a 2005 körül megfogalmazott célokat teljesíti, és befejezi az akkor csak részben megvalósított belterületbe vonást, valamint lakóterületté való átalakítást. A két lakóterületi átsorolásra kijelölt zártkert területe 10,98 és 12,61 ha.

E két területen túlmenően összesen egyetlen lakóterület-fejlesztési elképzelésnek kíván az Önkormányzat teret engedni a 010/3-as hrsz.-ú, kb. 2,06 ha nagyságú, a Bem utcai lakóterület fölött elterülő földrészleten.

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

3. Gazdasági területek:

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Sós-kút központi belterületén csupán néhány kisebb üzemi jellegű telephely található, melyek közül a legnagyobb kiterjedésű a volt Állami Gazdaság majorjának helyén működő, elsősorban gyümölcsstermesztéssel és tárolással foglalkozó vállalkozás.

A központi belterülettől távolabb, az M7 autópálya-csomópont környezetében jött létre a 2000-es évek elején Sós-kút Ipari Parkja, ahol számos kisebb és nagyobb cég telepedett le.

A már ma is jelentős adóbevételeket termelő vállalkozásokon túlmenően az Ipari Park jelentős tartalékterületekkel is rendelkezik, de a jó közlekedési kapcsolatok miatt igen nagy az érdeklődés e területekre.

4. Beépítésre szánt különleges területek:

Rekreációs terület

Beépítésre szánt különleges területbe sorolt a Sósút közigazgatási területének déli részén, a Benta-patak közelében, szép táji környezetben kijelölt tervezett rekreációs terület, amely a korábbi elképzelések szerint, a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően egy szabadidőközpont, vagy ahhoz hasonló jellegű – ma még nem ismert funkciójú – létesítmény megvalósítására hasznosítható.

Szintén beépítésre szánt különleges rekreációs terület van kijelölve a Sósúti Lovas és Élménypark nagy kiterjedésű területéhez északról kapcsolódó jelentős nagyságú területen, ahol a korábbi fejlesztési elképzelések egy military-pálya megvalósítását tartalmazták.

Intézményterület

A Lovas és Élménypark külterületi földrészletétől nyugatra egy intézmények számára kijelölt, az Önkormányzat tulajdonát képező beépítésre szánt különleges terület van kijelölve a településrendezési eszközökben, de ennek a területnek a konkrét hasznosítási elképzelése még nem ismert.

Sportolási célú terület

Beépítésre szánt különleges sportolási célú területbe tartozik a település központjában elhelyezkedő, a gyermekintézmények mellett található községi sporttelep, amelynek területigényes fejlesztése nem várható.

Temetői területe

A beépítésre szánt különleges területek közé belterületen a két temető tartozik, amelyek területi fejlesztése nem szükséges.

Szennyvíztisztító területe

A külterületen beépítésre szánt különleges terület a település szennyvíztisztító telepe, amelynek területi fejlesztése nem szükséges.

Bánya területek

Sósút két területileg legjelentősebb üzemi jellegű, de különleges területbe tartozó létesítménye a belterületről északra található kőbánya, és a falutól délnyugatra fekvő homokbánya.

5. Beépítésre nem szánt különleges területek:

Beépítésre nem szánt rekreációs célú terület

Egy új beépítésre nem szánt különleges terület is kijelölésre kerül a Pilisi Parkerdőgazdaság korábban működő, mára befásult csemetekertje helyén, ahol rekreációs jellegű vállalkozások alakíthatók ki, pl. kalandpark stb.

Beépítésre nem szánt kertterületek

A Száraz-árok menti beépítetlen, jelentős ökológiai értékkel rendelkező zöldterületi sávok területe korábban beépítésre nem szánt kertterületbe, illetve védőzöldterületbe volt besorolva. E területsávok jellegének megőrzése mellett a különleges beépítésre nem szánt területek kertterületek elnevezésű területbe sorolása történt jelen tervmódosítás során.

6. Zöldterületek:

Sósút központi belterületén a korábbi szerkezeti terven három féle zöldterület fordul elő: közparkok (Z), a Száraz-árok és a Benta menti kertterületek (KE), továbbá a Benta menti beépítetlen telkeken, a Száraz-árok mentén, valamint a vízmosásoknál kijelölt védő zöldterületek (VZ).

A szerkezeti terven 6 db, mérete alapján közkert övezetbe sorolandó zöldterület található.

A Hóvirág-Orgona-Tulipán utcák, valamint az Andreetti Károly iskola által határolt Millenniumi park a település központi zöldterületének tekinthető. A Vadász utcai háromszög alaprajzú, ligetes, ill. örökzöld cserjékkel beültetett zöldterület kedvező adottságú, ugyanakkor funkció nélküli terület. A további kisebb zöldterületek közül kettő a település központjában, egymással szemben helyezkedik el. A Szent Flórián szobor körül ligetes park, a Fő utcán álló buszmegálló környékén újonnan kialakított, beültetett tér található.

A legjelentősebb méretű zöldterület, a Kálvária-domb fenntartása és természeti értékei alapján inkább természetközeli terület övezetébe való.

A védőzöldterületek jellegüket tekintve többnyire erdős vagy gyepes területek. Ebbe az övezetbe van besorolva a Benta-pataktól keletre elterülő, a Szent László király útja és a tervezett PAX lakóterületi fejlesztés közötti, a két terület határán húzódó beerdősült vízmosás, valamint a Száraz-árok menti kertterületekhez kapcsolódóan a Vadász utcai telkek patak felőli vége.

Zkk jelű közkert besorolású zöldterületek kijelölése tervezett az új beépítésre szánt területek zöldterületi ellátását biztosító területeken. Egyrészt a Sztávka nevű volt zártkerti, kertes mezőgazdasági terület kertvárosias lakóterületbe történő átsorolásához szükséges 0,32 ha nagyságú területen, másrészt a Szedliszko nevű volt zártkerti, kertes mezőgazdasági terület kertvárosias lakóterületbe történő átsorolásához szükséges 0,32 ha nagyságú területen. A belterülettől északra fekvő mezőgazdasági gyepterület (010/3 hrsz.) egy részének kertvárosias lakóterületbe történő átsorolásával párhuzamosan szintén 0,32 ha nagyságú közkert terület került kijelölésre.

Zöldterületek differenciált övezeti besorolására, mérethez és funkcióhoz igazodó meghatározására tettünk javaslatot a Zkk jelű közkert területbe sorolással.

Az 1 ha-nál kisebb kiterjedésű zöldterületeket a Z jelű, közpark elnevezésű területből javasoltuk átsorolásra (1,59 ha), a VZ jelű közterületeken álló, 1 ha-nál kisebb, különösebb funkció nélküli védőzöldterületeket szintén Zkk jelű közkert övezetbe soroltuk át (1,12 ha). Szintén közkert besorolást kapott a 2891/1, és (2865) hrsz.-ú közterületek 0,98 ha-os része is.

A változtatásokat összefoglalva, 3,06 ha-os területen jelöltünk ki új zöldterületet. A többi változtatás a területek valós jellegét nem érinti, jelenlegi, vagy tervezett hasznosításuk szerint kerültek meghatározásra.

7. Természetközeli területek

A Kálvária-domb 0162-0164 hrsz.-ú, 21,13 ha nagyságú természetközeli gyeves, ligetes területének átsorolását Z jelű zöldterületből Tk jelű természetközeli területbe, részben funkciója, részben állapota indokolta. A területen parkba illő közjóléti és rekreációs funkciók elhelyezése nem javasolható. Szintén természetközeli területbe került besorolásra a PAX területétől keletre, a vízmosás mentén elterülő 3359-es hrsz.-ú, korábban VZ jelű zöldterületbe sorolt 1,23 ha nagyságú területet.

8. Erdőterületek:

Sóskúton az erdő jellegű faállománnyal borított területek kiterjedése 511,91 ha. Az üzemtervezett erdő kiterjedése a közigazgatási határon belül 306,04 ha. Az erdős területek közül nem mind üzemtervezett, viszont az üzemtervezett erdőtagokon sincs minden esetben valós erdőállomány. A korábbi Településszerkezeti terven az erdő területbe sorolt területek összes kiterjedése 324,28 ha, de vannak olyan erdő övezetbe sorolt területek is, amelyeket másként hasznosítanak: ilyen többek között a homokbánya és az iparterület közötti szántó, a kőbánya és az Öreghegy közti gyeves-cserjés területek, az M7-es melletti szántó és gyepterületek, a felhagyott homokbánya területe. A fenti adatok azt mutatják, hogy Sóskút területén a valós állapotokat jobban közelítő Településszerkezeti tervnek több erdőt kellene tartalmazni, azaz a változások alapvető iránya az erdőterületbe sorolás.

A település közigazgatási területén számos beerdősült terület került erdőterületi besorolásba, mint például a kőbánya északnyugati (08 hrsz.) és déli részén (010/4 hrsz.) kialakult valós erdőterületek (5,92 ha), az Öreghegyi vízmosás (1611 hrsz.) déli része (0,89 ha), az Öreghegy északi részén több beerdősült telek, terület (5,36 ha).

Az M2 jelű kertes mezőgazdasági területbe sorolt 0138/3-as és 0138/4-es hrsz.-ú meglévő erdőterületek üzemtervezettek. Védőerdőterületbe és gazdasági erdőterületbe történő átsorolásukat az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolásainak figyelembe vételével javasoltuk (0,26 + 0,36 ha).

A 0153-as hrsz.-ú ingatlan keleti és déli sávját (2,36 ha) a valós állapotoknak megfelelően mezőgazdasági gyepterületből védőerdő területbe soroltuk.

Két út menti erdősávot is (0,56 + 0,85 ha) védőerdőterületbe soroltunk.

A 025/1-es hrsz.-ú, 68,62 ha nagyságú természetközeli terület átsorolási javaslata védőerdőterületbe az erdészeti üzemtervi adatállomány figyelembe vétele alapján történt. Az üzemtervezett erdőterület zömén nem áll erdő, az üzemtervben is tisztásként szerepel. A területen természetvédelmi szempontból értékes, szárazságtűrő gyepek találhatók, kezdődő becserjésedéssel. E gyepterületeket természetközeli terület övezetből erdő övezetbe sorolása természetvédelmi szempontból nem szerencsés javaslat, ugyanakkor a vonatkozó előírások alapján szükséges, melyet a DINPI munkatársai tudomásul vettek.

Az erdőterületi kijelölésekkel párhuzamosan néhány erdőterület más jellegű területfelhasználási egységbe került átsorolásra.

A 090/26 hrsz.-ú, 3,4 hektáros része tisztás, amit a valós használatnak megfelelően védőerdőterületből gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe javasoltuk átsorolni.

A 090/26 hrsz. egy része szántó művelés alatt áll. E 1,16 ha nagyságú terület védőerdőterületből általános mezőgazdasági területbe átsorolását a valós használat alapján javasoltuk.

A Szedliszko nevű volt zártkerti terület lakóterületté minősítésével párhuzamosan tervezett a terület déli csücskében fekvő 0,1 ha-os terület rész átsorolása gazdasági erdőterület kertvárosias lakóterületbe.

9. Mezőgazdasági területek

Általános mezőgazdasági területek

Az érvényben lévő szerkezeti terv mezőgazdasági területekre vonatkozó területhasználati besorolásának sajátossága, hogy a szántók mellett a nagyüzemi gyümölcsösök is a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezetébe tartoznak.

A szántóterületek zömében a jó talajadottságokkal rendelkező, domborzati szempontból kevésbé mozgalmas nyugati területeken találhatók. A szántók nagyjából harmada tartozik az átlagosnál jobb területek közé, ezeket jelenleg is művelik. A szántók fele tartozik csak a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági övezetbe.

A gyepterületek Sósút ökológiai szempontból legértékesebb területei. A Tétényi-fennsík meredekebb domboldalain helyezkednek el a vékony termőrétegű, alacsony termőértékű barna erdőtalajokon létrejött száraz gyepek, míg a patakok árterületét rétek kísérik.

A természetközeli állapotú gyepek ökológiai értékük mellett a fás növényállományt tagoló, kísérő, változatos hasznosítást kínáló kellemes térszerkezeti elemek.

A nagyüzemi gyümölcsösök Sósúton a Bentától nyugatra találhatók. Az Országos Gyümölcscataszter nyilvántartásában a Száraz-árok és a Benta közötti területek szerepelnek, a jelenleg üzemelő területeknél kétszer akkora felületen jelölve. A jelenleg gyümölcstermő területek nagy része szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezetébe sorolt, délen pedig a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartoznak.

A korábbi szerkezeti terv területfelhasználási rendszeréhez képest

- az általános mezőgazdasági területbe sorolt területeken belül jelentős méretű nagyüzemi művelésű gyümölcs-ültetvények helyezkednek el;
- a kertes mezőgazdasági területbe sorolt területeknél lényegesen kisebb a kertgazdálkodású, szőlő-, vagy gyümölcsstermesztéssel érintett területek nagysága;
- a gyepgazdálkodási területbe sorolt területeknél sokkal nagyobb a jelenlegi gyeppel borított területek kiterjedése.

A javasolt átsorolások nem biztosítják teljes körűen a földhasználat és a területhasználat összhangját, azonban az eltérések mértékén enyhítenek. A szinkronizálás akadálya, hogy a szántóföldi hasznosítású területeken jelentős beépítésre szánt fejlesztési terület található, továbbá a gyepterületek jelentős része tisztásként üzemtervezett erdő, melynek kötelező jellegű területfelhasználási megfeleltetése van. Mezőgazdasági területhasználaton belül övezeti módosításra javasoltunk 63,38 ha területet.

A fent ismertetett területektől eltérő hasznosításúak a farmgazdasági területek. Azokon a külterületi részekén, ahol a földrészletek beépíthetősége (a megközelítés, vezetékes közműhálózatra való rácsatlakozás lehetősége stb.) biztosított, tanyás beépítések alakultak ki. A farmgazdasági területeken a mezőgazdasági termelésen, állattartáson kívül a lakásépítés lehetősége is biztosított.

Kertes mezőgazdasági területek

A település belterületéhez képest jelentős nagyságú területeket foglalnak el a volt zártkertek, a szőlő- és kertgazdasági területek. Négy különálló zártkerti rész alakult ki a község igazgatási területén.

Az összesen 157 ha nagyságú Szedliszko dűlő és Öreghegy elnevezésű területek annakidején vegyes jellegű zártkerti területek voltak, ahol a kiskerti művelés mellett az üdülési igények is megjelentek.

A 70 ha-os Zselléri nevű volt zártkerti terület a pusztazámori országút mellett található, amely régen termelő jellegű mezőgazdasági területként volt nyilvántartva. A Sztávka, a negyedik zártkerti jellegű terület közvetlenül, északkeletről csatlakozik a falu belterületéhez. Itt korábban a szőlőművelés volt jellemző. Jelenleg e külterületi, volt zártkerti rész beépítése a Wesselényi utca felől nagyrészt már kertvárosias lakóterületi jellegű.

Az önkormányzat – mint a lakóterületek fejlesztésénél említettük – két volt zártkerti terület belterületbe vonását és lakóterületi átsorolását tervezi. A fennmaradó részek, a Sztávka északkeleti része, a Zselléri dűlő és az Öreghegy a továbbiakban is kertes mezőgazdasági területként hasznosítható.

10. Vízgazdálkodási területek

Korábban jelentős nagyságú területek voltak beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területként fejlesztésre javasolt térségek, de e területek vízgazdálkodási célú felhasználása már nem aktuális, viszont a jelenlegi jogszabályi környezet nem teszi lehetővé a tényleges területhasználatuknak megfelelő visszasorolást gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe. Ezért a Településszerkezeti terv változatlanul vízgazdálkodási területként szerepelteti az alábbi két területet

- a tervezett szabadidőközponttól délre javasolt víztározók területe (18,1 ha)
- a Kálvária-dombtól északra tervezett halastavak területe (19,8 ha).

11. Beépítésre szánt terület növelésével járó fejlesztési javaslatok

Beépítésre szánt területként vagy belterületként fejlesztésre kijelölt

- Lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt területek

- a pusztazámori úttól délre tervezett lakóterületek (104 db telek – 14,4 ha)
- az érvényben lévő Szabályozási terv alapján kialakított PAX 1. lakópark területe (182 db telek – 27,8 ha)
- a PAX 1. lakópark és a 8104-es jelű út között tervezett lakóterületek (74 db – 7,9 ha)
- a PAX 1. lakópark és az M7 autópálya védőerdeje között tervezett lakóterület (23 db – 11,4 ha)
- a Sztávka elnevezésű volt zártkerti területből lakóterület céljára belterületbe vonásra javasolt lakóterület (50 db – 10,66 ha)
- a Szedliszko elnevezésű volt zártkerti területből lakóterület céljára belterületbe vonásra javasolt lakóterület (52 db – 12,29 ha)
- a belterülettől északra, a 010/3 hrsz.-ú mezőgazdasági gyepterület átsorolásával lakóterület céljára belterületbe vonásra javasolt terület (8 db – 1,7 ha).

- 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 Sós-kúti Lovasklub területétől északnyugatra tervezett településközpont vegyes terület (2,4 ha).

- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként fejlesztésre javasolt területek

- az Ipari Parktól északra a homokbánya javasolt fejlesztési területéig terjedő terület (13,5 ha)
- a tervezett gazdasági területektől nyugatra kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (70,1 ha)
- a 052/13-as hrsz.-ú földrészlet tervezett szennyvíztisztító teleptől keletre fekvő területe (2,2 ha)
- a 061/2-es és 061/3-as hrsz.-ú ingatlanok területe (7,4 ha).

- Beépítésre szánt különleges területként meglévő és fejlesztésre javasolt területek

- a Benta-patak völgyében tervezett szabadidőközpont területe (17,9 ha)
- az iskola közelében található sportközpont területe (1,2 ha)
- a Sós-kúti Lovasklub területe és az attól északra tervezett különleges területek (9,6 + 23,5 ha)
- a Sós-kúti Lovasklub területétől nyugatra tervezett különleges intézményi terület (3,0 ha)
- a homokbánya és fejlesztési területe (144,2 ha)
- a kőbánya és fejlesztési területe (47,6 ha)
- a szennyvíztisztító telep területe (1,1 ha)

- Beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területként korábban fejlesztésre javasolt területek (e területek vízgazdálkodási célú felhasználása már nem aktuális, de a jelenlegi jogszabályi környezet nem teszi lehetővé a tényleges területhasználatuknak megfelelő visszasorolást gyepterületbe)

- a tervezett szabadidőközponttól délre javasolt víztározók területe (18,1 ha)

- a Kálvária-dombtól északra tervezett halastavak területe

(19,8 ha).

A felsorolt területi bővítések csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg.

12. Közúthálózatok, közlekedés

A község külső és belső kapcsolatait a közlekedési hálózat biztosítja. A Településszerkezeti terv tartalmazza és meghatározza az országos fő- és mellékutak, a települési főutak, gyűjtőutak és a kerékpárutak nyomvonalát.

Országos közúthálózat:

A település külterületét a déli közigazgatási határ mentén érinti az M7 autópálya. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (8) - (12) pontok alapján meglévő gyorsforgalmi út mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen (kivételt jelentenek egyes sajátos területek, így a gazdasági területek).

A község közúti kapcsolatát az M7 autópályához, valamint az 1. és 7. sz. főúthoz a 8104 jelű Biatorbágy - Érd összekötőút biztosítja, amely egyben közlekedési kapcsolatot jelent a jelentősebb szomszédos települések felé is. Pusztazámor irányába a 81107. jelű bekötőút biztosít összeköttetést.

A 8104 jelű összekötőút a Benta-patak völgyében vezetve kettészeli a települést, helyenként szűk környezeti körülmények között haladva.

A 8104 jelű összekötőútból indul ki a 8107 jelű „Érd - Pusztazámor szeméttelapi összekötő út”, amely az M7 autópálya 23 km szelvényében lévő „Tárnok – Sóskút – Pusztazámor - Regionális Hulladékkezelő Központ” csomóponttal, egyben a Regionális Hulladékkezelő Központ (PRHK) vezető úttal teremt kapcsolatot. Az M7 autópálya Tárnok területén lévő, a 23 km szelvényben létesített autópálya csomópont főként a napi Budapest célú ingázás szempontjából fontos.

Gyorsforgalmi út és országos főút

Az M7 autópálya a település délkeleti határán halad, különbszintben keresztezve a 8104. jelű összekötő utat. A jelenleg 2+3 forgalmi sávós autópályán a jobbpálya fejlesztése – 3 forgalmi sávra – hosszabb távon tervezett.

A M100 autóút déli irányú folytatásában a nagytávban tervezett 103. sz. főút (korábbi M11 autóút) nyomvonala Pusztazámortól nyugatra halad, Sóskút közigazgatási területét nem érinti.

Országos közúthálózat mellékútjai:

Összekötőutak

A 8104. jelű Biatorbágy - Érd összekötőút jelentős hálózati összekötő szerepet tölt be a régióban, mely funkció a 100. sz. főút megvalósításával csökkenhet.

Az M7 autópálya 23 km szelvényében lévő autópálya csomópont és a 8104. jelű országos közút közötti összeköttetés (8107 jelű „Érd - Pusztazámor szeméttelapi összekötő út”, korábban: „Sóskút Déli összekötőút”), amely a meglévő bányaüzemi út nyomvonalának felhasználásával valósult meg. Jelentős közúti kapcsolati lehetőséget teremt a térség és a település számára, egyrészt a főváros megközelítése, másrészt a Dunántúli régió elérése miatt.

A községnek nincs elkerülőútja, annak megvalósítása a topográfiai viszonyok miatt költséges lenne, emellett az M7 - M0 - M1 kapcsolatrendszer már jelenleg is egy elkerülő-láncként funkcionál. A nagytávban a Bicske - Százhalombatta - Délegyháza - Albertirsa vonalában tervezett 100. sz. főút további tehermentesítő hatással lesz a 8104 jelű összekötőútra.

Bekötőutak

A 81107. jelű Pustazátori bekötőút hálózati szerepköre a Pustazátori Regionális Hulladéklerakóhely bekötőútjának és Pustazámor község közvetlen kapcsolatának kiépítésével csökkent. A közúti fejlesztések eredményeként a bekötőút elsősorban a két település közvetlen közúti kapcsolatának biztosítására szolgál.

Egyéb közutak – Településeket összekötő utak

Sóskút község és Érd város közvetlen összekötésére egyetlen külterületi út (jelenleg földút) nyomvonalán van lehetőség. Ez az út Sóskút területének déli részén a 8104. jelű ök. úttól kiindulva (a tervezett „Keleti gyűjtőút” nyomvonalán) halad Érd-Parkváros északnyugati területe felé.

Helyi Önkormányzati közúthálózat

Belterületi közutak

Községi gyűjtőutak

A település lakó- és kiszolgáló útjainak forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára.

Meglévő és kiépítésre, illetve meghosszabbításra javasolt gyűjtőutak:

8104. jelű ök. úthoz kapcsolódó gyűjtőutak.

A település gyűjtőútjai:

- Wesselényi utca (Hrsz 1000)
- Szent István király utca (Hrsz 2640)
- út (Hrsz 3277, 3276, 3247, 3243)
- Keleti gyűjtőút (Hrsz 044/1, 044/2, 044/3, 3502)
- út (Hrsz 3501)

a 81107 jelű bekötőúthoz kapcsolódó gyűjtőutak

- Szabadság tér (Hrsz 243)
- Temető utca (Hrsz 701)
- Liget utca (Hrsz 650, 084/7)
- Vörösmarty utca (Hrsz 56/1, 56/2)
- út (Hrsz 306/2)
- Orgona út (Hrsz 2803)
- Tulipán utca (Hrsz 2869)
- út (Hrsz 3050)
- Gárdonyi Géza utca (Hrsz 300)

Kiszolgáló- és lakóutak

Lakóutak

A lakóutak a település belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak, a lakótömbök belső forgalmát bonyolítják le.

Kiszolgáló utak

A kiszolgáló utak a település belterületének a lakófunkciótól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító közutak.

Kerékpár- és gyalogutak

A kerékpár- és gyalogutak megvalósításakor a tervek készítésénél a meglévő földutak, szabad területek helybiztosítási lehetőségeit kell figyelembe venni.

Parkolás

A tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez nem oldható meg, akkor csak az Önkormányzat parkolási rendeletében meghatározott módon lehet ettől eltérni.

A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani, az utcafásításokat el kell végezni.

13. Közművek

A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is lehetőleg köz- vagy közműterületként kell meghatározni. Ettől eltérő esetben a közműveknek és biztonsági övezetüknek szolgalmi jog bejegyzésével kell helyet biztosítani.

Az újonnan beépítésre tervezett területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, előközművesítéssel kell megoldani.

A település beépített és beépítésre szánt területének hasznosítását csak teljes körű közműellátás esetén szabad lehetővé tenni. A vezetékes közcsatorna hálózat teljes körű kiépítéséig a szennyvíz eltávolítását zárt tárolóba való gyűjtéssel és elszállítással kell megoldani. A szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető.

A közterületek gazdaságosabb kihasználása érdekében törekedni kell a zárt csapadékelvezetés megvalósítására. Útrekonstrukciónál, útépitéseknél (a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében) lehetőleg már zárt csapadékvíz gyűjtő csatornahálózatot kell építeni.

A beépítésre nem szánt területeken állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni részleges közművesítettség esetén szabad.

A település területére egységes vízrendezési tervet kell készíteni. A meglévő vízvezetési útvonalak megőrzéséről és karbantartásáról gondoskodni kell.

Közművezetékek, közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, elsősorban a műemléki környezetben és a községközpontban, a helyi értékvédelmi területeken.

A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

ÉRTÉKVÉDELEM

14. A település védett épített értékei

Országos műemléki védelem alatt álló építmény

Káptalani major: istálló – magtár. Az érintett helyrajzi számok az alábbiak: 3524, 3522.

Az Istálló-magtár (cselédlakások) ex-lege műemléki környezete az alábbi helyrajzi számú ingatlanokat foglalja magába: 0162, 3523, 3530, 3532, 3533, 3534, 3531, 3529, 3528, 3527, 3526, 3525, 3358, 3594, 3520, 3521, 2804, 2808, 2845, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2811, 2810, 2809, 0113/28, 0161, 2803, 2807.

Az országos műemléki védelem alatt álló épület, valamint a szerkezeti tervben ábrázolt műemléki környezete védelméről a kulturális örökség védelméről szóló törvény betartása mellett települési eszközökkel is gondoskodni kell.

A régészeti lelőhelyek ex lege, a kulturális örökség védelméről szóló törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, védelmüket a törvény érvényesítésével kell biztosítani.

A településképi rendelet mellékletében meghatározott helyi jelentőségű kultúrtörténeti értékek helyi egyedi védelmét biztosítani kell.

A településtörténeti értékekkel rendelkező, helyi területi védelem alatt álló területek hagyományos telekstruktúrája, szerkezete, beépítésmódja megőrzendő.

15. A település természetvédelmi értékei

A természet védelméről szóló törvény nevesítése alapján („ex lege”) védett, valamint felszíni védőövezetükkel együtt a 17/2014. (X.27.) FM rendelet alapján országos jelentőségű védett természeti emlékek minősülő természeti értékek Sósúton a Fundoklin kaptárkövei, a Kálvária-domb kaptárköve, valamint a Zeleznaja baba barlang.

A helyi jelentőségű természeti emlékek (egyedi fák, fasorok) a Településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletben kerültek kijelölésre, amelyek helyét a Szabályozási tervlap tünteti fel:

- Zeleznaja baba (Kálvária hegyi barlang, Hrsz. 0162)
- Fehér eperfa (morus alba) a Gárdonyi Géza utcában (Hrsz. 300)

Natura 2000 területek a településen:

- a Kálvária-domb - 18,36 ha;
- a Doberdó és Fundoklin környéke - 111,14 ha.

Az Országos Ökológiai Hálózat magterülete övezetébe tartozó területek:

- a Kálvária-domb - 18,34 ha;
- az Érd-Tétényi fennsík száraz gyepeinek egy része - 292,30 ha;
- a lakott területtől délnyugatra húzódó gyepes területek - 25,91 ha.

Az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója övezetébe tartozó területek:

- a Pap-hegyek és a Zámori-patak völgye - 107,58 ha;
- a Benta-patak és a Száraz-árok környéke - 157,69 ha;
- a Tétényi-fennsík melegkedvelő, száraz gyep és erdőterületei - 76,33 ha.

Az Országos Ökológiai Hálózat puffterülete övezetébe tartozó területek:

- a PAX-2 fejlesztési terület - 26,99 ha;
- az Antal-bánya környéke - 15,23 ha.

16. Tájképvédelem, településképvédelem

Az Országos Területrendezési Terv Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete összesen jelenleg 899,57 ha-on érinti a települést. Az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel rendelkeznek, ahol cél a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása. Sósúton ide tartozik a Benta bal partján található erdős, gyepes területek nagy része, és a hagyományos művelésű Öreghegy, a patak jobb partján az északi és déli közigazgatási határ menti erdős területek, valamint a Kálvária-domb, továbbá a Pap-hegyek és környékük.

A településnek nincs egyedi tájérték katasztere, nem szerepel a DINPI adatszolgáltatásban sem. A Településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet védelmi lehatárolásai és a helyi szintű védelemi előírások jelenleg is megfelelő védelmet biztosítanak az értékeknek.

KÖRNYEZETVÉDELEM

17. Általános leírás

Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése és megvalósítása során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket.

A település ipari létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok stb.).

Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

18. Földvédelem

Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mező- és kertgazdasági művelés alatt álló területeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és talajhibás (köves) területek talajvédő művelése során az eróziós károk minimalizálását kell biztosítani.

A deflációs porártalmak ellen a belterületi szegélyeken és a síkságokon véderdősávok telepítésével és a minél nagyobb arányú növényi borítottság biztosításával kell védekezni.

A mezőgazdasági területeket a termőföld minőségének és a termőképességük megőrzésének érdekében a rendeltetésüknek megfelelően kell hasznosítani, illetve a művelési águknak megfelelően művelésben tartani.

A mezőgazdasági területeken a műtrágya és a növényvédő szerek használatát minimalizálni kell, el kell indítani az ökológizálásra való áttérést.

A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges.

Az alapincézett és csúszásveszélyes területek állékonyságának biztosítása érdekében vízrendezési és geotechnikai eszközökkel biztosítani kell e területek védelmét, kerülni kell e területek terhelését, (további) beépítését.

19. Vízkészletek minőség- és mennyiségvédelme

A település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését biztosítani kell.

A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek, külvizek) megfelelő (elő-) tisztításáról gondoskodni kell.

A vízben élő szervezetre veszélyes (vegyi) anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyás közeli területeket, a vízparti sávokat, valamint a felszín alatti vízkészleteket, különös tekintettel az érzékeny felszín alatti és felszíni vízminőség-védelmi területekre.

A felszín alatti vízkészletek, vízbázisok védelme érdekében a település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

A Benta-patak, a Zámori-patak és az időszakos vízfolyások (Száráz-árok) medrét rendszeresen karban kell tartani, vagy önfenntartó viszonyaik feltételeit kell biztosítani. Szükség esetén hordalékfogókat, vízkormányzó műtárgyakat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

A község területének a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét, csapadékvíz elvezetésének megoldását a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

20. Levegőtisztaság-védelem

A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű légszennyezés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen útmenti véderdősávokat kell telepíteni.

A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetetni a határérték feletti terhelést.

21. Zaj és rezgés elleni védelem

A különböző felhasználású területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, és alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni.

A lakóterületeken, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással vagy kitelepítéssel meg kell szüntetni a határérték feletti zajterhelést.

22. Élővilág védelem

Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a gyepek, nádasok, mocsárak, vízállások, tó és erdő művelési ágak megtartását, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásoknak érvényt kell szerezni.

A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról, gyepek kialakításáról.

Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek (az erdő, rét-legelő, nádas területek) növelésére, az alacsonyabb ökológiai értékű (szántó, szőlő, kert, gyümölcsös és nem természeti kivett területek) rovására.

23. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett szelektív gyűjtéssel kell a kijelölt hulladékkezelő telepre juttatni.

A település közigazgatási területén belül hulladék és veszélyes hulladék illegális lerakása tilos.

A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék tárolása, kezelése a keletkezés helyén, ellenőrzött körülmények között lehetséges, az érvényben levő jogszabályok és telephelyre vonatkozó rendelkezések betartásával.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ FELADATOK,

INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

1. Tervkészítési feladatok

A településrendezés elősegítése érdekében a következő tervek, hatástanulmányok, programok elkészíttetéséről kell gondoskodni:

- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv alapján helyi fejlesztési programok indítása.
- Települési környezetvédelmi program elkészítése, karbantartása, aktualizálása.
- A tervlapon jelölt közlekedésfejlesztési feladatok terveztetése.
- Komplex vízrendezési tanulmányterv készítése.

2. Tervegyeztetési feladatok

A továbbiakban készülő, a község közigazgatási területére vonatkozó műszaki terveket a Településszerkezeti és a Szabályozási tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben eltérés válik szükségessé, úgy előzetesen a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet módosítani kell.

3. A településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok

Azokra a területekre, amelyek tervezett felhasználása a jelenlegihez képest megváltozik, szükség esetén Szabályozási terv készítését kell elrendelni a konkrét fejlesztési program ismeretében.

A település népességének növekedésével párhuzamosan figyelemmel kell kísérni a közintézmények kihasználtságának alakulását. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről, illetve új intézmények létesítéséről (telekvásárlás, építés). A telekvásárlásokat és a közintézmények létesítését a tervlapon jelölt településközpont vegyes és különleges területeken kell megtenni.

A Településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni, szükség esetén a tervet módosítani kell.

A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények közül az elővásárlási jog alkalmazása indokolt. Szükség esetén a Helyi Építési Szabályzatban meg kell határozni az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal érintett ingatlanok listáját.

Sóskút, 2021. november hó

**Sóskút község Településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
43/2022. (IV.7.) sz. önkormányzati határozat 5. számú melléklete**

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Igazgatási terület nagysága összesen: 2490,53 ha

Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság ha</u>	<u>Településen belüli arány (%)</u>
<u>Lakóterület</u>	Kertvárosias	Lke	186,77	7,50
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	19,58	0,79
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	170,46	6,84
<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	3,04	0,12
	Bányaterület	K-B	165,86	6,66
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	1,10	0,04
<u>Összesen</u>			602,61	24,20

Beépítésre nem szánt területek

Területfelhasználási kategória		Jelölés	Terület-nagyság ha	Településen belüli arány (%)
Általános használat	Sajátos használat			
Közeledési terület	Közúti közlekedési terület	KÖu	104,59	4,20
	Parkoló területe	KÖp	0,33	0,01
Zöldterület	Közkert terület	Zkk	4,64	0,19
Erdőterület	Védelmi erdőterület	Ev	319,89	12,84
	Gazdasági erdőterület	Eg	88,20	3,54
Általános mezőgazdasági terület	Szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület	Má	674,13	27,08
	Gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-gy	206,78	8,30
	Farmgazdasági terület	Má-f	167,97	6,74
	Különleges fekvésű farmgazdasági terület	Má-fk	13,87	0,53
	Egyedi farmgazdasági terület	Má-fe	0,38	0,01
	Lovastanya farmgazdasági területe	Má-fl	10,63	0,43
Kertes mezőgazdasági terület	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	188,94	7,59
Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület	V	54,72	2,20
Természetközeli terület	Természetközeli terület	Tk	40,73	1,64
Beépítésre nem szánt különleges terület	Kertterület	Kb-Ke	12,72	0,51
	Rekreációs célú terület	Kb-Re	2,37	0,10
Összesen			1887,92	75,80

**Sóskút község Településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
43/2022. (IV.7.) sz. önkormányzati határozat 6. számú melléklete**

MÓDOSÍTÁSOK 2021.

• **Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB)**

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

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

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

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

- **TB-3. számú módosítás: Törölt módosítás!**

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

VZ > Lke	0,06 ha
--------------------	---------

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

Eg > Lke	0,10 ha
--------------------	---------

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

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

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

V, KÖu > Lke	0,06 ha
------------------------	---------

• **Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések (TV)**

- **TV-1. számú módosítás:** A Pusztazámori úttól délre kijelölt tartalék lakóterület, valamint a telkeket kiszolgáló jel nélküli utak átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területbe (TSZT, SZT)

Lke > Má	10,32 ha
KÖu > Má	2,18 ha

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

Lke > Tk	14,14 ha
Vt > Tk	0,59 ha
KÖu > Tk	2,97 ha

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

K/B > Ev 5,92 ha

- **Átminősítések a beépítésre szánt területen belül (TÁB)**

TÁB-1. számú módosítás: Törölt módosítás!

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

K/SP > K-Re 5,60 ha

- **Átminősítések a beépítésre nem szánt területen (TÁ)**

- **TÁ-1. számú módosítás:** Az Öreghegyi vízműs déli részének (1611 hrsz.) átsorolása V jelű vízgazdálkodási területből Ev jelű védőerdőterületbe (TSZT, SZT)

V > Ev 0,89 ha

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

M2 > Ev 5,36 ha

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

M1 > Má-fl 3,44 ha

Mgy > Má-fl 7,70 ha

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

M3 > Má 33,98 ha

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

M1 > Má-gy 16,43 ha

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

Z > Zkk – ((3063) hrsz.) 0,08 ha

Z > Zkk – ((488/1) hrsz. egy része) 0,18 ha

Z > Zkk – ((2827/2) és (2828) hrsz.-ok egy része) 0,54 ha

Z > Zkk – (151/2, 211 hrsz.-ok és (207) hrsz. egy része) 0,15 ha

Z > Zkk – ((967) hrsz. egy része) 0,03 ha

Z > Zkk – (3251 hrsz.) 0,61 ha

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

KE > Kb-Ke 1,61 ha

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

- | | |
|----------------------|---------|
| KE > Kb-Ke | 9,26 ha |
|----------------------|---------|
- **TÁ-9. számú módosítás:** A Száraz-árok menti zöldterület átsorolása VZ jelű védőzöldterületből beépítésre nem szánt különleges kertterületbe, út kiszabályozás törlése (TSZT, SZT)
- | | |
|----------------------|---------|
| VZ > Kb-Ke | 1,82 ha |
|----------------------|---------|
- **TÁ-10. számú módosítás:** Az Öreghegy volt zártkerti területéhez északról csatlakozó 1401 hrsz.-ú, Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület átsorolása Mk jelű kiskertes mezőgazdasági területbe (TSZT, SZT)
- | | |
|--------------------|---------|
| Mgy > Mk | 1,83 ha |
|--------------------|---------|
- **TÁ-11. számú módosítás:** A szennyvíztisztító 052/79-es hrsz.-ú, V jelű vízgazdálkodási terület átsorolása a beépítésre nem szánt különleges terület Kb-Sz jelű övezetébe (TSZT, SZT)
- | | |
|---------------------|---------|
| V > Kb-Sz | 1,10 ha |
|---------------------|---------|
- **TÁ-12. számú módosítás:** Az M2 jelű kertes mezőgazdasági területbe sorolt 0138/3-as és 0138/4-es hrsz.-ú meglévő üzemtervezett erdőterületek átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe és Eg jelű gazdasági erdőterületbe az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolásainak figyelembe vételével
- | | |
|-------------------|---------|
| M2 > Ev | 0,26 ha |
| M2 > Eg | 0,36 ha |
- **TÁ-13. számú módosítás:** A Pap-hegyek lábánál fekvő gyepterület (090/26 hrsz. egy része) átsorolása Eg jelű gazdasági erdőterületből Má-gy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe
- | | |
|--------------------|---------|
| Eg > Mgy | 3,40 ha |
|--------------------|---------|
- **TÁ-14. számú módosítás:** Szántó művelés alatt álló terület (090/26 hrsz. egy része) átsorolása E jelű erdőterületből Má jelű általános mezőgazdasági területbe
- | | |
|-------------------|---------|
| Ev > Má | 1,16 ha |
|-------------------|---------|
- **TÁ-15. számú módosítás:** A Kálvária-domb 0162-0164 hrsz.-ú természetközeli gyepes, ligetes területének átsorolása Z jelű zöldterületből Tk jelű természetközeli területbe
- | | |
|------------------|----------|
| Z > Tk | 21,13 ha |
|------------------|----------|
- **TÁ-16. számú módosítás:** A Pilisi Parkerdőgazdaság volt csemetekertjének (052/2-4 és a 052/7 hrsz.-ú telkek) átsorolása Z jelű zöldterületből Kb-Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs területbe
- | | |
|---------------------|---------|
| Z > Kb-Re | 2,37 ha |
|---------------------|---------|
- **TÁ-17. számú módosítás:** A 81107. sz. út mentén húzódó valós, közlekedési területbe sorolt védőerdősáv (0119 hrsz.) átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe
- | | |
|--------------------|---------|
| KÖu > Ev | 0,56 ha |
|--------------------|---------|
- **TÁ-18. számú módosítás:** A település északi, Etyekkel közös határán egy erdővel borított, közlekedési területbe sorolt jel nélküli közlekedési terület ((0121) hrsz.-ú közterület b alrészlete) átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe
- | | |
|--------------------|---------|
| KÖu > Ev | 0,85 ha |
|--------------------|---------|
- **TÁ-19. számú módosítás:** A 8104 sz. út és a Benta-patak, valamint a meglévő lakóterületek és a PAX területe közötti VZ jelű védőzöldterületek átsorolása Zkk jelű közkert területbe.
- | | |
|-------------------------------------|---------|
| VZ > Zkk – (1160/2 hrsz.) | 0,32 ha |
| VZ > Zkk – (1166 hrsz.) | 0,18 ha |

VZ > Zkk – (3583, 3205, 3200, 3201, 3202 hrsz. egy része hrsz.) 0,62 ha

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

V > Zkk 0,98 ha

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

Mgy > Ev 2,36 ha

Mgy > KÖu 0,87 ha

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

VZ > Tk 1,23 ha

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

Tk > Ev 68,62 ha

- **Úthálózat módosítása (TÚ)**

- **TÚ-1. számú módosítás:** Kerékpár körutak kijelölése (TSZT)

- **Egyéb módosítások (TE)**

- **TE-1. számú módosítás:** A területfelhasználási egységek jelölésének módosítása a hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően, a területfelhasználási egységekre előírt legnagyobb beépítési sűrűség módosítása és a közüzemi közművesítettség mértékének előírása

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2009. (VIII.9.) Ök. számú határozatával elfogadott településszerkezeti tervének készítése, és az azóta elkészült módosítások során a magasabb szintű terveknek, az *Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénynek* (OTrT) és a *Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénynek* (BATrT) való megfelelés igazolása teljeskörűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt* (a továbbiakban Trtv.), amely 2019. március 15-én lépett hatályba. A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Sóskút településrendezési eszközeinek felülvizsgálata még 2017-ben indult, így a magasabb rendű területrendezési terveknek való megfelelést a 2019. március 14-én hatályos OTrT és a BATrT előírásai alapján igazoltuk a terv alátámasztó munkarészeiben és a Településszerkezeti terv határozati javaslatában.

Mivel azonban az államigazgatási egyeztetési eljárás után olyan körülmények álltak elő, amelyek lehetővé tették az Önkormányzat számára, hogy néhány korábban elhatározott településfejlesztési javaslattól visszalépjen, a település élni kívánt a Trtv. 90. § (1a) bekezdésében adott választási lehetőséggel.

„90. § (1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési terv módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési terv e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.”

Fentiek alapján került kidolgozásra jelen fejezet, amelyben már az új jogszabályi előírások alapján történt meg a törvényi megfelelés igazolása.

• **Országos és térségi területfelhasználási kategóriák**

A Sóskút községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján

- a) erdőgazdálkodási térség területébe tartozik: TÁ-23
- b) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területébe tartozik: -
- c) mezőgazdasági térség területébe tartozik: TB-5, TB-6, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-10, TÁ-13, TÁ-14, TÁ-15, TÁ-17, TÁ-18, TÁ-21
- d) kertes mezőgazdasági térség területébe tartozik: TB-1, TB-2, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-12
- e) vízgazdálkodási térség területébe tartozik: -
- f) települési térség területébe tartozik: TB-4, TB-7, TV-1, TV-2, TÁB-2, TÁ-6, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-16, TÁ-19, TÁ-20, TÁ-22

g) sajátos területfelhasználású térség területébe tartozik: TV-3 számú módosítás területe.

Mivel a Trtv. 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”, így a TB-4, TB-7, TV-1, TV-2, TÁB-2, TÁ-6, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-16, TÁ-19, TÁ-20, TÁ-22 számú módosítások a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelelnek, a további módosítások esetében számítással kell igazolni a megfelelőséget.

- **A Trtv. adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása**

- **A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:**

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

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

A települési térségben a TB-4, TB-7, TV-1, TV-2, TÁB-2, TÁ-6, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-16, TÁ-19, TÁ-20, TÁ-22 számú módosításokra kerül sor.

- **A Trtv. 12. §-a tartalmazza az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit:**

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Mivel jelen módosítások közül kizárólag a TB-1. – TB-7. számú módosítás jár új beépítésre szánt területté minősítéssel, a fent idézett törvényi előírások csak e módosítások során veendő figyelembe.

A 12. § (1) és (2) bekezdése jelen módosítások esetében betartható, mivel a TB-4. és TB-7 számú módosításban javasolt új beépítésre szánt területek a települési térség, így Sóskút települési területén belül kerülnek kijelölésre, a további javaslatok területei közvetlenül a települési térséghez kapcsolódnak, valamint az új beépítésre szánt területek kijelölésével párhuzamosan jelentős nagyságú, korábban tervezett kertvárosias lakóterület kerül visszaminősítésre a TV-1. és a TV-2. számú módosítás, illetve a korábban engedélyezett területcseré során.

A 12. § (3) bekezdésének előírása az alábbiak szerint teljesül.

A TB-1. számú módosító javaslatban átsorolásra javasolt terület 5 %-a 5670 m². Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani, a további előírt zöldterület a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan 3160 m² zöldterületet, Zkk-2 jelű közteret jelöltünk ki, így a fenti törvényi előírás teljesül.

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

A TB-4. számú módosító javaslatban átsorolásra javasolt terület 5 %-a 50 m². A tárgyi ingatlan mellett található a 488/1-es hrsz-ú földrészlet, amelynek a 6/2. számú módosításnál ismertetett újraszabályozásával összesen 1884 m², a jelenlegi zöldterületnél nagyobb közteret kerül kijelölése, így a fenti törvényi előírás teljesül.

A TB-5. számú módosító javaslatban a terület nagysága 5 %-ának megfelelő nagyságú zöldterület 50 m², amely a Szedliszko térségében kerül kijelölésre a TB-2. számú módosításnál leírtak szerint.

A TB-6. számú módosító javaslatban a terület nagysága 5 %-ának megfelelő nagyságú, azaz 1030 m² zöldterület kialakítása kötelező, de tervünkben e módosítás keretein belül 3143 m² zöldterület, Zkk-2 jelű közteret kerül kijelölésre.

A TB-7. számú módosító javaslatban átsorolásra javasolt terület 5 %-a 50 m². Az előírt zöldterület a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése.

Kijelölendő zöldterületek:

TB-1.	5670 m ²	A területhez kapcsolódva 3160 m ²	Hiányzik 3090 m ²
TB-2.	6265 m ²	A területhez kapcsolódva 3163 m ²	Hiányzik 3102 m ²
TB-4.	30 m ²	A területhez kapcsolódva 30 m ²	Hiányzik 0 m ²
TB-5.	50 m ²	A területhez kapcsolódva 0 m ²	Hiányzik 50 m ²
TB-6.	1030 m ²	A területhez kapcsolódva 3143 m ²	Többlet 2113 m ²
TB-7.	30 m ²	A területhez kapcsolódva 0 m ²	Hiányzik 30 m ²

Összesen hiányzik 6272 – 2113 = 4159 m²

TÁ-20. Kijelölt új zöldterület 9800 m²

Mivel 9800 m² > 4159 m² » Megfelel

- **A Trtv. 23. fejezete a 12. § előírásain túlmenően a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan tovább szigorítja az Új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit az alábbiak szerint:**

„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

A TB-1. – TB-7. számú területeken új beépítésre szánt területként kertvárosi lakóterület kerül kijelölésre, és a fenti előírásokat a javasolt módosítás során betartottuk.

- **A mezőgazdasági térségre a Trtv. 11. § b) pontja vonatkozik:**

„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térségben a TB-5, TB-6, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-10, TÁ-13, TÁ-14, TÁ-15, TÁ-17, TÁ-18, TÁ-21. számú módosításokra kerül sor.

A BATrT szerint a mezőgazdasági térség nagysága 1265,00 ha. Ennek egyéb területfelhasználási egységbe sorolható része 316,25 ha (25%).

A mezőgazdasági térség területéből az alábbi területek kerülnek nem mezőgazdasági területként besorolásra:

TB-5. számú módosítás	Eg > Lke	0,10 ha
TB-6. számú módosítás	Mgy > Lke	1,74 ha
TB-6. számú módosítás	Mgy > Zkk	0,32 ha
TÁ-15. számú módosítás	Z > Tk	21,13 ha
TÁ-17. számú módosítás	KÖu > Ev	0,56 ha
TÁ-18. számú módosítás	KÖu > Ev	0,85 ha
TÁ-21. számú módosítás	Mgy > Ev	2,36 ha
TÁ-21. számú módosítás	Mgy > KÖu	<u>0,87 ha</u>
		27,93 ha

Tehát összesen 27,93 ha terület kerül felhasználásra jelen tervezés során nem mezőgazdasági területként. Ez a térség területének 2,20%-a.

Mivel 316,25 ha > 27,93 ha » Megfelel

Így a Trtv. mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

- **Az erdőgazdálkodási térségre a Trtv. 11. § a) pontja vonatkozik:**

„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

A Trtv. 29. §-a határozza meg az erdők övezetére vonatkozó előírásokat.

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

Az erdőgazdálkodási térségben kizárólag a TÁ-23. számú módosításra kerül sor, ahol az átsorolás éppen az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők erdőterületté minősítésére irányul.

TÁ-21. számú módosítás	Mgy > Ev	2,36 ha
------------------------	----------	---------

A BATrT szerint az erdőgazdálkodási térség nagysága 309,00 ha, az erdők övezetének nagysága 305 ha. Ennek egyéb területfelhasználási egységbe sorolható része 15,25 ha (5%).

Az erdőgazdálkodási térség területéből egyetlen terület sem kerül nem erdőterületként besorolásra. Ez a térség területének 0,00%-a.

Mivel 15,25 ha > 0,00 ha » Megfelel

Így a Trtv. erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

- A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségre a Trtv. 38. § (5) bekezdése vonatkozik:

„38. § (5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.”

Sóskút közigazgatási területén nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség nincs.

- A vízgazdálkodási térségre a Trtv. 11. § c) pontja vonatkozik:

„c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

A BATrT szerint a vízgazdálkodási térség nagysága 4,00 ha.

Sóskút közigazgatási területén a javasolt módosítások nem érintik a vízgazdálkodási térséget.

- A sajátos területfelhasználású térségre a Trtv. 11. § e) pontja vonatkozik:

„e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.”

A sajátos területfelhasználású térségben kizárólag a TV-3. számú módosításra kerül sor, ahol az átsorolás a kőbánya egy része tényleges területhasználatának megfelelően az erdőterületté minősítésre irányul.

A BATrT szerint a sajátos területfelhasználású térség nagysága 213,00 ha. Ebből 5,92 ha került erdőterületként kijelölésre, így a Trtv. sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

- A kertes mezőgazdasági térségre a Trtv. 40. § (2) – (4) bekezdése vonatkozik:

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.”

A kertes mezőgazdasági térségben a TB-1, TB-2, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-12. számú módosításokra kerül sor. A TÁ-1, TÁ-2, TÁ-12. számú módosítások kisebb területek erdőterületté minősítésre irányul, csupán a TB-1, TB-2. számú módosítások során kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. E két módosítás során a Trtv. 40. § (2) bekezdésében előírt feltételek teljesülnek, a további területek a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe soroltak.

A BATrT szerint a kertes mezőgazdasági térség nagysága 224,00 ha.

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
58.	Sóskút	475,75	2490,53	19,10

A Trtv. 8. melléklete alapján a települési térség nagysága: 475,75 ha. Ennek 1%-a: 4,76 ha nagyságú volt zártkerti terület a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy egyes területté minősíthető.

Fentiek alapján a Sztávka nevű volt zártkert területéből 4,76 ha terület lakóterületté minősítése vált lehetségessé a területrendezési törvény 2019. márciusában hatályba lépett új rendelkezései alapján.

Így a Trtv. kertes mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

• A beépítésre szánt terület növekménye

Az államigazgatási eljárásra készült tervjavaslat szerint a Trtv. 40. § (1) bekezdése alapján a beépítésre szánt terület növekménye elsődlegesen a törvény 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-a volt, amely az alábbi módosításokból tevődött össze:

„Erdőgazdálkodási térségből kerül átsorolásra:

TB-3. számú módosítás (az Ipari Parktól északra kijelölt erdőterület és a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet)	8,91 ha
TB-5. számú módosítás (a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet)	0,10 ha
Összesen	9,01 ha

A két módosítás során a települési térség növekménye 9,01 ha, azaz a települési térség 2,00 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.”

Az államigazgatási egyeztetési eljárás után olyan körülmények álltak elő, amelyek lehetővé tették az Önkormányzat számára, hogy néhány korábban elhatározott településfejlesztési javaslattól

visszalépjén, így a pl. TB-3. számú módosítást már nem kívánja végrehajtani. Emiatt 8,91 ha új beépítésre szánt terület vált kijelölhetővé a 2%-os bővítési lehetőség terhére.

Sóskút Község Önkormányzata 2019 év elején területcsere iránti kérelmet nyújtott be a Pest Megyei Kormányhivatalhoz, amire 2019 áprilisában PE/AF/0094-13/2019 számon megkapta a térségi területfelhasználási engedélyt. A területcsere az alábbi területekre vonatkozott:

Mezőgazdasági térségből városias települési térségbe kerülne átsorolásra:

„A” jelű terület (TB-1 jelű módosítás), a Sztávka volt zártkerti területe	10,98 ha
„B” jelű terület (TB-2 jelű módosítás), a Szedliszko volt zártkerti területe	12,61 ha
„C” jelű terület (TB-6 jelű módosítás), a 010/3-as hrsz.-ú földrészlet területe	2,06 ha
Összesen	25,65 ha

Városias települési térségből mezőgazdasági térségbe kerülne átsorolásra:

„D” jelű terület (TV-1 jelű módosítás), a Pusztazámori úttól délre fekvő tartalék lakóterület	12,50 ha
„E” jelű terület (TV-2 jelű módosítás), a PAX 2. lakópark területe	13,15 ha
Összesen	25,65 ha

A kertes mezőgazdasági térségből átsorolható, az előző fejezetben ismertetett 4,76 ha, és a TB-3. számú módosításból történő visszalépéssel adódó 8,91 ha bővítési lehetőség összesen 13,67 ha új beépítésre szánt terület kijelölését teszi lehetővé.

Ezt a megmaradó fejlesztési lehetőséget tovább növeli az a tény, hogy a települési térség nagysága megváltozott (450,34 ha > 475,75 ha) az új területrendezési törvény jóváhagyásával, így ennek 2%-a sem 9,01 ha, hanem 9,52 ha, tehát még további 0,51 ha áll a község rendelkezésére a települési térség területi növelésére.

A fentiek alapján csupán a települési térségbe tartozó TB-4. és TB-7., valamint a mezőgazdasági térségbe tartozó TB-5. számú módosítás területe kerül új beépítésre szánt területként átsorolásra:

TB-4. számú módosítás (A Vadász utcában fekvő 488/4 hrsz.-ú telek egy része)	0,06 ha
TB-7. számú módosítás (A Száraz-árok mentén fekvő 2865 hrsz.-ú közterület egy része)	0,06 ha
TB-5. számú módosítás (a Szedliszko nevű volt zártkerti területtől délre fekvő 058/38-as hrsz.-ú földrészlet)	0,10 ha

Mivel a TB-1., TB-2. és TB-6. számú módosítás a területcsere miatt a Trtv. 40. § (8) bekezdése alapján nem számít bele a 2%-ba, a jelen módosítások során a települési térség növekménye tehát 0,22 ha, azaz a települési térség 2,00 %-ánál kisebb (0,05%), tehát a javasolt módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

A jelen módosítások után a település további fejlesztési lehetősége 9,30 ha + a kertes mezőgazdasági térségből átsorolható 4,76 ha.

- A Térségi területi mérleg alakulása**

Térségi terület-felhasználás	TEIR táblázat szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha,%)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	

Települési térség	476	19,11	növekménye max. 2% - 9,52		0,22 0,05%		9,30 1,95%
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0	0	zöldterület, különleges sportolási, temető- terület	különleges sportolási, temető- rekreációs terület	0 0%	0	0
Mezőgazdálkodási térség	1265	50,79	nagyv. lakó- és vegyes terület kivételével bármely ter. felh. max. 25% - 316,25	Mg min. 75% - 948,75	27,93 2,20%	1237,07	288,32
Kertes mezőgazdálkodási térség	224	8,99	lakó-, üdülő-, vegyes terület tel. térség max. 1% - 4,76	219,24	0 0%	219,24	4,76 1%
Erdőgazdálkodási térség (Erdők övezete)	309 (305)	12,40	bármely ter. felh. max. 5% - 15,25	erdő min. 95% - 289,75	0 0%	305	bármely ter. felh. 305
Sajátos 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- közeli, zöld-, különleges honvéd., honvédelmi erdőterület	0 0%	0	0
Igazgatási terület összesen	2491	100,00					

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során a Trtv. országos és térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

- Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok
 - Országos műszaki infrastruktúra

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

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

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

- **Térségi műszaki infrastruktúra**

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

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelenik az OTrT-ben ábrázolt, a közigazgatási terület nyugati szélén húzódó gázvezeték, mint „nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték”. A műszaki infrastruktúra vonatkozásában a területre a meglévő nagyközépnymású gázvezeték érintettsége miatt nem vonatkozik betartandó területrendezési tervi előírás.

A 2021 évi módosítások az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

- **Országos és kiemelt térségi övezetek**

- **Az országos övezetek közül a település területét:**

- az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete,
- az erdők övezete,
- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete, valamint
- a vízminőség-védelmi terület övezete

érinti.

- **A kiemelt térségi övezetek közül a település területét, és így a módosításokkal érintett területek egy részét csak az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti.**

➤ Az **országos ökológiai hálózat** övezeteinek lehatárolását a DINPI adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe:

- **Az országos ökológiai hálózat magterület övezetét** a DINPI pontosított lehatárolása alapján a TÁ-15. és a TÁ-23. számú módosítás érinti. Az első a Kálvária-domb természetközeli területbe sorolása, a második a Doberdói sziklásgyep átsorolása a természetközeli területből erdőterületbe.

Ez a módosítás ugyan nem a magterület megőrzését szolgálja, de mivel a közel 69 ha nagyságú térség az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban OEÁ) részét lépezi, az átsorolás törvényi kötelezettség.

A terület az erdészet területén illetékes államigazgatási szerv tájékoztatása alapján fátlan erdő, és a térség jellege, értékes növény- és állatvilágának megőrzése érdekében az átsorolás ellenére továbbra sem javasoljuk a területen erdő- és faállomány kialakítását.

A Kálvária-domb természetközeli területbe sorolása a természetvédelem érdekeit szolgálja.

A Trtv. 25. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetben csak „*olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*”

A 25. § (2) és (3) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során. Mivel **a magterület övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a javasolt átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.**

- **Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét** több módosítás is érinti.

A Trtv. 26. §-a szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére a magterülethez hasonló előírások kerültek meghatározásra.

A 26. § (2) és (3) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület csak bizonyos feltételek teljesülése esetén jelölhető ki, az Állami Főépítész által lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során.

Az új beépítésre szánt terület-kijelölések közül a TB-4. és a TB-5. számú módosítás területét a DINPI pontosított lehatárolása alapján az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója már nem érinti.

A TV-3. és a TÁ-2. számú módosítás során a terület a jelenlegi használatnak megfelelően erdő besorolásba kerül, így az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek megóvása biztosított.

TÁ-3. számú módosítás során a terület változatlanul mezőgazdasági terület marad, csupán az általános és a gyepgazdálkodási terület helyett farmgazdasági terület kerül kijelölésre. A szigorú beépítési feltételek mellett a természetvédelem érdekei érvényesíthetők.

A TÁ-7., TÁ-8., TÁ-9., TÁ-11. és a TÁ-16. számú módosítás során a belterületbe sorolt területek szintén a jelenlegi használatnak megfelelően kerülnek besorolásra, a TÁ-18., TÁ-19. számú módosítás során pedig csupán egy-egy keskeny út menti erdősáv kerül ténylegesen erdő besorolásba, így az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek helyzete nem romlik.

A TÁ-12. számú módosítás során az OEÁ miatt kerül két beerdősült földrészlet erdőterületbe. A TÁ-13. számú módosítás során egy nagy tisztás átsorolása történik a Pap-hegyek erdőterületén belül. A TÁ-21. számú módosítás során a Benta-patak mentén húzódó erdősáv kerül a tényleges területhasználatnak megfelelő erdőterületi besorolásba. A TÁ-22. számú módosítás során a Doberdó szélén húzódó vízmosás menti sáv kerül védőzöldterületből természetközeli területbe. Ezek a területek szintén a jelenlegi használatnak megfelelően kerülnek besorolásra, így **az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek megóvása biztosított.**

- **Az országos ökológiai hálózat pufferterületének övezetét** a TV-2. számú, az államigazgatási egyeztetési eljárás után törölt módosítás érintette.

➤ **Az erdőterület övezetét a TÁ-12. számú módosítás érinti.** Az erdők övezetére a Trtv. 29. §-a vonatkozik: *„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”*

Mivel az egyetlen érintett TÁ-12. számú módosítás során az Országos Erdőállomány Adattári besorolás miatt kerül két beerdősült földrészlet erdőterületbe, **a törvényi előírások betartása biztosított.**

➤ **A jó termőhelyi adottságú szántóterület** övezetének lehatárolását a FÖMI adatszolgáltatása szerint vettük figyelembe:

Az övezetre *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. § (1) bekezdése vonatkozik: *„A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.”*

A TÁ-3. számú módosítás során a terület mezőgazdasági terület kategóriában marad.

A TÁB-1. számú, az államigazgatási eljárás után törölt módosítás – amelynek során már beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási kategóriaváltás történt volna, a bánya különleges területe helyett gazdasági terület került volna kijelölésre – esetében a törvényi előírás már nem releváns.

A javasolt változások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

➤ **A tájképvédelmi terület övezetét** a DINPI adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe. **Az övezetet több módosítás is érinti.**

Az Trtv. 4. § (1) bekezdése szerint „A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.” Ezek a jellemzők jelen dokumentumban meghatározásra kerültek.

A TB-5, TB-6, TV-3, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-5, TÁ-6, TÁ-11, TÁ-12, TÁ-13, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23 számú módosítás során javasolt átsorolások a tájjelleg megőrzését nem akadályozzák, vagy esetenként épp azt szolgálják, így **a javasolt változások a törvényi előírásoknak megfelelnek.**

➤ **A vízminőség-védelmi terület övezetét** a KDV VÍZIG adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe az alábbiak szerint:

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Sóskút község a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

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

Az átsorolásra javasolt új beépítésre szánt területeken (TB-1, TB-6) a szennyvíz közcsatornába való bekötését biztosítani kell, a visszasorolásoknál (TV-3) a jelenlegi területhasználat megőrzése a cél.

A TÁ-2. számú módosítás során a meglévő erdőterületek kerülnek a valós területhasználatnak megfelelő területfelhasználási kategóriába, a TÁ-3. és a TÁ-10. számú módosítás során pedig nem történik területfelhasználási kategória-váltás, így **a törvényi előírások betartása biztosítható.**

A TÁ-15. és a TÁ-22. számú módosítás során a terület természetközeli besorolásba kerül, ami a vízvédelmi előírások betartását szolgálja. A TÁ-23. számú módosítás csupán a doberdói sziklás gyeperdőterületté való átsorolását jelenti, ami nem jelent veszélyes beavatkozást a vízvédelem tekintetében.

➤ A területrendezési tervben teljes közigazgatási területi lehatárolású **ásványi nyersanyagvagyron övezetébe** ténylegesen a kőbánya és a homokbánya területe tartozik. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-a szabályozza az övezetre vonatkozó előírásokat, amelyek az alábbiak:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyron 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 nyersanyagvagyron távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

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

- „Sós-kút I. – homok” védnevű bányatelkek, amelynek jogosítottja a Kvarchomok Bányászati és Feldolgozó Kft.;
- „Sós-kút – durvamész-kő” védnevű bányatelkek, amelynek jogosítottja a Frühwald Kőbánya Kft.

Sós-kút módosított településrendezési eszközei az adatszolgáltatásnak megfelelően tartalmazzák a megállapított bányatelkek határait a kőbánya és a homokbánya környezetében. Jelen módosítások vagy nem érintik a bányatelkeket, vagy éppen a bányák tényleges kiterjedésnek megfelelő lehatárolás érdekében történnek (TV-3 számú módosítás), és **a javasolt módosítások a nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetlenítik el, ezért a módosító javaslatok e törvényi előírások betartását is biztosítják.**

A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége az adatszolgáltatások alapján		
	Közigazgatási terület érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
az országos ökológiai hálózat magterület övezete	+	+(TÁ-15, TÁ-23)
az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	+	+ (TB-4, TB-5, TV-3, TÁ-2, TÁ-3, TÁ-7, TÁ-8, TÁ-9, TÁ-11, TÁ-12, TÁ-13, TÁ-16, TÁ-18, TÁ-19, TÁ-21, TÁ-22)
az országos ökológiai hálózat puffer terület övezete	+	-
a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-	-
a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	+ (TÁ-3)
az erdők övezete	+	+ (TÁ-12)
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-	-
a tájképvédelmi terület övezete	+	+ (TB-5, TB-6, TV-2, TV-3, TÁ-1, TÁ-2, TÁ-5, TÁ-6, TÁ-11, TÁ-12, TÁ-13, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23)
a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-	-
a vízminőség-védelmi terület övezete	+	+ (TB-1, TB-6, TV-3, TÁ-2, TÁ-3, TÁ-10, TÁ-15, TÁ-22, TÁ-23)
a nagyvízi meder övezete	-	-
a VTT-tározók övezete	-	-
a honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-
ásványi nyersanyagvagyon övezete	+	+ (TV-3)

rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
földtani veszélyforrás terület övezete	-	-

- **Egyedileg meghatározott megyei övezet.**

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete egyedileg meghatározott megyei övezeteket is tartalmaz, de **Sóskút közigazgatási területét egyik megyei övezet sem érinti.**

A Településszerkezeti terv módosítása során a Trtv. térségi övezetekre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

**Sóskút község Településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
43/2022. (IV.7.) sz. önkormányzati határozat 8. számú melléklete**

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A biológiai aktivitás érték az egyes területfelhasználási egységek tekintetében jelen felülvizsgálat során az alábbiak szerint módosul:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÖSSZES TERÜLETRE, SÓSKÚT, 2018-2019.								
Módosítás	Terület- felhaszn. módja változás előtt	Terület- felhaszn. módja változás után	Terület ha-ban	Érték- mutató változás előtt	Érték- mutató változás után	Aktivitás- érték változás előtt	Aktivitás- érték változás után	Aktivitás- érték változás
TB-1/1.	M2	Lke	10,66	5	2,7	53,30	28,782	-24,52
TB-1/2.	M2	Zkk	0,32	5	6	1,60	1,92	0,32
TB-2/1.	M2	Lke	12,29	5	2,7	61,45	33,183	-28,27
TB-2/2.	M2	Zkk	0,32	5	6	1,60	1,92	0,32
TB-3.								
TB-4.	VZ	Lke	0,06	5	2,7	0,30	0,162	-0,14
TB-5.	Eg	Lke	0,10	9	2,7	0,90	0,27	-0,63
TB-6.	Mgy	Lke	1,74	6	2,7	10,44	4,698	-5,74
TB-6.	Mgy	Zkk	0,32	6	6	1,92	1,92	0,00
TB-7.	V	Lke	0,06	6	2,7	0,36	0,162	-0,20
TV-1/1.	Lke	Má	10,32	2,7	3,7	27,86	38,184	10,32
TV-1/2.	KÖu	Má	2,18	0,6	3,7	1,31	8,066	6,76
TV-2/1.	Lke	Tk	14,14	2,7	3	38,18	42,42	4,27
TV-2/2.	Vt	Tk	0,59	0,5	3	0,30	1,77	1,47
TV-2/3.	KÖu	Tk	2,97	0,6	3	1,78	8,91	7,13
TV-3.	K/B	Ev	5,92	0,1	9	0,59	53,28	52,69
TÁB-1.								
TÁB-2.	K/SP	K-Re	5,60	3	3	16,80	16,80	0,00
TÁ-1.	V	Ev	0,89	6	9	5,34	8,01	2,67
TÁ-2.	M2	Ev	5,36	5	9	26,80	48,24	21,44
TÁ-3/1.	M1	Má-fk	3,44	3,7	4,5	12,73	15,48	2,75
TÁ-3/2.	Mgy	Má-fk	7,70	6	4,5	46,20	34,65	-11,55
TÁ-4.	M3	Má	33,98	4,5	3,7	152,91	125,726	-27,18
TÁ-5.	M1	Má-gy	16,43	3,7	6	60,79	98,58	37,79
TÁ-6.	Z	Zkk	1,59	6	6	9,54	9,54	0,00
TÁ-7.	KE	Kb-Ke	1,61	5	5	8,05	8,05	0,00
TÁ-8.	KE	Kb-Ke	9,26	5	5	46,30	46,3	0,00
TÁ-9.	VZ	Kb-Ke	1,82	5	5	9,10	9,1	0,00
TÁ-10.	Mgy	Mk	1,83	6	5	10,98	9,15	-1,83
TÁ-11.	V (K/SZ)	Kb-Sz	1,10	3,2	3,2	3,52	3,52	0,00
TÁ-12/1.	M2	Ev	0,26	5	9	1,30	2,34	1,04
TÁ-12/2.	M2	Eg	0,36	5	9	1,80	3,24	1,44
TÁ-13.	Ev (Mgy)	Má-gy	3,40	6	6	20,40	20,4	0,00
TÁ-14.	Ev (Má)	Má	1,16	3,7	3,7	4,29	4,292	0,00

TÁ-15.	Z (Tk)	Tk	21,13	3	3	63,39	63,39	0,00
TÁ-16.	Z	Kb-Re	2,37	6	3,3	14,22	7,584	-6,64
TÁ-17.	KÖu	Ev	0,56	0,6	9	0,34	5,04	4,70
TÁ-18.	KÖu	Ev	0,85	0,6	9	0,51	7,65	7,14
TÁ-19.	VZ	Zkk	1,12	5	6	5,60	6,72	1,12
TÁ-20.	V	Zkk	0,98	6	6	5,88	5,88	0,00
TÁ-21/1.	Mgy	Ev	2,36	6	9	14,16	21,24	7,08
TÁ-21/2.	Mgy	KÖu	0,87	6	0,6	5,22	0,522	-4,70
TÁ-22.	VZ (Tk)	Tk	1,23	3	3	3,69	3,69	0,00
TÁ-23.	Tk	Ev (Tk)	68,82	3	3	206,46	206,46	0,00
Aktivitás érték változás								59,03

A település összes biológiai aktivitás értéke

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Terület-nagyság ha</u>	<u>Érték-mutató</u>	<u>Biológiai aktivitás érték</u>
<u>Lakóterület</u>	Kertvárosias	Lke	186,77	2,7	504,28
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	19,58	0,5	9,79
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	170,46	0,4	68,18
<u>Különleges terület</u>	Temető területe	K-T	2,11	3,0	6,33
	Sportlétesítmények területe	K-Sp	4,51	3,0	13,53
	Rekreációs terület	K-Re	49,18	3,0	147,54
	Intézményi terület	K-In	3,04	1,5	4,56
	Bányaterület	K-B	165,86	0,1	16,59
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	1,10	0,1	0,11
<u>Közlekedési terület</u>	Közúti közlekedési terület	KÖu	104,59	0,6	62,75
	Parkoló területe	KÖp	0,33	0,6	0,20
<u>Zöldterület</u>	Közkert terület	Zkk	4,64	6,0	27,84
<u>Erdőterület</u>	Védelmi erdőterület	Ev	319,89	9,0	2879,01
	Gazdasági erdőterület	Eg	88,20	9,0	793,80

<u>Általános mezőgazdasági terület</u>	Szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület	Má	674,13	3,7	2494,28
	Gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-gy	206,78	3,7	765,09
	Farmgazdasági terület	Má-f	167,97	3,7	621,49
	Különleges fekvésű farmgazdasági terület	Má-fk	13,87	3,7	51,32
	Egyedi farmgazdasági terület	Má-fe	0,38	3,7	1,41
	Lovastanya farmgazdasági területe	Má-fl	10,63	3,7	39,33
<u>Kertes mezőgazdasági terület</u>	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	188,94	5,0	944,70
<u>Vízgazdálkodási terület</u>	Vízgazdálkodási terület	V	54,72	7,0	383,04
<u>Természetközeli terület</u>	Természetközeli terület	Tk	40,73	3,0	122,19
<u>Beépítésre nem szánt különleges terület</u>	Kertterület	Kb-Ke	12,72	6,0	76,32
	Rekreációs célú terület	Kb-Re	2,37	6,0	14,22
<u>Összesen</u>			2490,53		10047,90

A fenti értékeket összesítve a jelenlegi módosítás után a település összes biológiai aktivitás értéke 10047,9 pont!