

SÓSKÚT

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK,
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK VALAMINT HELYI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA 2018.**

**ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI
DOKUMENTÁCIÓ**

I. kötet

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK**

Érd, 2018. május hó

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

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Sóskút településfejlesztési koncepciójának, településszerkezeti tervének valamint helyi építési szabályzatának módosítása

TELEPÜLÉSRENDEZÉS, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:



Dr. Oláh M. Zoltán - Konstruma Mérnöki Iroda Kft.

vezető településrendező tervező, vezető építésztervező

Sassné dr. Berényi Eszter

településfejlesztési szakértő

TT/1 10-0231, É/1

KÖRNYEZETRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Illyés Zsuzsanna

- Tájmaster Kft.

táj- és kertépítész

Gaál Kinga

- Tájmaster Kft.

TK1-01-5028/12

KÖZLEKEDÉS:

Ajtay Szilárd

- Bonum Via Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft.

közlekedéstervező

SZKö, Tkö - 01-15627

VÍZI KÖZMŰELLÁTÁS, ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS:

Hanczár Zsoltné

- KÉSZ Tervező Kft.

vízellátás, energiaellátás, hírközlés tervező

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

GÁZELLÁTÁS:

Fülöp László

- FL-Gáz Bt.

gázellátás közműtervező

13-4273

RÉGÉSZET:

Batizi Zoltán

- Promohouse Kft.

régész

459/2002.

MEGBÍZÓ:

Sóskút Község Önkormányzata
2461 Sóskút, Szabadság tér 1.

Tartalom

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	6
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	6
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	7
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	10
1.3.1. Országos Területrendezési Terv	10
1.3.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	16
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai	20
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	23
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	23
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	24
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	24
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	24
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	26
1.7. A település társadalma	28
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	28
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	31
1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)	31
1.8. A település humán infrastruktúrája	33
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	33
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	33
1.9. A település gazdasága	34
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	34
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	35
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzeléseik	36
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	37
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	37

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	39
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	39
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	40
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	40
1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai	41
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	41
1.10.6. Intézményfenntartás	41
1.10.7. Energiagazdálkodás	41
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások	41
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	42
1.12.1. Természeti adottságok	42
1.12.2. Tájszerkezet	47
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	58
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése.....	65
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	66
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer legfontosabb elemei	66
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	74
1.14. Az épített környezet vizsgálata.....	75
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	75
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata.....	84
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	93
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	93
1.14.5. Az építmények vizsgálata	93
1.14.6. Az épített környezet értékei	103
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái.....	103
1.15. Közlekedés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.15.2. Közúti közlekedés.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.15.3. Közösségi közlekedés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.15.5. Parkolás.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.16. A település jelenlegi közművesítéséről	111
1.16.1 Víziközművek.....	111
1.16.2. Energiaközművek	113

1.16.3 Elektronikus hírközlés	115
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	117
1.17.1. Talaj	117
1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek	117
1.17.3. Levegőtisztaság és védelme	118
1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés	118
1.17.5. Sugárzás védelem	120
1.17.6. Hulladékkezelés	120
1.17.7. Vizuális környezetterhelés	121
1.17.8. Árvízvédelem	121
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	121
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	122
1.18.1. Építésföldtani korlátok	122
1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség	122
1.18.3. Egyéb	122
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	123
1.20. Városi klíma	124
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	125
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	125
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	126
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	126
3.1.1. A folyamatok értékelése	126
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	126
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	127
3.2. Problématérkép/értéktérkép	127
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	131
3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	131
3.3.2. Szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	133
3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	133

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Sóskút Pest megyei település, 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 település aktív keresőinek munkalehetőségei korlátozottak, ezért az ingázás nagy arányban jelentkezik a településen. Ezzel kapcsolatban meg kell említeni, hogy az utóbbi évek során, az Ipari Park fokozatos betelepülésével ez a helyzet sokat javult.

Természetesen a más településen dolgozó lakosság az ellátás jelentős részét is munkahelye környezetében veszi igénybe, részben az üzletek nyitvatartási rendje, másrészt Sóskút ellátó rendszerének hiányosságai miatt. Ennek következtében a község lakói az intézményellátást is elsősorban Budapesten és a környező településeken veszik igénybe. Az agglomerációs tervben, amikor még a települések besorolása szerepelt a területrendezési tervben, Sóskút alapfokú településként szerepelt Pusztazámmal, Tárnokkal és Diósdal együtt Érd középfokú vonzáskörzetében. **Sóskút jelenleg is alapfokú szerepkörű település**, mivel kizárólag alapfokú intézményekkel rendelkezik.



Egyes igazgatási feladatokat (pl. építésügy) korábban Sóskút és Pusztazámor társulás formájában közösen látott el, de a járáskok ismételt létrejötte ezt a kialakult gyakorlatot megváltoztatta és a 2013. január 1-étől működésüket megkezdő járási hivatalok e feladatokat átvették a településektől. Az Érdi Járási Hivatal illetékességi területébe Diósd, Érd, Tárnok, Sóskút, Százhalombatta, Pusztazámor, Törökbálint települések tartoznak. 2013-tól a járási hivatalokhoz kerültek az okmányirodák, továbbá számos államigazgatási feladat, így például a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás, a gyámügyi igazgatás, a gyermek- és ifjúságvédelem, valamint nem utolsósorban az építésügy.

1. ábra: Pest megyei járáskok térképe (TEIR)

Az okmányirodák mellett a járási hivatalokhoz kerültek a fővárosi, megyei kormányhivatalok szakigazgatási szerveinek helyi szervei is, többek között a körzeti földhivatalok és a városi munkaügyi kirendeltségek.

Sóskút nyugati szomszédja **Pusztazámor**, amely szintén alapfokú szerepkörű település. Ennek ellenére számos feladatot a két település közösen lát el, mint például a Polgármesteri Hivatali működést. A Sóskúti Közös Önkormányzati Hivatal a helyi ügyeken kívül Pusztazámori Kirendeltsége révén a zámori hivatalos ügyek gazdája is, de együttműködés van az oktatás, az egészségügy területén is. Ezekben az ágazatokban tehát Sóskút a kialakult adottságok folytán élt a ma célszerűnek tűnő együttműködési lehetőségekkel.

A település déli szomszédja **Tárnok**, melynek – részben az autópálya elválasztó hatása, részben Tárnok szintén alapfokú szerepköre miatt – nincs igazán kapcsolata Sóskúttal.

A település keleti szomszédja a hatalmas kiterjedésű kertváros, **Érd**, amelyhez a község sok szállal kötődik. Érden kívül **Százhalombatta** középfokú intézményei is elérhetők a község lakói számára, de a nehézkes elérhetőség miatt ez a kapcsolat nem igazán érvényesül.

Van bizonyos kapcsolat a szomszédos **Biatorbággal** is, de ebben az irányban a közlekedési nehézségek hátráltatják a szorosabb együttműködést. Így a község lakossága a középfokú ellátás egy részét a közeli Érden (egészségügy, oktatás, igazgatás), más részét a felsőfokú ellátással együtt a fővárosban kapja meg. Budapesttel az ellátás vagy a munkalehetőségek terén kooperáció nincs, a kapcsolat egyoldalú.

Az M7 autópálya csomópontja, és a bányáúttal történő összekötése egész más helyzetet eredményezett Sóskút megközelítési lehetőségében a korábban csak Tárnokon keresztül, közvetve biztosított elérhetőséghez képest.

Az infrastruktúra területén szintén bizonyos együttműködés tapasztalható a szomszédos településekkel.

A víziközmű szolgáltatást és a vízszolgáltatást Sóskút területén az Érd és Térsége Víziközmű Kft. biztosítja.

A korábbi elképzelések ellenére a falu a szennyvízelvezető rendszerét nem az érdi szennyvíztisztítóba történő bekötéssel oldotta meg, hanem egy önálló szennyvíztisztító telep megvalósításával, így e téren nem alakult ki együttműködés.

A kommunális hulladék elhelyezése a község számára a Pusztazámori Regionális Komplex Hulladékhasznosító kiépítése óta, megállapodás alapján e jelentős befogadóképességű lerakón biztosított. A kommunális hulladékszállítási szolgáltatást 2017-ig az érdi központtal rendelkező Érd és Térsége Hulladékkezelési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság végezte, amely a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. megalakulása után is végzi a sóskúti szemétszállítási szolgáltatást.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Kon koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

Az **Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció** (OFTK) általános célokat irányoz elő az ország, illetve a megyék számára.

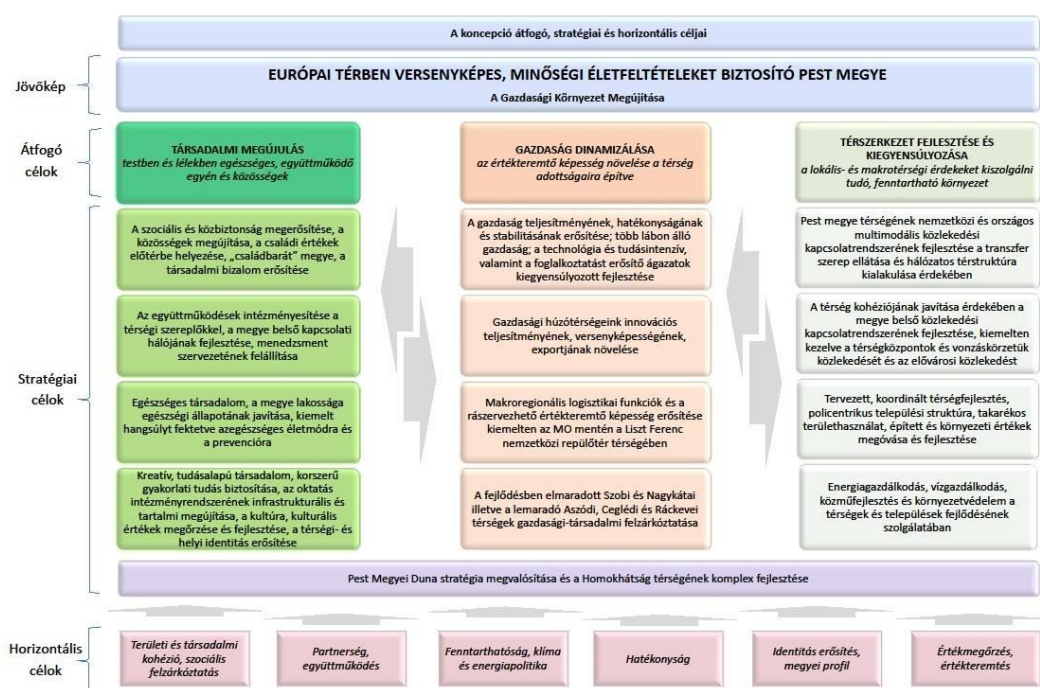
A koncepció jövőképében számos, Pusztazámor számára is szem előtt tartandó feladat került megfogalmazásra:

- A környezetbarát közlekedési infrastruktúránk kulcselemei magas szinten kiépítettek, és állapotfenntartásuk megfelelően biztosított. Az infrastruktúra további, folyamatos fejlesztése hozzájárul a fenntartható jellegű gazdasági fejlődéshez.
- Megújuló energia potenciálunkra építve energiafüggőségünk jelentősen csökken, előtérbe kerül az energiatakarékosság és -hatékonyság, valamint a megújuló energiaforrások növekvő használata.
- A társadalmi értékrendben központi szerepet kap a jól végzett munka megbecsülése.
- Az új munkahelyek létrehozása mellett szükséges bevezetni és támogatni a munkahelyeken az új foglalkoztatási formák széles körét. (...)
- A természeti erőforrásainkkal való fenntartható bánásmód és a táj védelme beépül a köztudatba és a társadalmi értékrend részévé válik.

- A hagyományok ismerete és tisztelete, valamint a kulturális örökségek védelme és fenntartható hasznosításának szükségessége beépül a köztudatba és a társadalmi értékrend részévé válik.
- Az ország minden lakója számára biztosítottá válik az intézmények, a munkahelyek és a települések elérhetősége, valamint a hozzájuk tartozó szolgáltatások hozzáférhetősége. A közlekedési hálózatoknak a gazdaság és társadalom igényei szerinti fejlesztésével egy fenntartható fejlődést biztosító térbeli kapcsolatrendszer alakul ki.
- Az infokommunikációs fordulattal, az információhoz és a kommunikációhoz való gyors és korszerű hozzáférés mindenhol biztosított.

Az OFTK Pest megyére vonatkozóan az alábbi fejlesztési irányokat határozta meg:

- A gazdasági dinamizálása, több lábon álló gazdaságfejlesztés, egyszerre építve a feldolgozóipari- és agrár-tradíciókra, valamint az új iparágak, szolgáltatások fejlesztésére. Befektetés-ösztönzés, a tőkevonzó képesség javítása, az egyes térségek endogén erőforrásaira alapozva. (...)
- Társadalmi megújulás, a közösségek és a bizalom erősítése, az együttműködések ösztönzése és intézményesítése, a családi értékek előtérbe helyezése, a lakosság egészségi állapotának javítása, az oktatás intézményi- és tartalmi megújítása, kiemelt figyelmet fordítva a gazdaság igényeire. Területi és társadalmi kohézió, az esélyegyenlőség javítása.
- A térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása, a metropolisz térség, benne Pest megye hálózatos térstruktúrájának kialakítása, a térség geostratégiai adottságainak jobb kihasználása, a belső közlekedési kapcsolatrendszer fejlesztése kiemelten az elővárosi közlekedés, valamint a térségi központok és vonzáskörzeteik tekintetében. Tervezett, koordinált térségfejlesztéssel, takarékos területhasználattal a metropolisz régió többi szereplőjével együttműködő, emellett vonzó, kiemelkedő környezeti feltételeket és életminőséget biztosító tér kialakítása.



2. ábra Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójának célstruktúrája

Pest megye Területfejlesztési Konceptió hosszú távra jelöli ki a megye fejlesztésének irányait.

„Pest megye Területfejlesztési Konceptiójának átfogó célkitűzései:

- **Társadalmi megújulás** – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és a közösségek között
- **Gazdaság dinamizálása** – az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve
- **Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása** – a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet

Pest megye 2014-2020-as időszakra vonatkozó Területfejlesztési programja a Konceptió célrendszerére építve **három nagy átfogó célt** határoz meg.

- Társadalmi megújulás (Testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek);
- Gazdaság dinamizálása (Az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve);
- Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása (A lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet).

A Pest megyei Területfejlesztési Konceptió és a Program célrendszeréhez való igazodás elengedhetetlen a településrendezési eszközök, különös tekintettel a településfejlesztési koncepció készítése során.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. A Sóskút község teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatának, módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg:

Hatályos területrendezési tervek:

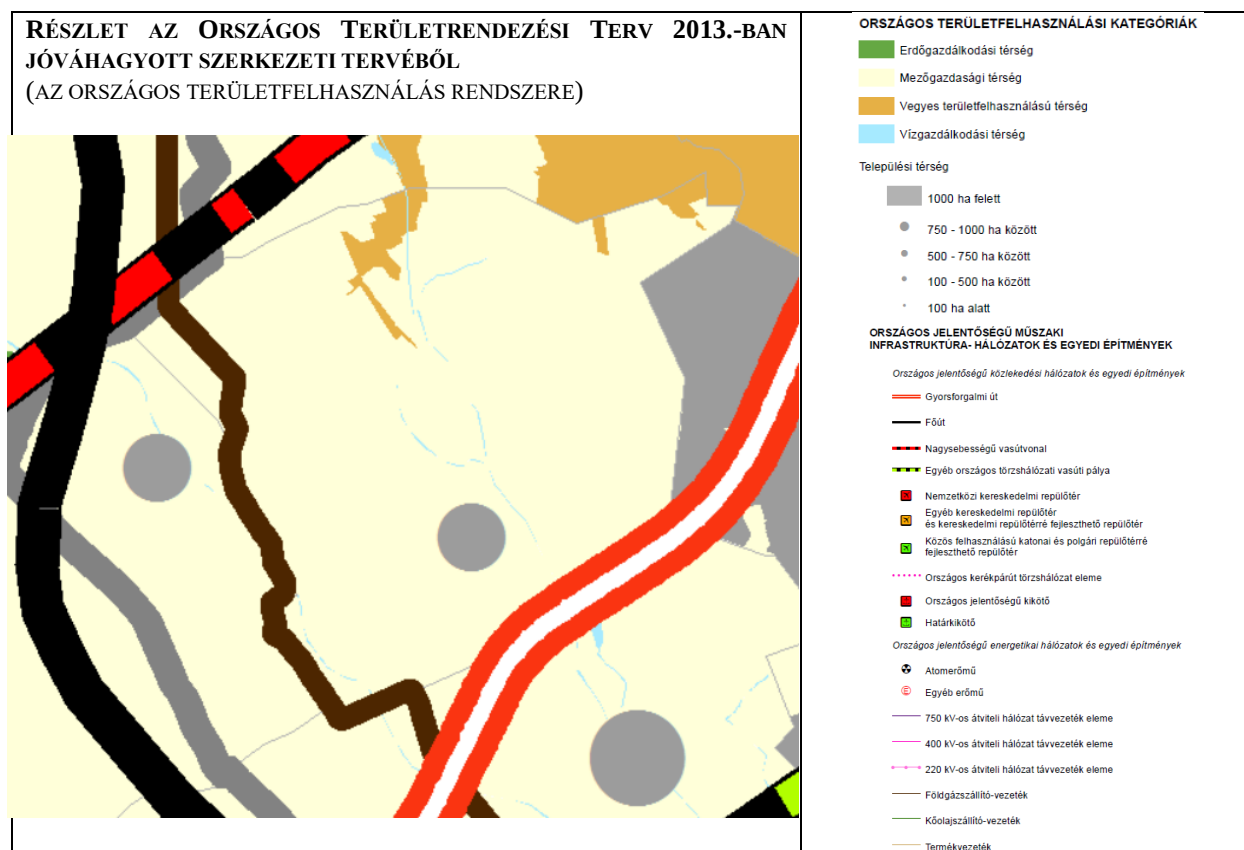
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

1.3.1. Országos Területrendezési Terv

OTrT 2. sz. melléklet: Az ország Szerkezeti terve



Az OTtT 2013. év decemberében módosított Szerkezeti tervlapja szerint Sóskút legnagyobb része a **mezőgazdasági térség** részét képezi, a közigazgatási terület északi részén kisebb foltokban **vegyes területfelhasználású térség** került kijelölésre. A Benta-patak és mellékágai a **vízgazdálkodási térségbe** tartoznak. Sóskút község területe az ország szerkezeti tervén csupán egy szimbólummal (szürke kör) jelölt, mint 100 és 500 hektár közötti nagyságú települési térség, ezért kiterjedése nem a valóság leképezése.

Az **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.

Az OTtT 31/B. § c) pontja szerint **a területfelhasználás vonatkozásában a BATtT-ban meghatározott kategóriákat kell figyelembe venni** az alábbiak szerint:

„31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATtT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

ca) a cb) alpont kivételével a BATtT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,

cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását

kell alkalmazni.”

A térségi övezetek vonatkozásában az OTtT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezeteknél a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni (12/A §) az OTtT országos és a BATtT kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:

- az országos ökológiai hálózat övezetét a DINPI,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét a Pest Megyei Kormányhivatalának Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya,
- a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt) a HM

adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni.

Az OTtT módosítás új övezeteket is bevezetett, amelyek közül:

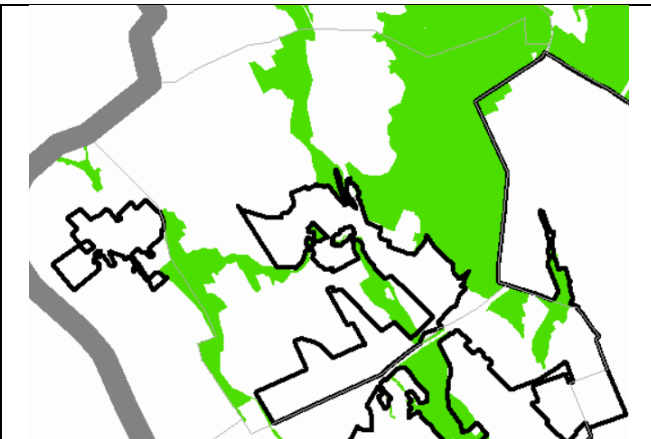
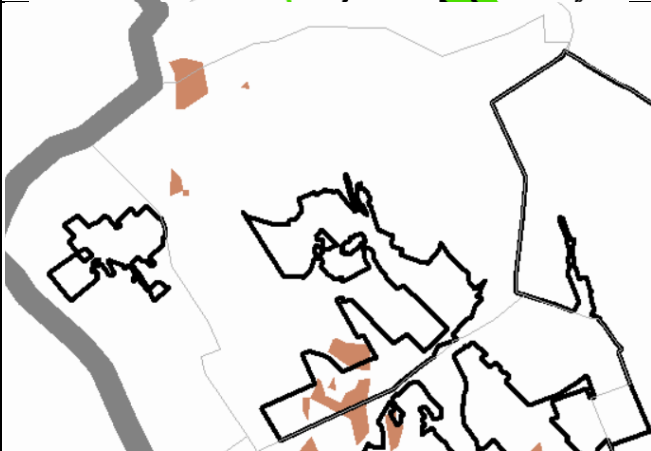
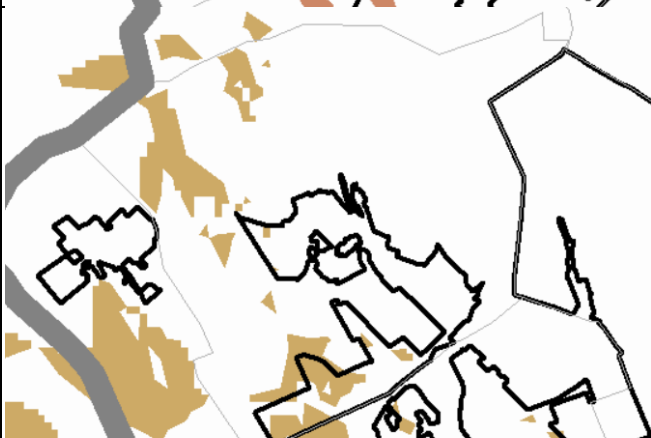
- a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztálya,
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét a DINPI,

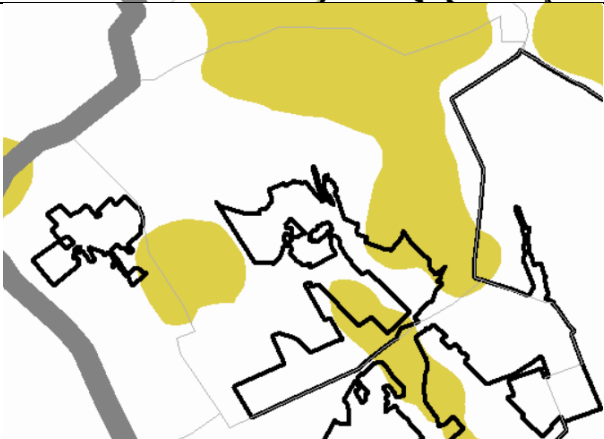
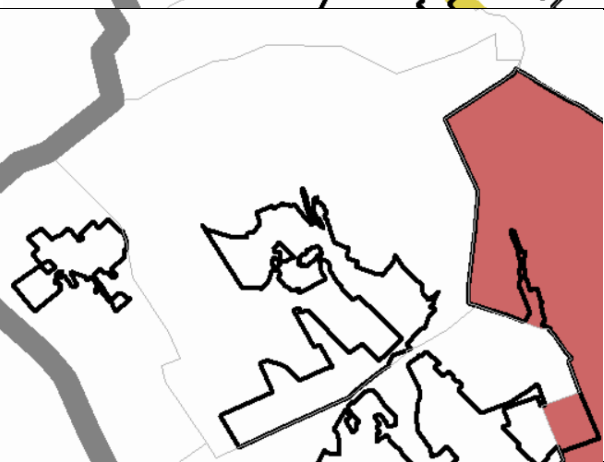
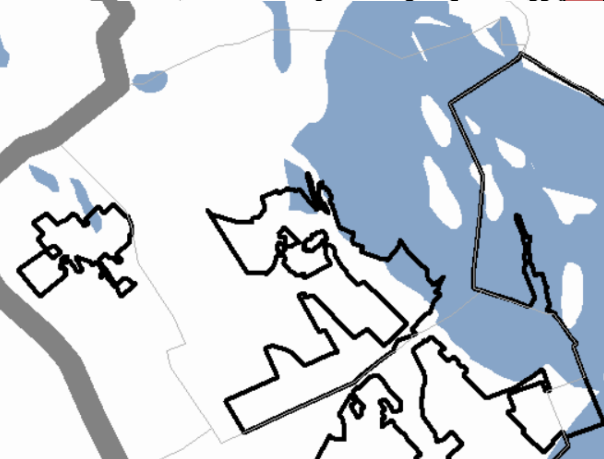
- a világörökség- és világörökség-várományos terület övezetét a Miniszterelnökség adatszolgáltatása,
- az országos vízminőség-védelmi terület övezetét a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság,
- a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetét a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság

adatszolgáltatása alapján kerülhet pontosításra.

Tájékoztatásul bemutatjuk az OTrT övezeti tervlapjain a település érintettségét, de meg kell jegyezni, hogy ez sok esetben eltér az adatszolgáltatás szerinti lehatárolástól.

OTrT 3. sz. melléklet: Az ország Övezeti terve

	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE AZ OTrT SZERINT A PAP-HEGYEK ÉS A BENTA-PATAK KÖRNYEZETÉBEN ÉRINTI, VALAMINT LEFEDI A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET TELJES KELETI RÉSZÉT (AZ ÉRDRE ÁTCSATOLT TERÜLETEKKEL EGYÜTT)!
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE AZ OTrT SZERINT ELSZÓRTAN, KISEBB FOLTOKBAN ÉRINTI!
	3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE AZ OTrT SZERINT A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET NYUGATI FELÉN ÉRINTI!

	3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE AZ OTRT SZERINT A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEN ELSZÓRTAN ÉRINTI NAGYON KIS FOLTOKBAN! NAGYOBB FOLT A PAP-HEGYEK ÉS A BENTA-PATAK KÖRNYEZETÉBEN ALAKULTAK KI.
	3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE AZ OTRT SZERINT A BELTERÜLETTŐL NYUGATRA, A PAP-HEGYEK KÖRNYEZETÉBEN, A BENTA-PATAK MENTÉN DÉLEN ÉS A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÉSZAKKELETI RÉSZÉN ÉRINTI!
	3/6. A VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!
	3/7. AZ ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE AZ OTRT SZERINT A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KELETI RÉSZÉN ÉRINTI!

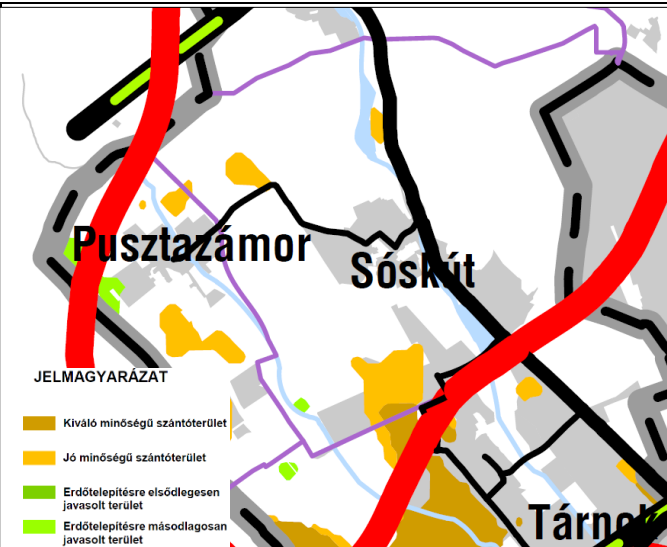
	3/8. A NAGYVÍZI MEDER ÉS A VÁSÁRHELYI-TERV TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A NAGYVÍZI MEDER ÉS A VÁSÁRHELYI-TERV TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!
	3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

Az országos övezetek közül a közigazgatási területet az alábbiak érintik:

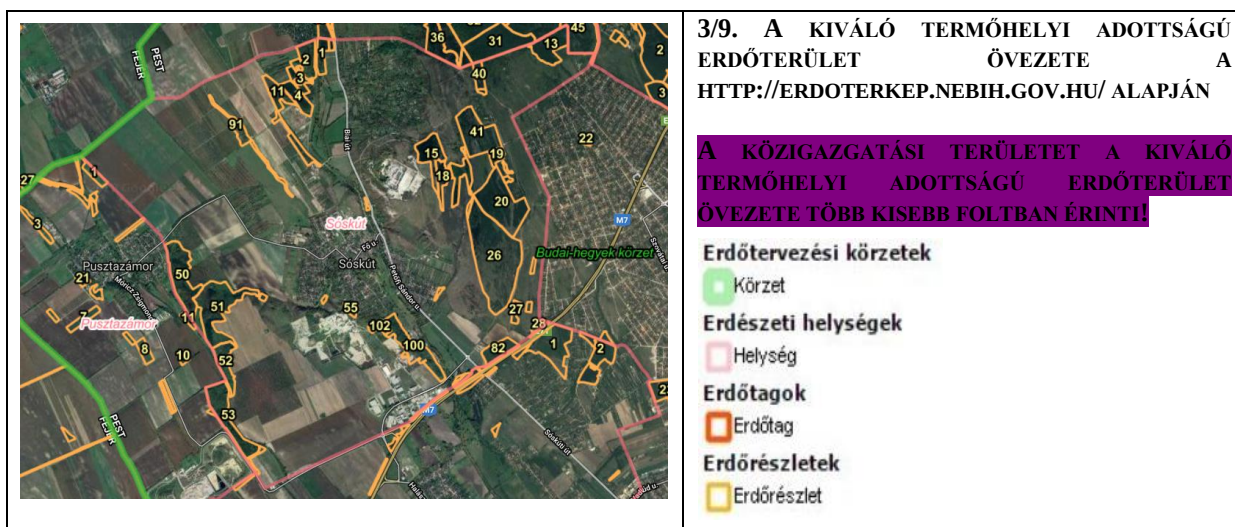
- országos ökológiai hálózat övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- országos vízminőség-védelmi terület övezete.

Az országos ökológiai hálózat övezetének érintettségét a térségi övezeteknél ismertetjük.

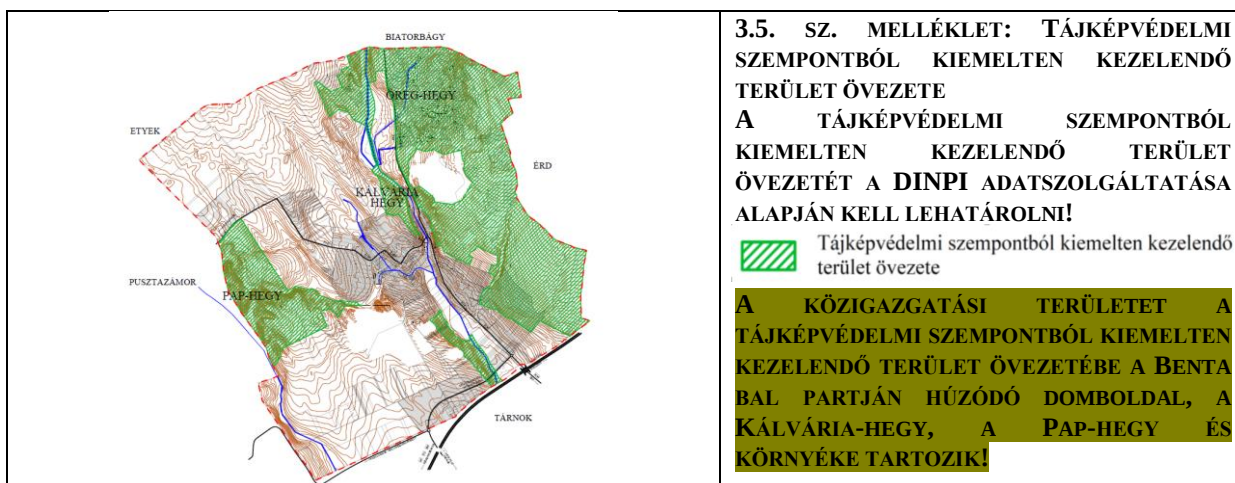
A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolását a FÖMI adatszolgáltatása szerint kell figyelembe venni:

	3/2, 3/3. A KIVÁLÓ ÉS A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE, VALAMINT AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE DÉLEN, AZ IPARI PARK TERÜLETÉN ÉRINTI! A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE A BELTERÜLETTŐL DÉLRE, ÉSZAKRA ÉS NYUGATRA ÉRINTI!
---	--

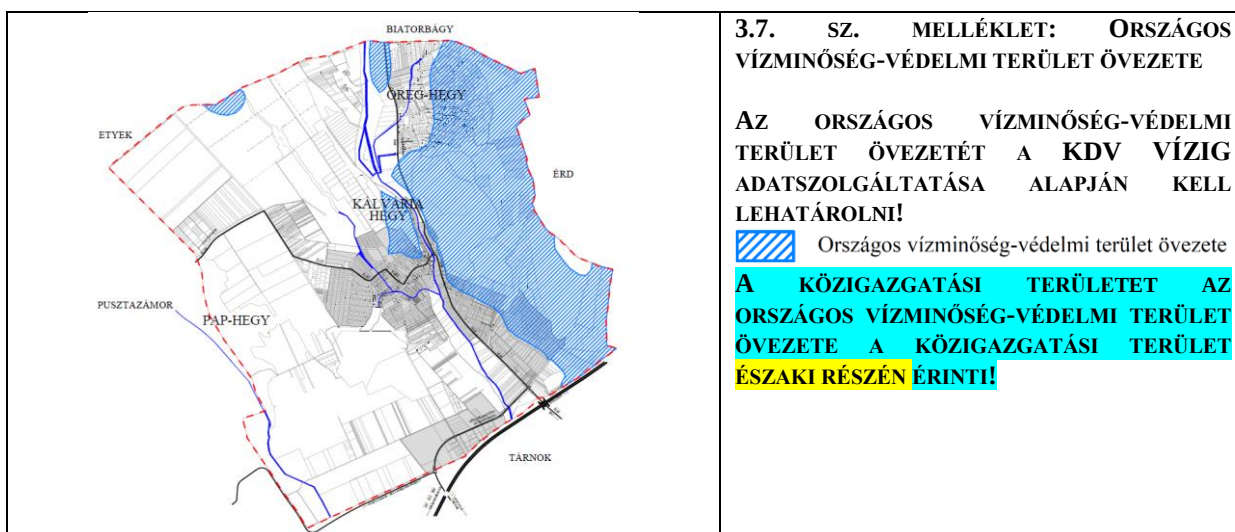
A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete a NÉBIH adatszolgáltatása szerint Sóskút alábbi területein található.



A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét a DINPI adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni az alábbiak szerint:



Az országos vízminőség-védelmi terület övezetét a KDV VÍZIG adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni az alábbiak szerint:



Sóskút térségére a vonatkozó kiemelt térségi területrendezési terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban a BATrT).

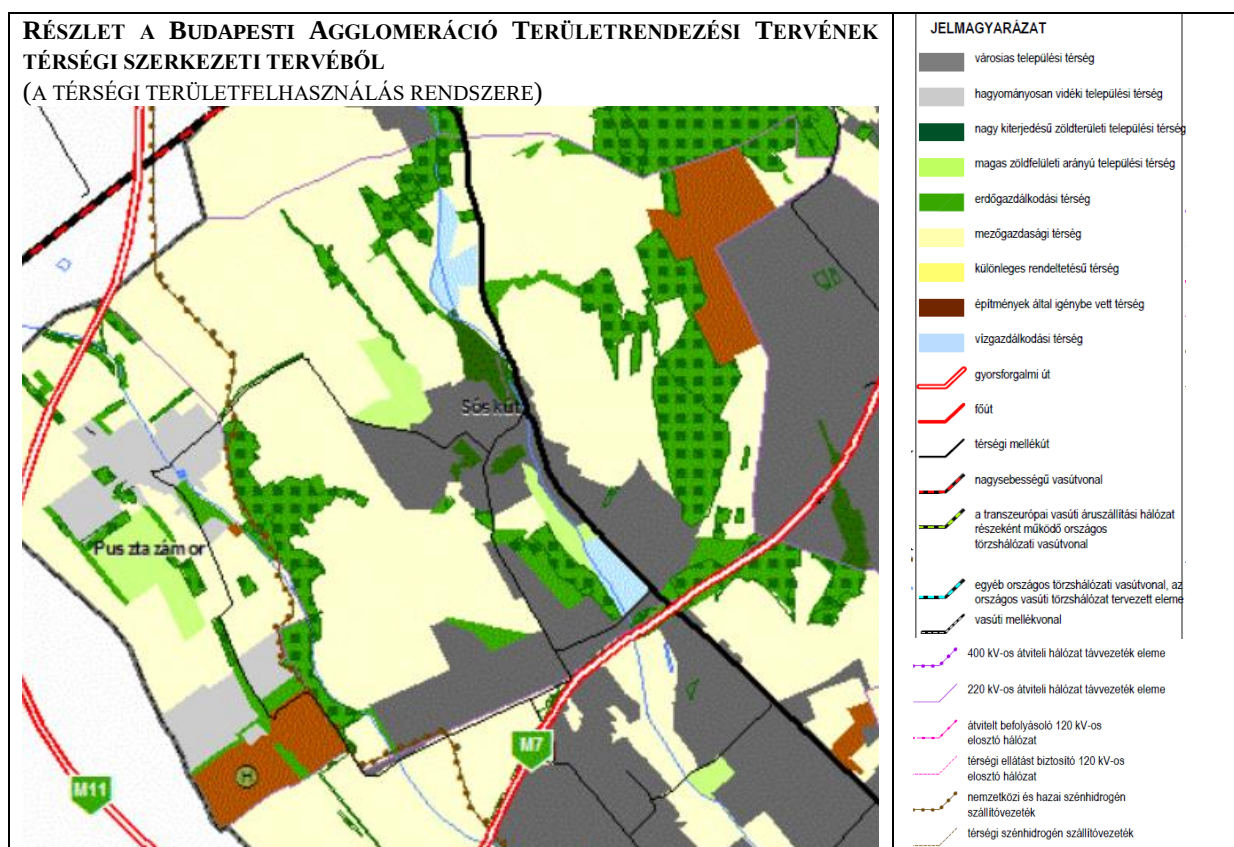
1.3.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A 2005. évi LXIV. számú BATrT Szerkezeti terve térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában a települési térség – Sóskút esetében a városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába soroltak, a hatályos Településszerkezeti terv szerint meglévő (lovarda) és tervezett különleges területek pedig a magas zöldfelületi arányú települési térség részét képezik. A települési térségen kívül Sóskút külterületének jelentős része a mezőgazdasági térségbe tartozik, amelyen belül az erdőfoltok az erdőgazdálkodási térség részét képezik. A Benta-patak völgye és a korábban kijelölt tervezett tavak térsége a vízgazdálkodási térségbe sorolt. Az időközben Érd közigazgatási területéhez átcsatolt volt honvédségi terület az építmények által igénybevett térségbe sorolt.

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.

BATrT 2. sz. melléklet: A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve



BATrT 3. sz. melléklet: A Budapesti Agglomeráció Övezeti terve

	3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE 3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE 3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER-TERÜLET ÖVEZETE Magterület Ökológiai folyosó Puffer terület A MAGTERÜLET, AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÉS A PUFFER-TERÜLET ÖVEZETÉT A DINPI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN KELL LEHATÁROLNI! A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ MINDHÁROM ÖVEZETE ÉRINTI.
JELMAGYARÁZAT - Kiváló minőségű szántóterület - Jó minőségű szántóterület - Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület - Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület	3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE 3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE ORSZÁGOS ÖVEZET LETT! AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETÉT A FŐMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN KELL LEHATÁROLNI! A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE MÁSODLAGOSAN JAVASOLT TERÜLET EGY KIS FOLTBAN ÉRINTI AZ IPARI PARKTÓL NYUGATRA!
	3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON TERÜLET ÖVEZETE NEM ÉRINTI!

	3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Rendszeresen belvíz járt terület övezete A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE NEM ÉRINTI!
	3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Földtani veszélyforrás területének övezete A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE ÉRINTI!
	3.21. SZ. MELLÉKLET: KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.22. SZ. MELLÉKLET: HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete  Honvédelmi terület övezete A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET A HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE NEM ÉRINTI!

A kiemelt térségi övezetek közül a közigazgatási területet az alábbiak érintik:

- az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete,
- az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete, és
- a földtani veszélyforrás területének övezete.

Az **országos ökológiai hálózat magterület övezetébe** a Benta bal partján elterülő erdős, gyepes területek nagy része, a Kálvária-hegy, valamint a kvarchomokbánya és a település között elterülő cserjésedő gyepes élőhelyek, a Funduklin és környéke a levendulással, valamint a Doberdó tartozik.

Az **ökológiai folyosó övezetébe** a Benta-patak, a Száraz-árok és a Zámori-patak völgye, a Pap-hegy környéke, és az Öreghegytől keletre, valamint délre fekvő területek tartoznak.

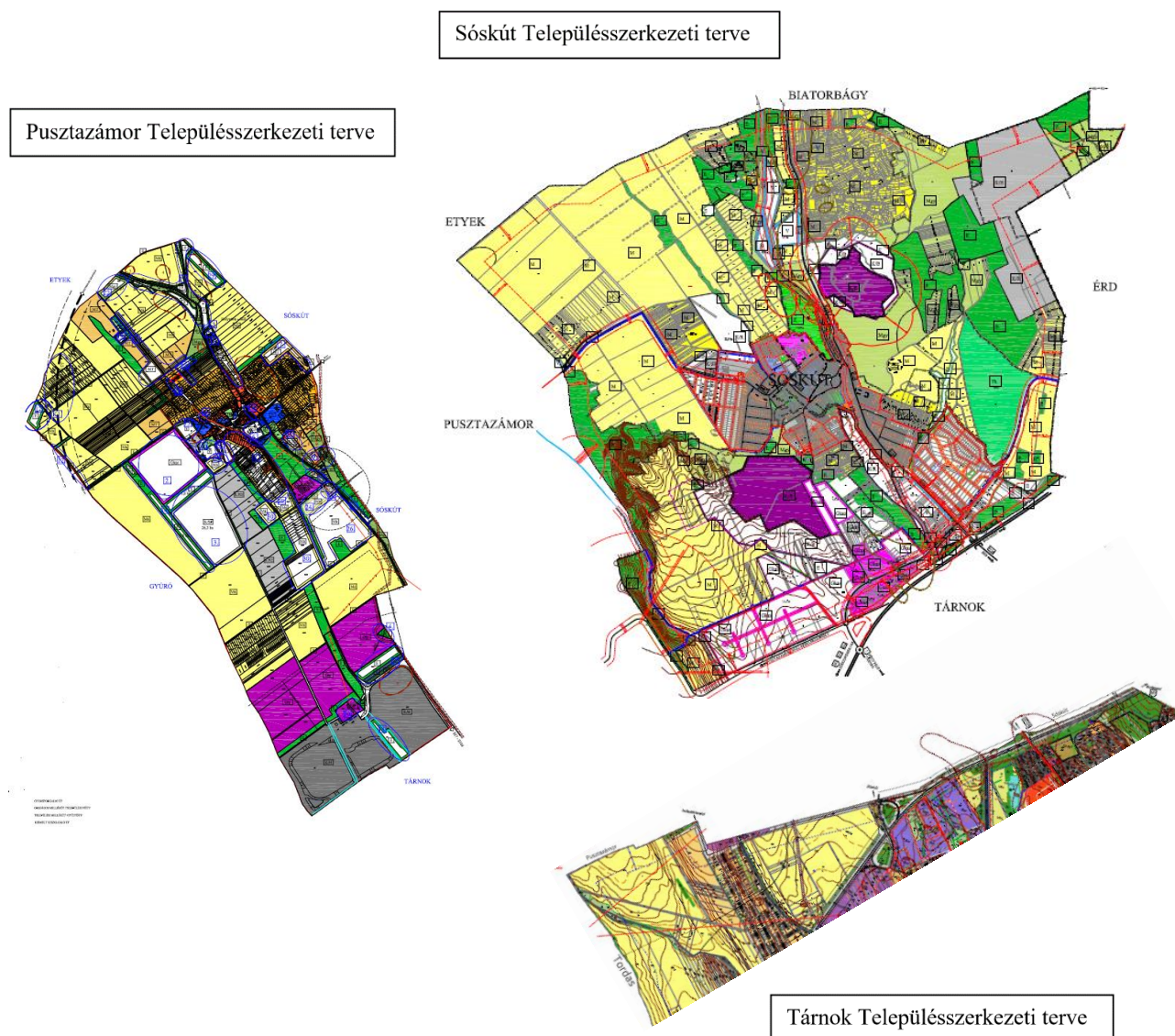
A **pufferterület övezetébe** tartozik a Funduklin és a Doberdó környéki gyepes és erdők.

Az **erdőtelepítésre alkalmas terület** övezetének lehatárolását a FÖMI adatszolgáltatása szerint kell figyelembe venni. A közigazgatási területet az erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület egy nagyon kis foltban érinti az Ipari Parktól nyugatra.

A **földtani veszélyforrás területének övezete** a BATrT-ban közigazgatási terület lehatárolású, de az adatszolgáltatás alapján a községet az övezet nem érinti.

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

3. ábra: Sóskút, Pusztazámor és Tárnok Településszerkezeti tervei

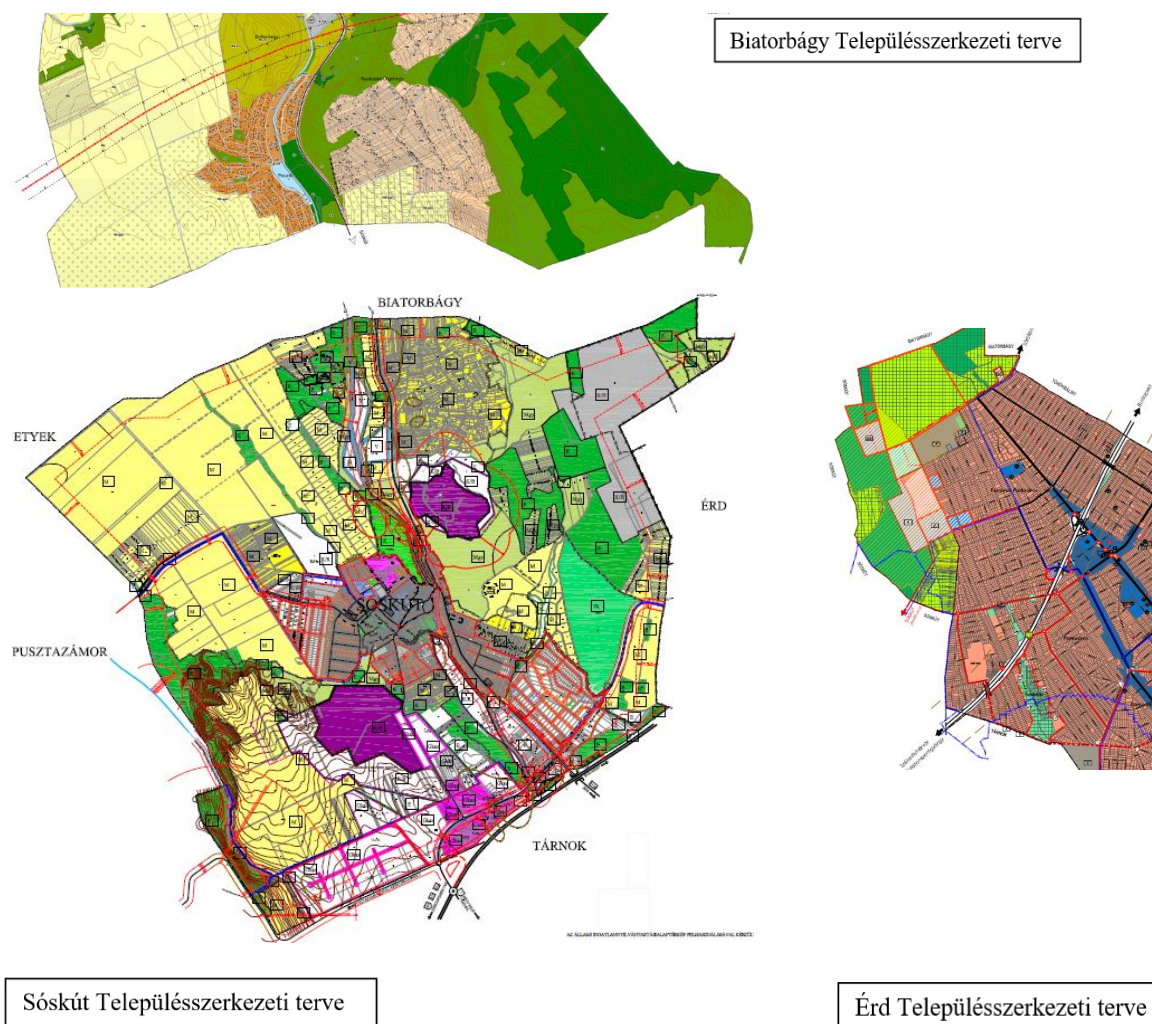


Mint a fenti Településszerkezeti tervi kivágatokból látható, Sóskút nyugati szomszédjában, **Pusztazámoron** a közös közigazgatási határ közelében az északi szakaszon mezőgazdasági területek alakultak ki, amelyek a sóskúti mezőgazdasági területekhez csatlakoznak. A két település között húzódó összekötő úttól északra és délre Pusztazámor belterülete határos a sóskúti mezőgazdasági területekkel, amin belül a vízműkút vízgazdálkodási területe, kertvárosias lakóterületek, és a belterülettől délre tanyás területek figyelhetők meg. A tanyáktól délre mindkét településen erdőterületek kerültek lehatárolásra a hatályos településrendezési eszközökben a Pap-hegyek lábánál kialakult erdők területén. Az erdőterületek és a közigazgatási határ törése közötti szakaszon ismét mezőgazdasági területek láthatók mindkét oldalon, majd ettől délre Pusztazámoron egy nagy kiterjedésű tervezett ipari gazdasági terület figyelhető meg a Településszerkezeti terven, de mivel ennek a területnek a beépülése még nem kezdődött meg, a valóságban itt is mezőgazdasági területek határolják Sóskutat. A délnyugati határ déli szakaszán a Pusztazámori Regionális Hulladékkezelő Központ területe határos a Sóskút közigazgatási területén fekvő mezőgazdasági területekkel.

A két település között a két út, az említett összekötő út és a Pusztazámori Hulladékkezelő Központ megközelítésére szolgáló út teremti összeköttetést.

Sóskút déli szomszédja **Tárnok**, amely nyugat felől az autópálya-csomópont kihajtó ágáig mezőgazdasági területekkel, és a csomópont környezetében tervezett védőerdő-területtel csatlakozik a Sóskút közigazgatási területén kialakult Ipari Park részben már beépült gazdasági területéhez. Az autópálya-csomóponttól keletre Tárnokon is gazdasági területek kerültek kijelölésre az M7 déli oldalán. A Benta-patak környezetében mindkét településen természetközeli területek találhatók, amelyek – az autópálya korlátozó hatásai ellenére – biztosítják az ökológiai hálózat folyamatosságát. Ettől északkelet felé a közigazgatási határ mentén erdősáv figyelhető meg Tárnok hatályos településrendezési eszközeiben, amelytől délre részben üdülőterület, részben az Öreghegyi volt zártkert hatalmas kiterjedésű területe található. Ezen a szakaszon a határt képező autópálya északi, sóskúti oldalán is erdősávok láthatók. A kapcsolatot Tárnokkal az M7 autópálya-csomópont irányából kiépített utak és a 8104. jelű összekötő út biztosítják.

4. ábra: Sóskút, Biatorbágy és Érd Településszerkezeti tervei

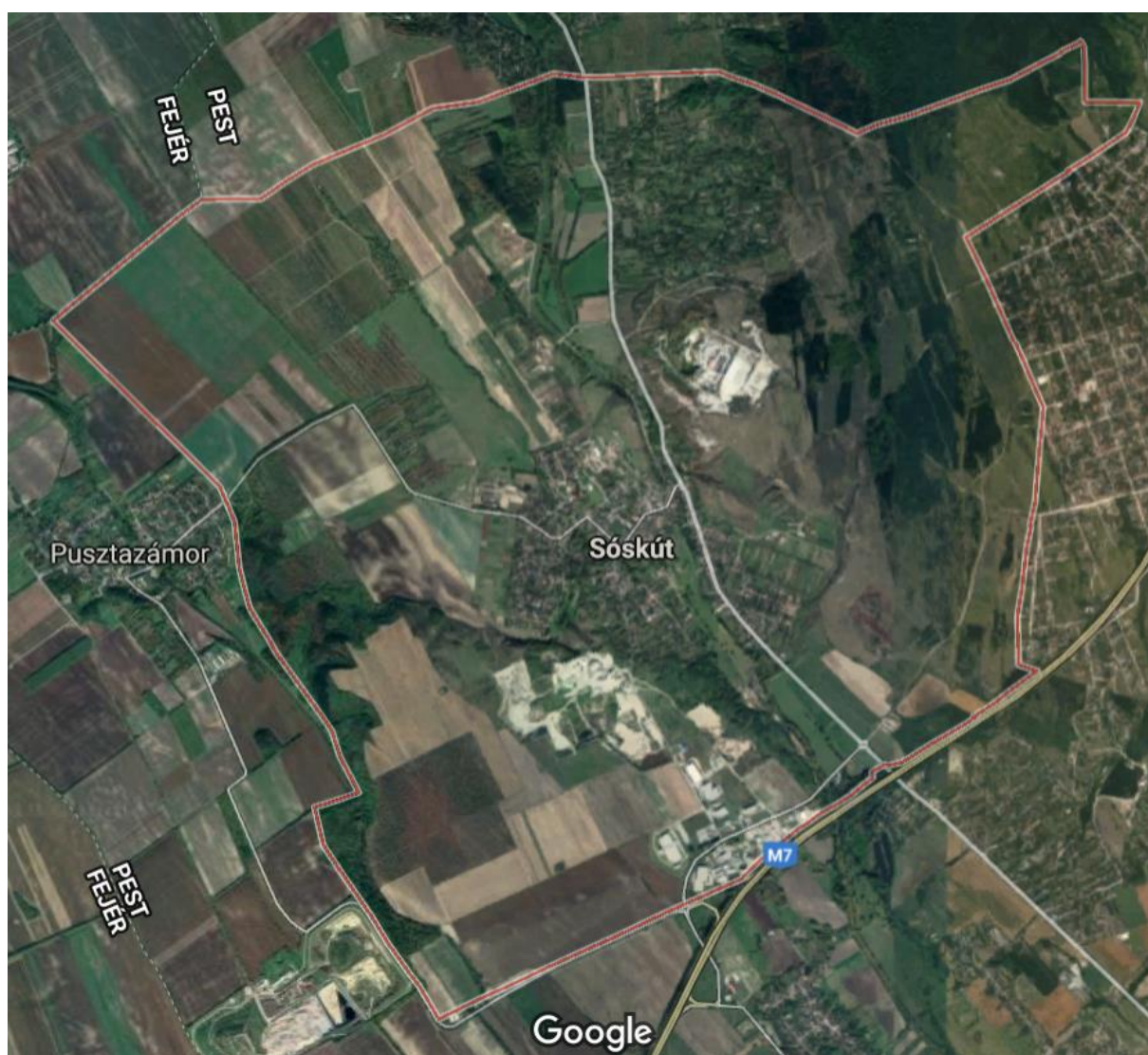


A települést északról határoló **Biatorbágy** felé a közös közigazgatási határ nyugati felén mezőgazdasági területek csatlakoznak egymáshoz. A biatorbágyi Peca-tó környezetében kialakult hétvégi házas üdülőterületet délről szintén mezőgazdasági területek határolják, majd ettől a résztől keletre, a 8104. jelű út környezetében erdőterületek csatlakoznak egymáshoz a határ két oldalán.

Az Öreghegyi zártkertekhez északról részben általános mezőgazdasági területek, részben a biatorbágyi volt zártkerti, ma kiskertes mezőgazdasági területnek hívott térség csatlakozik.

A hatályos Településszerkezeti tervek ettől keletre erdőterületeket ábrázolnak, Sóskút terve pedig még tartalmazza a különleges területfelhasználási egységbe sorolt volt honvédségi területet, amely azóta egy közigazgatási határ-módosítás során Érdhez került átcsatolásra.

Érd érvényben lévő Településszerkezeti terve már a mai állapotnak megfelelően ábrázolja a város közigazgatási területét, így az említett honvédségi terület, és a környező táblák Sóskút és Érd tervén is szerepelnek. A kialakult új közigazgatási határ mentén mindkét településen erdő- és természetközeli területek, kisebb szakaszon mezőgazdasági területek figyelhetők meg. Az új határ mentén beépített, vagy beépítésre szánt területek nem érintkeznek egymással, de ettől délre Érd kertvárosias lakóterületei csatlakoznak a sóskúti mezőgazdasági területhez az M7 autópálya mellett kijelölt erdősáv, ahol már Tárnok közigazgatási területe a szomszéd.



5. ábra: Sóskút és a környező Pest megyei települések a Google légifelvételen

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Sóskút településfejlesztési elképzeléseit egy 2002-ben készült, a 8/2002.(III.6.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott dokumentáció foglalja össze az alábbiak szerint:

„Cél a település olyan minőségi fejlesztése, amelynek segítségével

- a megközelítés feltételei javulnak, egyúttal a közép fokú ellátás elérhetősége is,
- a hiányzó infrastrukturális ellátórendszer teljessé válik,
- erősödik a helyi gazdaság,
- javul a településszerkezet
 - a mezőgazdasági területek rovására további új lakóterületek kijelölésére csak a szükséges mértékben kerül sor,
 - a településszerkezet besűritésére nem kerül sor,
 - a lakó és a termelő funkciók belső érdekellentétéből adódó terület- és környezethasználati konfliktusok kiküszöbölésre kerülnek,
 - kiegészítésre kerül a belső úthálózat,
 - új vállalkozási területek csak a lakóterületeken kívül kerülnek kijelölésre,
 - a fejlesztésekkel nem sérülnek a közintézmények telkei, új intézményterületek kijelölésére nyílik lehetőség,
 - szükség esetén a kapcsolódó fasorokkal, mezővédő zöldsávokkal együtt kiépülnek a mezőgazdasági területek műveléséhez, a kialakítható rekreációs létesítmények megközelítéséhez szükséges külterületi úthálózatok,
- a környezetkultúra tovább javul helyi társadalmi összefogással, erőteljes közterület fásítással, a felhagyásra kerülő bányaterületek rekultivációjával és a Benta-patak közvetlen környezete közhasznú zöldterületként való kialakításával,
- megőrzésre és fejlesztésre kerülnek a táji-, természeti- és épített értékek, a helyi karaktert jelentő elemek,
- a falu népességmegtartó képessége és vonzereje nő, megteremtődnek a falusi turizmus feltételei,
- mindezek eredményeként a helyi ingatlanok értéke emelkedik,
- erősödik a helyi társadalom integritása.

A falu XXI. századra vonatkozó jövőfejlesztési koncepciójának logikája szerint Sóskút legyen csendes, nyugodt, hangulatos, jómódú polgári község, ahol mind az állandó lakosok, mind az üdülési-turisztikai céllal idelátogatók jól érezzék magukat.

Legyen olyan község, ahol polgárai ragaszkodóan szeretnek élni, a vendégek pihenni, amelynek építészete, közlekedési forgalma, kereskedelme emberléptékű, amelynek élete van, mely mozgalmas, de nem tömeges.

A község vezetésének négy fontos feladat megoldását szükséges szem előtt tartania programja megfogalmazásakor.

- Az első a község széles értelemben vett működőképességének megőrzése, amely a közüzemek működésétől az iskolák és az egészségügyi intézmények fenntartásáig terjed.
- A második a község vonzóvá tétele - arculatának megőrzésével, a káros környezeti hatások elkerülésével - a fejlesztések, befektetések számára.

- A harmadik Sóskút sajátos természeti értékeinek megőrzésével az erre alapozó szabadidő és turisztikai forgalom bővítése.
- A negyedik az önkormányzatra háruló szociálpolitikai feladatok ellátása, a rászorultság segítése.”

A dokumentum célkitűzései ágazatonként:

- Otthon- és lakásépítés lehetőségének biztosítása,
- Megélhetés lehetőségének biztosítása,
- Jó levegő biztosítása,
- Esztétikus környezet kialakítása,
- Környezetminőség megóvása,
- Oktatási intézmények fenntartása,
- Ifjúsági és sportügyek kiemelt kezelése,
- Idegenforgalom fejlesztése,
- Helyi kultúra támogatása,
- Egészségügyi ellátás biztosítása,
- Szociális ellátások biztosítása,
- Járható utak kialakítása,
- Vízellátás, szennyvíztisztítás biztosítása,
- Csapadék és belvízelvezetés biztosítása,
- Szemétgyűjtés és elhelyezés biztosítása,
- A kellő mennyiségű és feszültségű áram, gázellátás biztosítása,
- Polgári kezdeményezések, civil szervezetek, a helyi közügyek intézése,
- Társadalom információszerzésének biztosítása,
- Jó társasági és közösségi élet kialakítása,
- A hitélet helyszínének és a temetőnek a megóvása,
- Hagyományápolás.

A településre integrált településfejlesztési stratégia nem készült.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Sóskúton nincsenek hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A községre 1993-94-ben általános rendezési terv készült, amely 7 évig érvényben volt.

A község fejlődése – a terv 2002-2003. évi módosításáig – általában az ÁRT elhatározásainak megfelelően történt, fokozatosan beépültek a tervben ábrázolt belterületi lakóterület-fejlesztésre szánt telektömbök, megvalósult a pusztazámori út mellett tervezett lovasklub, étterem és panzió létesítmény-együttese. Részletes rendezési terv készült a Zámori bekötőút mentén az ÁRT-ben tervezett és tartalékként szerepeltetett lakóterületre, amit a 60/1994.(X.19.) számú határozatával fogadott el a település, valamint a 8104-es számú főúttól keletre megvalósítandó PAX 1. és PAX 2. elnevezésű lakóparkokra, amely az 1/2000.(II.21.) számú rendelettel került elfogadásra. Igény hiányában azonban nem teljes mértékben valósultak meg a korábbi településrendezési eszközök szerinti belterületbe vonások, s nem sikerült a 2000-es évek elején tervezett golfpálya, valamint a Benta-patak környezetében javasolt szabadidő központ és közparkok kialakítása.

Sóskút községre 2002-ben készültek el – a korábbi ÁRT hatályon kívül helyezésével – az építési törvénynek és az OTÉK előírásainak megfelelő Településrendezési eszközök. A Településszerkezeti tervet a 70/2003. (08.06.) Ök. számú határozatával, a község Helyi Építési Szabályzatát a 10/2003. (08.06.) Ör. számú rendeletével fogadta el az Önkormányzat. A község akkori új vezetése az elkészült és jóváhagyott tervben változtatásokat látott szükségesnek, ezért a tervek módosítását is elkészíttette.

A 2005. évben jóváhagyott részleges módosításokat követően 2008-2009-ben ismét felvetődött néhány újabb változtatási igény, amely miatt ismételten szükségessé vált Sóskút Településszerkezeti és Szabályozási tervének, illetve érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatának a felülvizsgálata, részleges módosítása. Az akkori módosítás igénye az önkormányzat előzetes állásfoglalása alapján elsősorban egy jelentős méretű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (az azóta részben megvalósult Ipari Park) kialakítási lehetőségének biztosítása érdekében vetődött fel. (A javaslat akkor kiegészült egy kb. 80 ha-os golfpálya létesítési szándékával, de a golfpálya tervezése az illetékes államigazgatási szervek véleményének figyelembe vételével törlésre került.) Így a község Településszerkezeti terve Sóskút Község Önkormányzat 30/2009.(IV.21.) sz. képviselő-testületi határozatával került jóváhagyásra, az Ipari Park Szabályozási terve pedig a település Szabályozási terveinek módosításával, a község Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló, a 2/2009. (IV.23.) sz. rendelettel módosított 6/2005. (VIII.9.) rendelettel került elfogadásra.

Már fenti módosításokkal párhuzamosan felmerült az akkor hatályos Területrendezési tervekben szereplő tervezett nyugati agglomerációs elkerülő út településrendezési tervekből történő törlésének igénye is. Ez az igény azonban a 2009. évben jóváhagyott terv-módosítás esetében nem teljesülhetett, mivel ez a változtatás csupán a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény módosítását követően vált lehetségessé.

2010 körül a településrendezési eszközök még két alkalommal módosultak, kisebb változtatási igények következtében. E módosítások csupán a Szabályozási tervet, illetve a Helyi Építési Szabályzatot érintették, és a 8/2010. (IX.10.) sz. önkormányzati rendelettel kerültek elfogadásra.

2013 májusában ismételt módosítás vált szükségessé. E változtatás alapját a Pest Megyei Kormány megbízott 2012. októberi levele képezte, melyben törvényi változás miatt felkérte Sóskút Község Önkormányzatát a nyugati elkerülő út törlése érdekében a településrendezési eszközök szükséges mértékű módosításának elvégzésére. E Módosított Településszerkezeti terv a 107/2013. (IX.17.) számú képviselő-testületi határozattal került jóváhagyásra, a Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról szóló, a 2/2009.(IV.23.) sz. rendelettel módosított 6/2005.(VIII.9.) rendelet pedig a 12/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelettel került módosításra.

Három 2015-ben meghozott településfejlesztési döntés alapján Sóskút településrendezési eszközei ismét módosításra kerültek. A 8/2016.(I.27.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv-módosítás és a 2/2016.(II.5.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás során az alábbi konkrét változtatások történtek: a Temető utca mentén fekvő 652-656-os hrsz.-ú földrészletek (Gyógyfű Kft.) területének átsorolása gazdasági területté, valamint a belterülettől délre fekvő Ipari Park keleti felében kialakult telkek egy részén a szabályozás módosítása, valamint a két Gksz övezetben a beépíthetőség növelése.

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

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Megvalósult fejlesztési elemek:

- **Lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt területek a jelenlegi belterületi határon belül**
 - a Sztávka elnevezésű volt zártkerti területtől nyugatra fekvő területek (42 db – 3,2 ha)
- **Külterületen beépítésre szánt különleges területként fejlesztésre javasolt területek**
 - a Sóskúti Lovasklub területe (5,7 ha)
- **Külterületen beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként fejlesztésre javasolt területek**
 - az M7-es autópálya-csomópont környezetében a homokbánya javasolt fejlesztési területéig terjedő terület (43,1ha)
 - a tervezett gazdasági területektől nyugatra kijelölt tömb kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként részben megvalósult (72 ha)
- **Külterületen beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területként fejlesztésre javasolt terület**
 - a 052/79-es hrsz-ú földrészleten tervezett szennyvíztisztító telep területe (1,1 ha).

Meg nem valósult fejlesztési elemek:

- **Lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt területek a jelenlegi belterületi határon belül**
 - a pusztazámori úttól délre tervezett lakóterületek (104 db – 14,4 ha)
 - PAX I. és PAX 2. lakópark területe (182 + 130 db – 27,8 + 17,3 ha)
 - a PAX 1. lakópark és a 8104-es jelű út között tervezett lakóterületek (74 db – 11,4 ha)
 - a Szedliszko elnevezésű volt zártkerti területből lakóterület céljára belterületbe vont tömb (52 db – 7,3 ha)
 - a Temető utcától nyugatra fekvő tervezett lakóterületek (12 db – 2,1 ha)
- **Településközpont vegyes területként belterületen fejlesztésre javasolt**
 - a PAX nevű lakóparkokban kijelölt tervezett intézmények területe (1,7 ha)
 - az óvoda és a sportpálya közötti részen tervezett intézményterületek (0,31 ha)
- **Belterületbe vonásra javasolt lakóterületek**
 - a pusztazámori úttól délre tervezett lakóterületek (73 db – 13,8 ha)
 - a PAX lakópark és az M7-es autópálya védőzöldterülete között tervezett lakóteleksor (23 db – 6,8 ha)
- **Belterületbe vonásra javasolt vegyes területek**
 - a Sóskúti Lovasklub területétől északra tervezett településközpont vegyes és különleges terület. (5,2 ha)
- **Külterületen beépítésre szánt különleges területként fejlesztésre javasolt területek**
 - a Benta patak völgyében tervezett szabadidőközpont területe (17,9 ha)
 - a Sóskúti Lovasklub területétől nyugatra és északra tervezett különleges területek (22,4 ha)

- a homokbánya fejlesztési területe (144,1 ha)
- a kőbánya fejlesztési területe (53,5 ha)
- a tervezett szennyvíztisztító telep területe (2,3 ha)
- **Külterületen beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként fejlesztésre javasolt területek**
 - a tervezett gazdasági területektől nyugatra kijelölt tömb kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként (21,3 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).
 - a 081/1-es hrsz.-ú földrészlet keleti sávjában fekvő terület (5,2 ha).
- **Külterületen beépítésre nem szánt zöldterületként fejlesztésre javasolt**
 - a Kálvária domb területe (17,8 ha).
 - a belterületől délre tervezett közpark területe (2,2 ha).
- **Külterületen beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területként fejlesztésre javasolt**
 - a tervezett szabadidőközponttól délre javasolt víztározók területe (18,1 ha).
 - a Kálvária-dombtól északra tervezett halastavak területe (19,8 ha).

Fontos változás a hatályban lévő településrendezési eszközök tekintetében a közigazgatási határ 2015 évi változása, amelynek során Sóskúttól Érd Megyei Jogú Város közigazgatási területéhez került átcsatolásra összesen 278 ha nagyságú terület. Ennek keretében – tágabb környezetével együtt – **kikerült Sóskút község közigazgatási területéből az összesen 155,8 ha nagyságú honvédségi terület, amely különleges, beépítésre szánt honvédelmi besorolással szerepelt a sóskúti terveken.**

1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

Sóskút **népességszáma** a XIX. század végén, és a XX. század elején **növekvő tendenciát** mutat, de az 1910-es évektől kezdődően az ötvenes évekig a lakosság számában visszaesés tapasztalható. Az 1960-as évektől kezdve újabb fellendülés, majd a nyolcvanas évek során ismét népességfogyás figyelhető meg Sóskúton. A XX. század utolsó évtizedében viszont igen jelentős létszámnövekedésről tanúskodnak az adatok.

Népességszám (fő):

Jelenlévő népesség

Lakónépesség

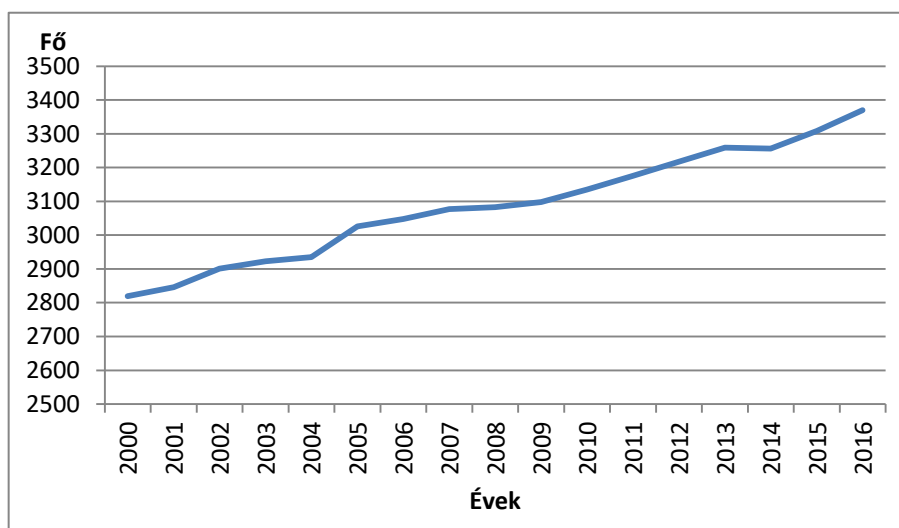
1890.	1900.	1910.	1920.	1930.	1941.	1949.	1960.	1970.	1980.	1990.	2000.
2317	2380	2651	2630	2565	2517	2208	2486	2595	2644	2414	2608

Lakónépesség

2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
3173	3036	3058	3100	3157	3138	3178	3228

A település lakónépességének száma a XXI. század első évtizedében jelentős mértékben tovább növekszik, ami elsősorban a település viszonylatában jelentős bevándorlásnak köszönhető, majd 2011-re visszaesés következik be. Azóta évenként 40-50 fővel változik – hol felfelé, hol lefelé – a lakónépesség száma a statisztikai adatok szerint.

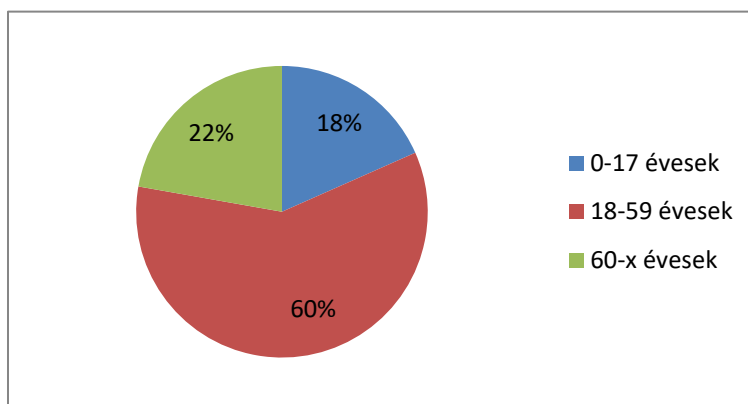
Sóskút lakónépességének száma 2017 elején 3.228 fő volt, amelyet némileg meghalad az állandó népesség 3.370 fős értéke. Az Érdi Járásba tartozó települések közül Sóskút népessége a második legkevesebb annak ellenére, hogy pozitív természetes szaporodással (2,2%) és szintén pozitív vándorlási egyenleggel rendelkezik (14,8%).



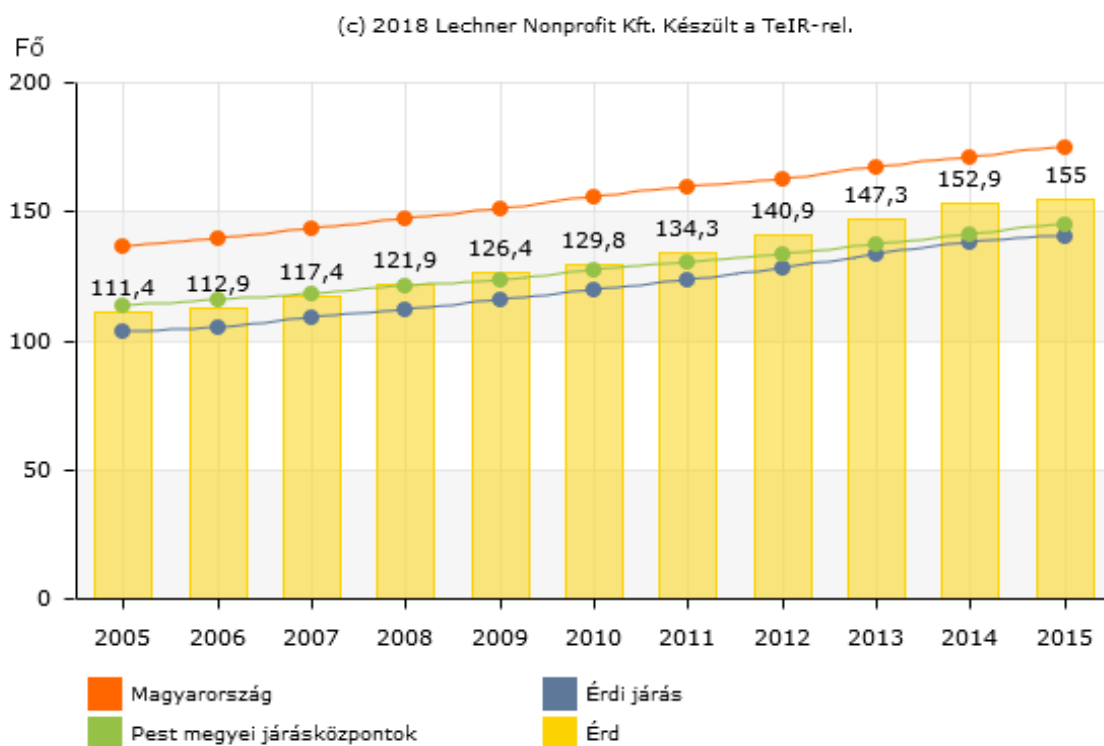
6. ábra Sóskút lakosságszámának változása 2000 és 2016 között (Forrás: KSH Statinfo)

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 járás legnagyobb népsűrűségű települése Diósd, ahol 13,5-szer nagyobb ez az érték, mint Sóskúton.

A népességen 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.



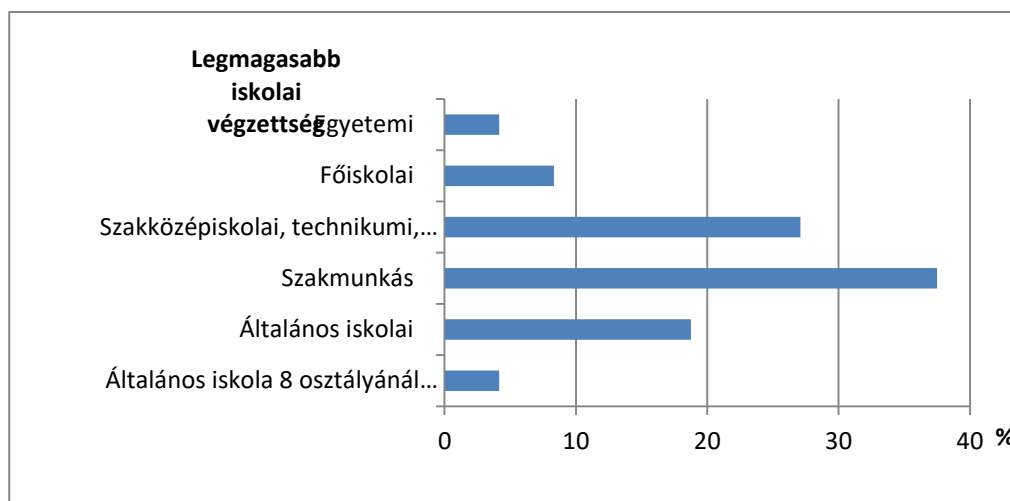
7. ábra A lakosság korcsoportonkénti megoszlása 2016-ban Sóskúton (Forrás: KSH Statinfo)



8. ábra Az öregségi mutató (száz 0-14 évesre jutó 60-x éves) értékének változása 2005 és 2015 között (Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

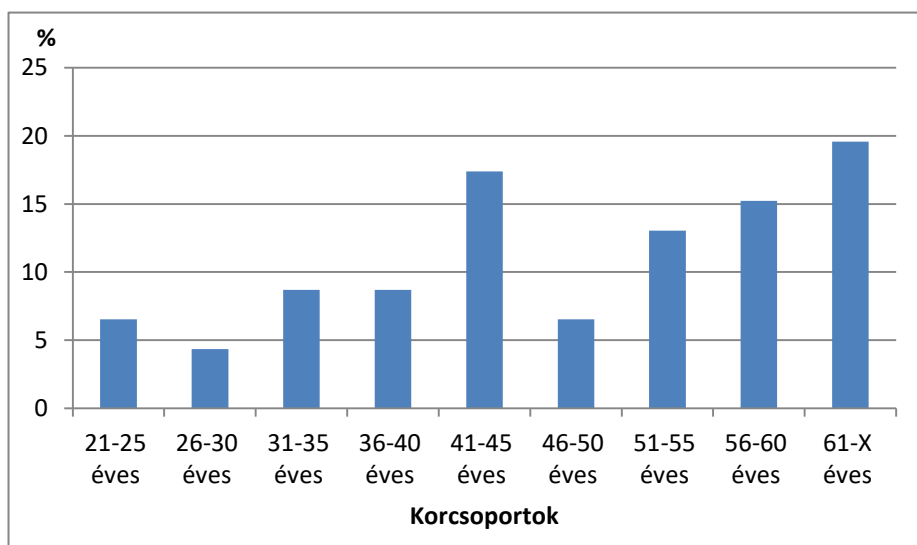
A lakosság magasan képzett, a 25 évnél idősebb népesség 17,8%-a rendelkezik felsőfokú végzettséggel, amely a járáson belül a legalacsonyabb és némileg elmarad az országos, megyei és járási átlagtól, ennek ellenére alacsony a munkanélküliségi ráta (5,8%), a tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 nap)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

Ha megvizsgáljuk a nyilvántartott **álláskeresők** végzettség szerinti összetételét, azt láthatjuk, hogy a diplomások és a végzettség nélküli álláskeresők aránya a legalacsonyabb.



9. ábra A nyilvántartott álláskeresők megoszlása legmagasabb iskolai végzettség szerint 2016-ban Sósokúton (Forrás: KSH Statinfo)

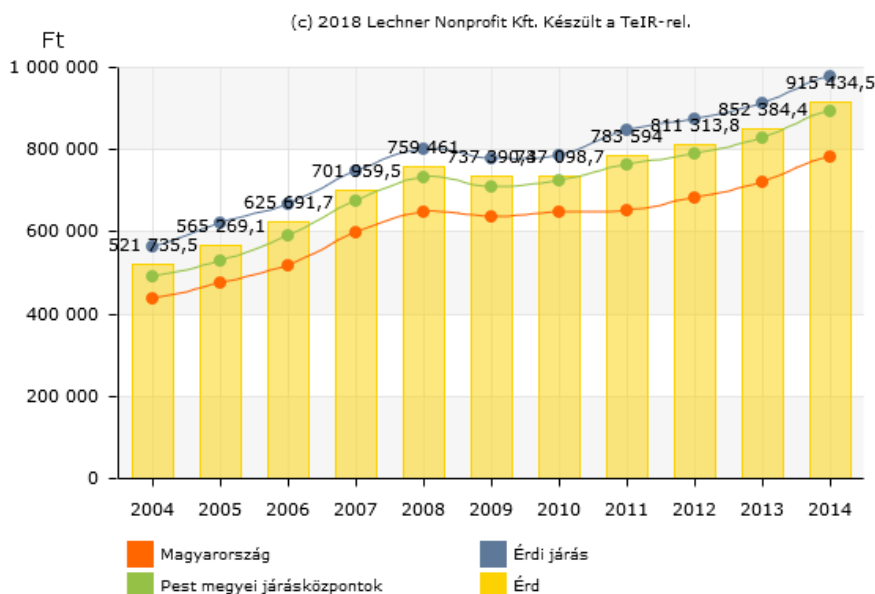
A nyilvántartott álláskeresőkön belül a legrosszabb helyzetben a 41-45 év közötti, valamint a nyugdíj előtt álló álláskeresők vannak.



10. ábra A nyilvántartott álláskeresők megoszlása életkor szerint 2016-ban Sósokúton (Forrás: KSH Statinfo)

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 Sósokút 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 magasas (31), a járáson belül a harmadik legmagasabb.



11.ábra Az egy főre jutó éves nettó belföldi jövedelem 2004 és 2014 között (Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

A település újkori története a török utáni telepések tevékenységével kezdődött. A társadalmi együttélés keretében magyarok, szlávok és németek alkották a település lakosságát. A II. világháború után a Budapesten érvényben lévő beköltözési moratórium, majd a rendszerváltozás utáni szuburbanizáció következtében megnövekedett a lakosság. A fővárosból kiköltöző népesség más értékrendet, új igényeket, magasabb életszínvonalat képvisel. A német és szláv identitás már csak a történelmi gyökerekben található meg, hiszen a lakosság csupán néhány százaléka vallja magát e két nemzetiséghez tartozónak, nemzetiségi önkormányzatot csak a szlovák kisebbség alakított. Sósokúton meglehetősen sok nonprofit szervezet működik, amely a lakosság társadalmi felelősségvállalását mutatja.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

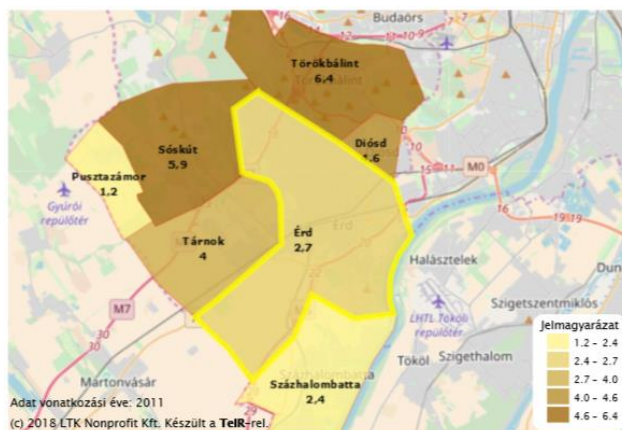
Sósokút területén már a legősibb kultúrák nyomai is megtalálhatók. Az első leletek a kőkorszakból maradtak ránk. Az előkerült leletek alapján a Kálvária hegyen keresztül római hadiút húzódott. Árpád fejedelem seregeivel Sósokút térségében készül a Dunántúl meghódítására. Ebben az időben Sósokút helyén található települést „Ad Fontein Salsum”-nak nevezik. Csáki Miklós végrendelete az első okmány, amely a település történelméből fellelhető 1231-ből. 1330-ban már Róbert Károly kezében találjuk Sósokútát. A török hódoltság idején Sósokút fejlődésnek indul, a kitermelt kövekből a környező városokban dzsámikat, fürdőket építenek. 1777-ben Bécsben Mária Terézia a birtokot a Székesfehérvári Püspökség és Káptalannak adományozza. Az 1747-ben szlovákokat, németajkúakat telepítettek Sósokútra. 1930-ban népszámlálást végeztek és a lakosság számát 2698 lélekben állapították meg. Ez különböző nemzetiségekre lebontva: magyar 1000, német 1698 (a szlovák ajkúakat feltételezően politikai okok miatt a németekhez soroltak). Ez idő tájt az egyesületek, ipari társulások és szövetkezetek közül kiemelkedő a kőbánya, melynek bérlelője az olasz származású Andreotti Károly országgyűlési képviselő, a Képzőművészeti Főiskola rektora.

A sóskúti mészkő felhasználásával épült nevezetesebb épületek: Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem, Vigadó, Operaház, Szent István Bazilika, Országház, Budavári Palota, Citadella, Lánchíd, Krasznahorkai Andrássy síremlék, temesvári és bécsi színházak. A 30-as évek kimagasló politikusa, országgyűlési képviselő, dr. Griger Miklós a község katolikus apát-plébánosa. A II. világháború utáni áttelepítések során szlovák családokat telepítettek ki és sok családot telepítettek Sóskútra Csehszlovákiából és az ország más részeiből.

Nemzetiségi összetételére a homogén szerkezet jellemző, azonban érződik, hogy a település tót (szlovák) gyökerekkel rendelkezik, a hazai nemzeti kisebbségekhez tartozók aránya 2,9 %, a romák aránya ugyanakkor elenyésző (0,5 %).

A helység lakóinak nemzetiségi kötődése 2011-ben

magyar	84,5%
bolgár	0,0%
cigány (roma)	0,5%
görög	0,0%
horvát	0,0%
lengyel	0,2%
német	1,0%
őrmény	0,1%
román	0,9%
ruszin	0,0%
szerb	0,1%
szlovák	3,7%
szlovén	0,0%
ukrán	0,1%
egyéb, nem hazai nemzetiség	1,1%
nem kívánt válaszolni, nincs válasz	15,3%



12. ábra A hazai nemzeti kisebbségekhez tartozók aránya (%) (romák nélkül) az Erdővár településeiben 2011-ben (Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

A helység lakóinak vallási összetétele 2011-ben

római katolikus	44,8%
református	7,9%
evangélikus	0,7%
görög katolikus	0,5%
egyéb katolikus	0,1%
izraelita	0,0%
egyéb vallási közösséghez, felekezethez tartozik	2,0%
vallási közösséghez, felekezethez nem tartozik	16,9%
nem kívánt válaszolni, nincs válasz	27,1%

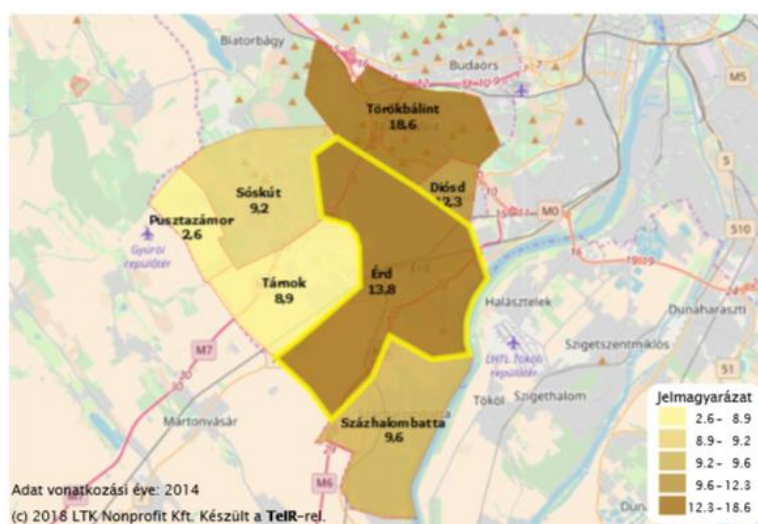
8 db az 1000 lakosra jutó nonprofit szervezetek száma, ami Pusztazámorhoz hasonló érték.

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

Sóskút gyermeknevelési intézmények terén az alapfokú szolgáltatásoknak megfelelő intézményekkel rendelkezik. A településen nem működik bölcsőde, amely vélhetőleg megnehezít a fiatal anyukák munkaerőpiaci visszatérését. Az óvodai férőhelyek kapacitáskihasználtsága 84 %, a más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya a nappali oktatásban azonban meglepően magas (39,5 %), ami annak köszönhető, hogy Pustazámoron csak alsó tagozat működik, így a felső tagozatot Sóskúton veszik igénybe a zámori diákok. A település középiskolával nem rendelkezik.

Az egészségügyi ellátásban az egy házi- és gyermekorvosra jutó lakosok száma 1060 fő, amely érték a legalacsonyabb a járási települések között. Kórházzal, valamint tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó intézménnyel nem rendelkezik a település, a idősek nappali intézményeinek kapacitás kihasználtsága ugyanakkor 66 %-os, amely a legmagasabb a járási települések között.



13.ábra Az 1000 lakosra jutó kereskedelmi hálózati egységek száma az Érdi Járás településein 2014-ben (Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

Az 1000 lakosra jutó kereskedelmi hálózati egységek száma több mint 9 db, amellyel a járáson belül a középmezőnyben van a település Tárnokkal és Százhalombattával egyetemben. A községben 10 vendéglátóhely és 9 db élelmiszer jellegű szaküzlet és áruház volt található 2014-ben.

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

Sóskút Helyi Esélyegyenlőségi Programja a 2013 és 2018 közötti időszakra szól, amely egyben az intézkedési tervet is tartalmazza.

A Helyi Esélyegyenlőségi Program átfogó céljai:

- az egyenlő bánásmód és az esélyegyenlőség biztosítása,
- a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés,
- a diszkriminációmentesség,
- a szegregációmentesség.

A dokumentum az alábbi táblázatban foglalja össze az esélyegyenlőség területén jelentkező problémákat és lehetséges megoldásait.

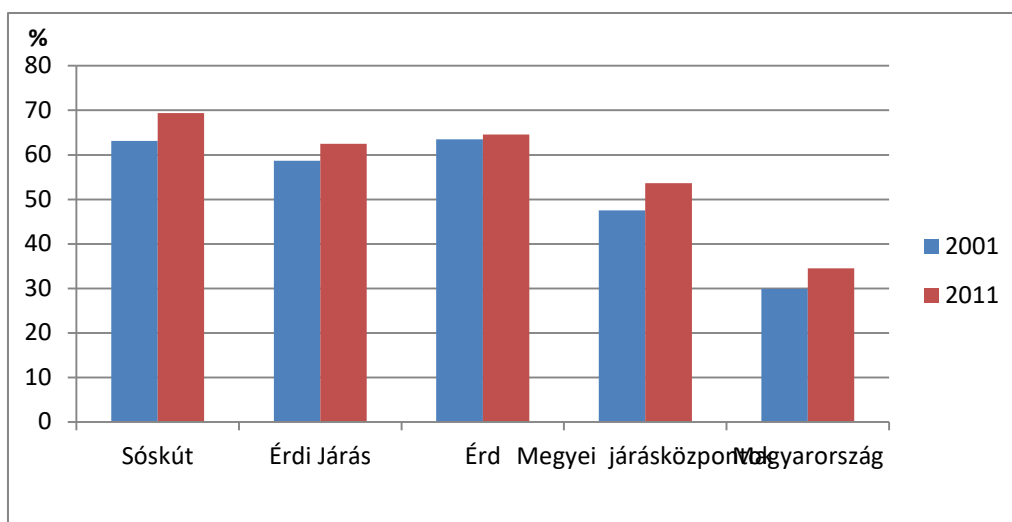
Célcsoport	Következtetések	
	Problémák	Fejlesztési lehetőségek
Romák és/vagy mélyszegénységben élők	A külterületeken a közszolgáltatásokhoz való hozzáférés nehezített	Öreg-hegy Alsó-zselléri dűlő Felső-zselléri dűlő Önkormányzat intézményeinek (szociális, gyermekvédelmi, egészségügyi) dolgozói helyben segítik az ott élőket
Gyermekek	Bölcsőde hiánya	Óvodai (3 év alatti) csoport kialakítása
Idősek	Kézműves program beindítása Színház, múzeumlátogatás (közlekedési eszköz hiánya) Idősek informatikai jártassága alacsony	Program anyagi hátterének biztosítása, fenntartása, pályázati lehetőségek Vállalkozó, civil szervezet együttműködés kialakítása Informatikai tanfolyam – igényfelmérés, szervezés
Nők	Nincs adat a nők foglalkoztatását segítő képzési programokra való részvételről Polgármesteri Hivatalban jól működik a rugalmas munkaidő	Kapcsolatfelvétel a munkaügyi központtal, adatgyűjtés Tájékoztatás a többi intézmény felé a rugalmas munkaidő pozitívumairól
Fogyatékkal élők	Infokommunikáció hiánya Nincs adat a helyi munkahelyek akadálymentesítéséről	Infokommunikáció kiépítése (honlap) Adatgyűjtés

A dokumentum tartalmazza a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedések részletes kifejtését a felelősök megjelölésével. A köznevelési intézményeket – az óvoda kivételével – érintő intézkedések érdekében az önkormányzat együttműködik az intézményfenntartó központ területi szerveivel (tankerülettel).

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

A község lakosságának döntő többsége – jó közlekedési kapcsolatai révén – napi szinten ingázik a környező településekre, mivel helyben kevés számú munkalehetőség áll rendelkezésre.



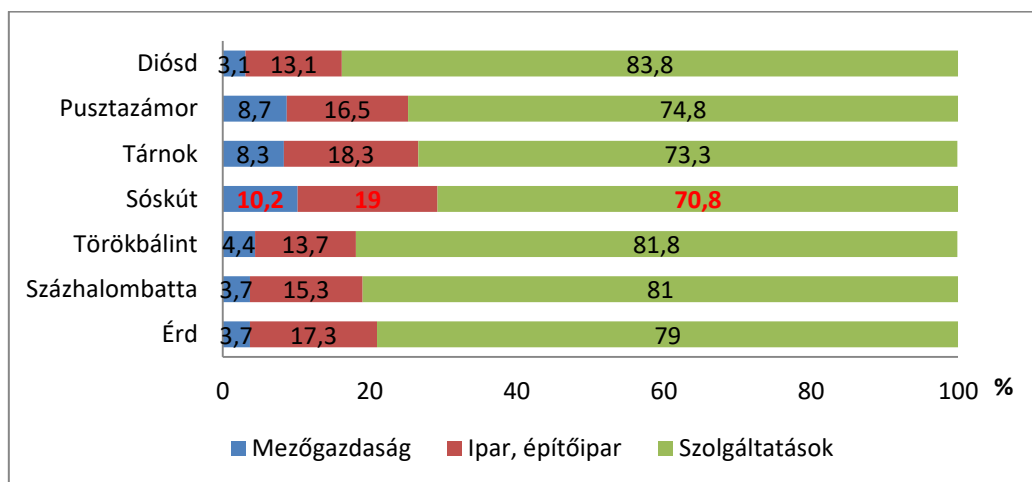
14.ábra A naponta eljáró foglalkoztatottak aránya (Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

A földrajzi helyzet és a jó közlekedési kapcsolatok miatt az intézményellátást, a munkahelyeket elsősorban Budapest, ill. Érd, Budaörs, Törökbálint biztosítja a község lakói számára.

Összességében azt mondhatjuk, hogy Sóskút alapfokú szerepkörrel rendelkező település, amelyben gazdasági téren nem várható és nem is kívánatos gyökeres változás.

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Sóskút gazdasági szerkezetére a terciér szektor dominanciája jellemző. A regisztrált vállalkozások aránya ugyanis ebben a szektorban a legmagasabb, több mint 70%-a a vállalkozásoknak szolgáltatási jellegű. Ezt követi az ipari és építőipari vállalkozások 19%-os értéke, a mezőgazdasági profilú vállalkozások aránya pedig alig több mint 10%. A járás többi településén is hasonló arányok jellemzőek.



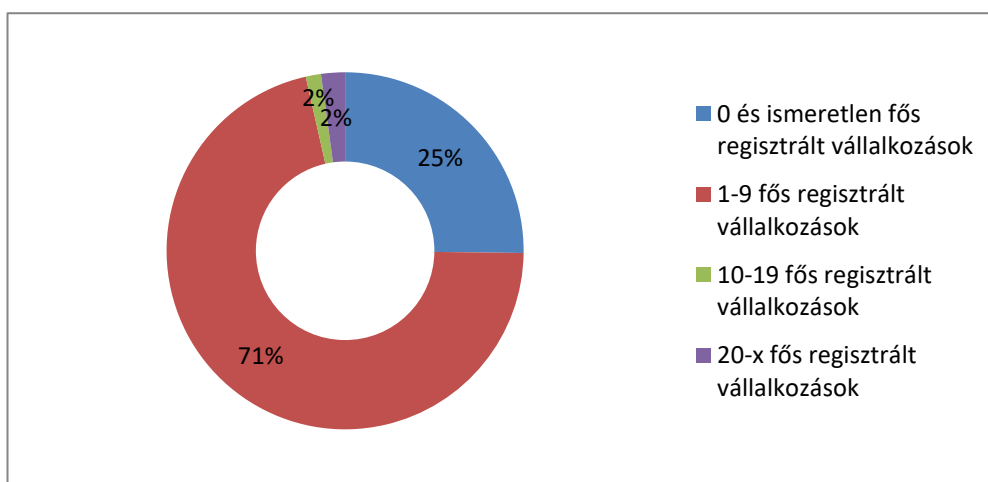
15.ábra A regisztrált vállalkozások szektoronkénti megoszlása az Érdi Járás településein 2016-ban (Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

A terciér szektoron belül a regisztrált vállalkozások 25%-a a kereskedelemmel és gépjárműjavítással, 16%-a pedig szakmai, tudományos, műszaki tevékenységgel foglalkozik, 15%-a ingatlanügyletek területén tevékenykedik, 8-8%-a pedig az információ és kommunikációs, ill. adminisztratív, szolgáltatást támogató nemzetgazdasági ághoz tartozik.

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzeléseik

A regisztrált vállalkozások száma a község méreteihez igazodva 508 db, amellyel abszolút és népesség arányos mértékben is a második legalacsonyabb a járási települések között, a regisztrált vállalkozások döntő többsége pedig 10 főnél kevesebb foglalkoztatottal rendelkező kisvállalkozás. Az egy főre jutó iparűzési adó mértékével a középmezőnyben helyezkedik el a járáson belül, a 36.600 Ft-os érték csak kissé marad el Diósd értékétől és messze meghaladja Érd Megyei Jogú Város, Pusztazámor és Tárnok értékét. Az egy lakosra jutó idegenforgalmi adó mértéke azonban elenyésző.

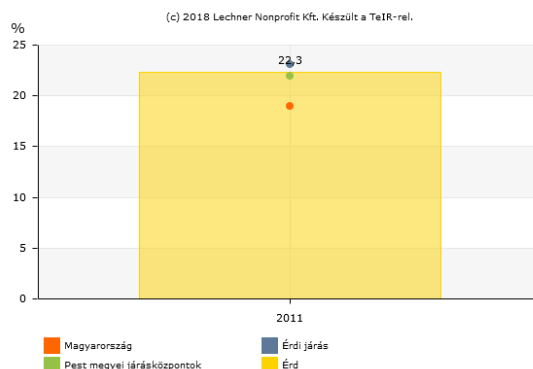
Jogállás szerint a regisztrált vállalkozások több mint 50%-a jogi személyiségű vállalkozás, gazdasági forma szerint pedig körülbelül fele-fele arányban vannak a gazdasági társaságok és az önálló vállalkozások. A társas vállalkozásokon belül a korlátolt felelősségű társaságok (72%), valamint a betéti társaságok (23%) vannak többségben. Az egyéni vállalkozók a regisztrált vállalkozások egynegyedét teszik ki. Figyelemre méltó tény az is, hogy 2016-ban 39 vállalkozás szűnt meg.



16.ábra A regisztrált vállalkozások méret szerinti megoszlása a foglalkoztatottak létszáma alapján 2014-ben Sósokúton (Forrás: KSH Statinfo.)

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

A lakosság magasan képzett, a 25 évnél idősebb népesség több mint 17%-a rendelkezik felsőfokú végzettséggel, amely az országos, megyei és járási átlaghoz közeli érték.



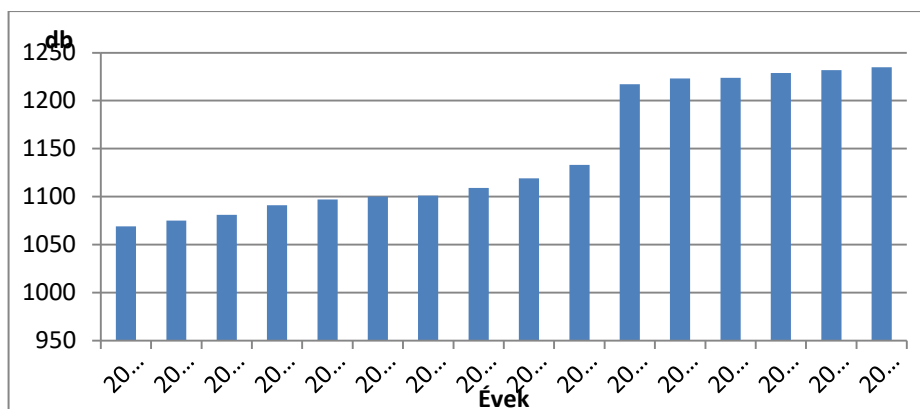
17.ábra A felsőfokú végzettséggel rendelkező 25 évnél idősebb népesség aránya 2011-ben
(Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

A település elérhetőségi mutatójában a leggyorsabb út hossza 33 km Budapestre. A járáson belül a 4. helyen áll ezzel az értékkel Pustazámorral, Tárnokkal és Százhalombattával egyetemben. Mivel a község nem rendelkezik közvetlen autópálya csomóponttal, a leggyorsabb út hossza 6 km az autópálya csomópontig, amellyel hasonló helyzetben van, mint Diósd és Pustazámor. A járás többi települése mind rendelkezik közvetlen autópálya csomóponttal.

A Térképtér adatai szerint Sóskúton összesen 38 db Európai Unió támogatott projektre összesen 3,2 milliárd forintot ítéltek meg a különböző pályázatokon, amelyre teljes egészében le is szerződtek a pályázók. A 38 projektből mind az 38 meg is valósult és a teljes összeg kifizetésre is került. A pályázatok döntő többségét a helyben tevékenykedő kkv-k és kft-k korszerűsítésére, fejlesztésére nyerték a pályázók.

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

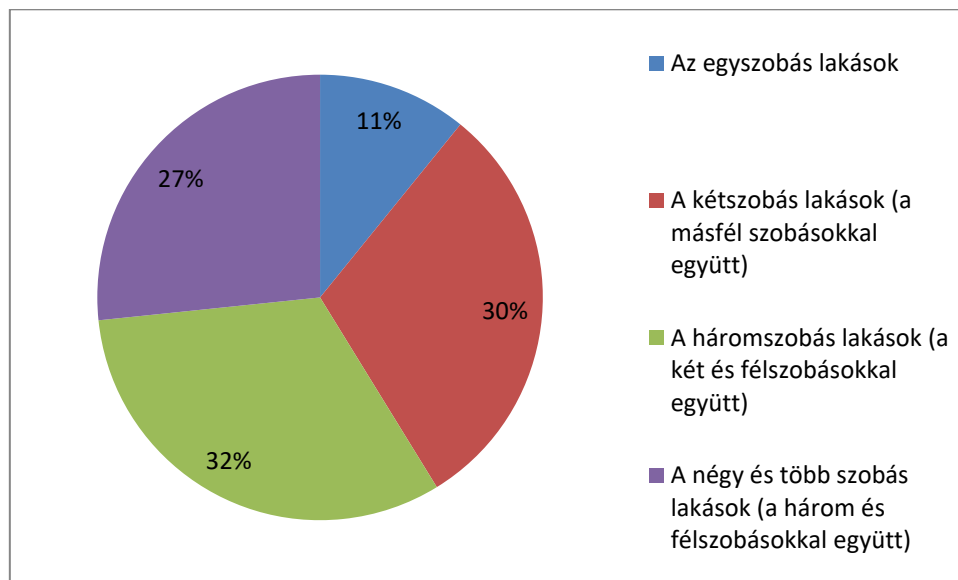
Sóskúton 1235 db lakás található, amely – ellentétben a 2010 körüli nagy bummal – az utóbbi években már csupán néhány lakással bővül. 2016-ban 4 db új lakást adtak át.



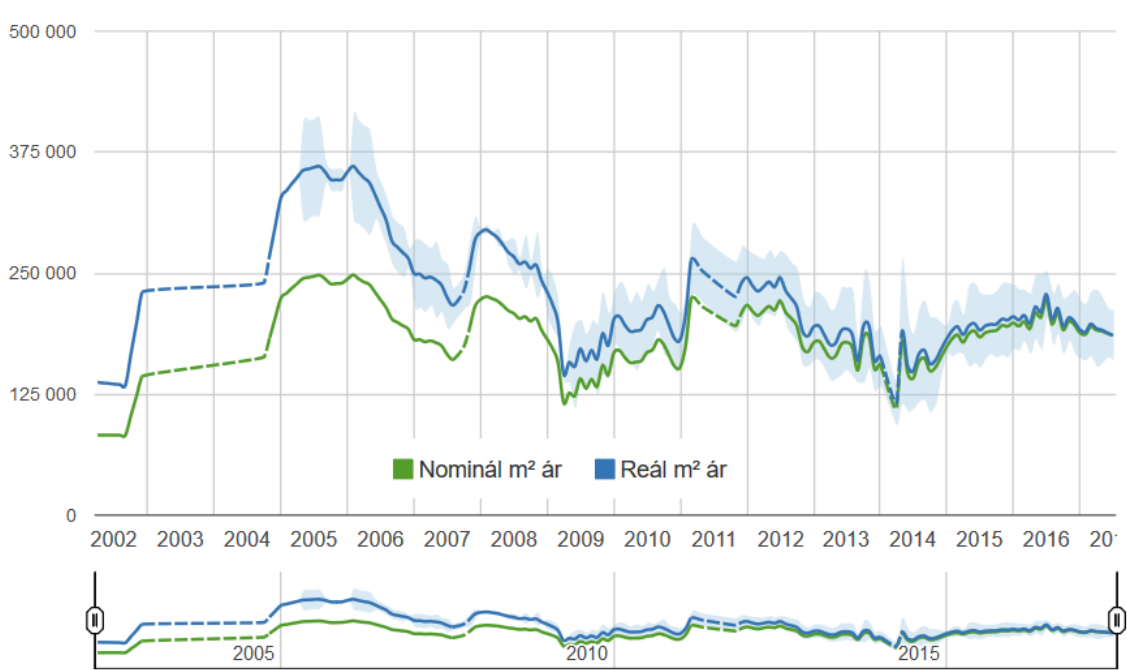
18.ábra A lakásállomány folyamatos növekedése Sóskúton 2000 és 2015 között (Forrás: KSH Statinfo)

A lakások majd 60%-a három, ill. négy és több szobás lakás, az újonnan épített lakások között is a nagyobb alapterületű (100 m² feletti) lakások a jellemzőek. A település jellegéből adódóan természetes személyek által, saját használatra épített, egylakásos lakóépületek épülnek.

Lakóingatlanok esetén Sóskúton az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 178 398 forintról 219 351 forintra nőtt, ami 40 953 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2017 decemberében a legmagasabb négyzetméter ár 291 666 forint, a legalacsonyabb 155 000 forint, valamint az átlag ár 209 396 forint.

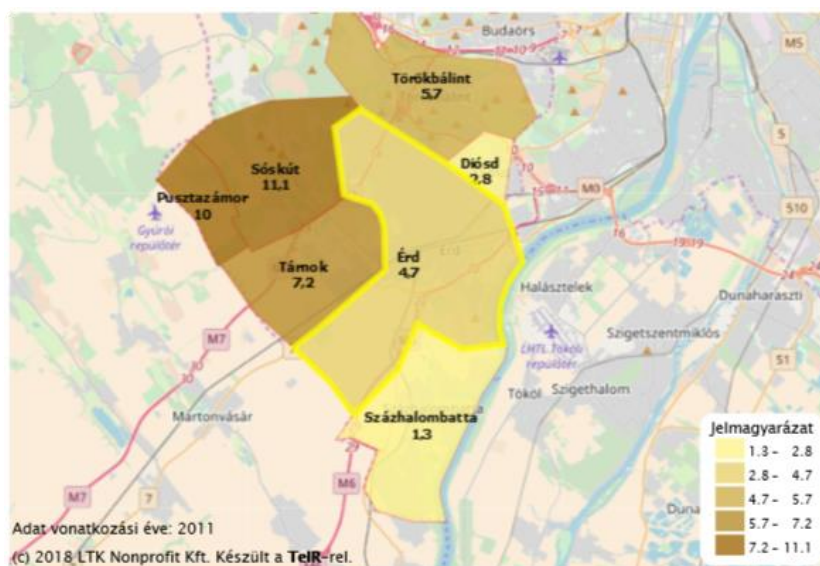


19.ábra A lakásállomány összetétele 2016-ban Sóskúton (Forrás: KSH Statinfo)



20.ábra A lakásár változása Forintban Sóskúton 2002 és 2017 között (Forrás: [www.ingatlanet.hu](http://wwwingatlanet.hu))

Az újonnan épített lakások teljes komforttal épülnek, de Sóskút kedvezőtlen helyzetben van az alacsony komfortfokozatú lakások és lakott üdülők aránya tekintetében, mivel 11 %-os, a legmagasabb értékkel rendelkezik a járási települések között.



21. ábra Alacsony komfortfokozatú lakások és lakott üdülők aránya 2011-ben (%)
(Forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Sóskút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (V.31.) önkormányzati rendelete hagyta jóvá az önkormányzat 2016. évi költségvetésének zárszámadását az alábbiak szerint.

Bevételek

2016. évben a költségvetés bevételi főösszege 1 021 millió forint volt, amelyből a működési költségvetés bevételei 441 millió, a közhatalmi bevételek 264 millió, az egyéb működési bevétel 63 millió forint volt. A működési bevételen belül az önkormányzat működési bevételei 159 millió, az államháztartáson belüli működési célú támogatások 18 millió forintot tettek ki. A közhatalmi bevételeken belül a helyi adók 251 millió, a gépjárműadó 12 millió, az egyéb közhatalmi bevételek (pótlékok, bírságok) 0,9 millió forintot tettek ki. A bevételek mellett 325 millió forint maradvány igénybevétel és 4 millió forint finanszírozási bevétel szerepel a költségvetésben.

Kiadások

A kiadási oldalon a költségvetés kiadási főösszege 658 millió forint volt, amelyből a működési költségvetés kiadásai 264 millió, a felhalmozási költségvetés kiadásai 222 millió, a tartalékok 0 millió, a finanszírozási kiadás pedig 171 millió forint volt.

A kiadási oldalon az intézmények kiadásai, a közfeladatok ellátása és a településüzemeltetési kiadásai a főbb összegek. Ezt követik a folyó beruházások, a szükséges felújítások, valamint az önként vállalt feladatok (települési szociális támogatások, civil szervezetek támogatása, Rendőrség támogatása, városi rendezvények, partnerkapcsolatok).

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

Sóskút Város Önkormányzata működteti a Sóskúti Polgármesteri Hivatalt, valamint a Sóskúti Közös Önkormányzati Hivatal Pusztazámori Kirendeltségét. A hivatal alaptevékenysége a „841105 helyi önkormányzatok, valamint többcélú kistérségi társulások igazgatási tevékenysége”. A hivatal vállalkozási tevékenységet nem folytat. A hivatal által ellátott, szakfeladat-rend szerint besorolt tevékenységek jegyzékét a hivatal alapító okirata tartalmazza. A hivatal vezetője a jegyző, aki a polgármester irányításával vezeti a hivatalt és gyakorolja a munkáltatói jogokat a hivatal köztisztviselői és egyéb alkalmazottai tekintetében.

A Polgármesteri Hivatal Sóskúton a Szabadság tér 1. szám alatt működik, ahol megtalálható a jegyző, a titkárság, az ügyfélszolgálat. Itt foglalkoznak az anyakönyvi és hatósági ügyekkel, a szociális ügyekkel és az adóügyekkel, valamint itt található a gazdasági iroda is.

A településfejlesztéssel egy 2002-ben készült dokumentum foglalkozik, amelynek főbb megállapításait az 1.5.1-es fejezetben részleteztük.

Az önkormányzat a 2007-2010 közötti időszakra elfogadott gazdaságfejlesztési programja a településfejlesztés témájában az alábbi célkitűzéseket tartalmazza:

- óvodafejlesztés,
- egészségügyi szolgáltató központ létrehozása,
- iskola épületének felújítása,
- a falu központjának teljes rehabilitációja,
- közlekedésfejlesztés,
- községházából közösségi ház kialakítása,
- a szennyvíztisztító és szennyvízhálózat kiépítése.

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

Sóskút a 2007-2010 közötti időszakra rendelkezik gazdaságfejlesztési programmal, amely az alábbi elemeket tartalmazza.

„A gazdasági program célja, hogy a település jelenlegi helyzetét alapul véve, a Településfejlesztési Konceptió, a Helyi Építési Szabályzat és a Településszerkezeti Terv keretei között, figyelemmel az önkormányzat gazdasági lehetőségeire meghatározza azokat a prioritásokat, amelyeknek megvalósítására a képviselő-testület Sóskút fejlődése és az önkormányzat biztonságos működése érdekében törekszik.

A jelenlegi folyamatosan, gyorsan, néha év közben többször is változó jogszabályi környezet, valamint az ennek következtében az anyagi lehetőségek körében előálló változás miatt nem vállalható évekre meghatározott gazdasági program készítése. A képviselő-testület ezért a ciklus egészére fogadja el rugalmas programját úgy, hogy megjelöli a célkitűzések megvalósításának kívánt sorrendjét, amelyen azonban akár az éves költségvetési rendeletben, akár év közben változtat, amennyiben pályázati, vagy egyéb pénzszerzési lehetőségek következtében erre szükség lesz. A kötelező feladatok ellátásán túlmutató bármely - jelen programban rögzített - elképzelés, terv, vállalat kizárólag az anyagi lehetőségek függvényében valósulhat meg.”

Településüzemeltetés célkitűzései

- az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása,
- az önkormányzat önként vállalt feladatainak bővítése,
- hagyományok ápolása és a szlovák nemzetiségi gyökerek megőrzése, a sóskúti Szlovák Önkormányzat támogatása,

- az egészségügyi ellátások körének bővítése,
- civil szervezetek működésének támogatása,
- kistérségi társulás keretében közös közterület-felügyelet és mezőőri szolgálat létrehozása,
- közbiztonság további javítása,
- kábeltvé és internet szolgáltatások fejlesztése,
- közlekedési kapcsolatrendszer fejlesztése,
- sportolási lehetőségek bővítése,
- temető felújítása.

1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

Sóskút nem rendelkezik önálló foglalkoztatáspolitikai stratégiával.

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

Az önkormányzat nem rendelkezik a lakás- és helyiséggazdálkodást szabályozó rendelettel.

1.10.6. Intézményfenntartás

Sóskút Község Önkormányzata a következő intézmények esetén lát el fenntartói, működtetői feladatokat vagy vállal benne szerepet:

- Polgármesteri Hivatal
- Dimbes-Dombos Óvoda
- Szociális Gondozó Központ
- Védőnői Szolgálat

A hivatal látja el továbbá:

- a Sóskúti Szlovák Nemzetiségi Önkormányzatnak,

1.10.7. Energiagazdálkodás

Az energiagazdálkodás területén az önkormányzat külön koncepcióval, fejlesztési dokumentummal nem rendelkezik.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2001. évi CLXXXIX. törvény a helyi önkormányzatok által ellátandó településüzemeltetési feladatokat a következők szerint definiálja: köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása. Tágabb értelemben a településüzemeltetési feladatok körébe sorolhatjuk a településen élő lakosság, vállalkozások, intézmények közszolgáltatásokhoz, komfortérzethez kapcsolódó igényeinek kielégítéséhez, illetve az élhető, fenntartható települési környezet megteremtéséhez és fenntartásához szükséges, az önkormányzat által nyújtott szolgáltatásokat is. A településüzemeltetési feladatok ellátására 3 főt foglalkoztat a község, emellett 4 fő hosszú távú közfoglalkoztatottat.

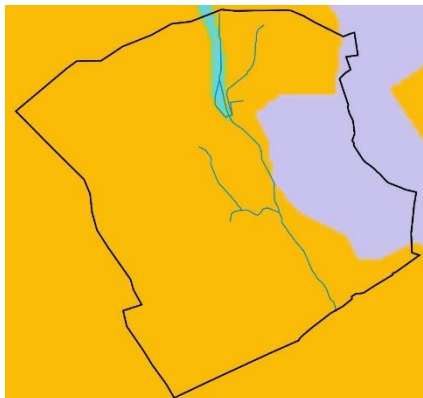
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Sóskút a Mezőföld középtáj dombság-perem jellegű vidékén, az Érd – Ercsi hátság északi határán, az Etyeki dombság peremén a Zsámbéki-medence szomszédságában helyezkedik el. Közigazgatási határán, a Benta-patak mentén végződik a Tétényi-fennsík.

1.12.1.1. Geológia

A településre a természeti adottságok tekintetében a peremvidék helyzet jellemző, mely a Benta-patak mentén váltó alapkőzetekre vezethető vissza.



A Bentától a Tétényi-fennsík felé szarmata mészkő (szürke), míg az Etyeki-dombság felé kavics és homokkő konglomerátum található a felszín alatt. A Benta völgyében az ábrán késsel jelölt területen glaciális és alluviális üledék, míg a település nagy részét lefedő narancssárgára színezett területeken löszös üledék található. Az utóbbi terület az Észak-Mezőföld Pusztazámor-sóskúti pannon rögvidékhez tartozik. A takart rögek legjellemzőbb helyi eleme a Pap-hegyek. A kavics-, homok és homokkő beékelődésekben található ásványvagyont évtizedek óta bányásszák. A Kvarchomok Kft. jelenleg 86 ha-on végzi a nyersanyag kitermelését.

A szarmata mészkő bányászata régebbi időkre nyúlik vissza. A területen jelenleg a Kőbánya Kft. üzemelteti a mészkőbányát. A középső miocénben keletkezett lajta mészkő kitermelési technikájának számos ipartörténetileg megőrzendő nyoma is van a településen. Ilyen az Antal bánya, mely megőrzésre és hasznosításra érdemes bányaudvar.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében szereplő ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete nem (amely a két működő bánya miatt valószínűleg csak tévedés), a földtani veszélyforrás területének övezete viszont érinti a települést.

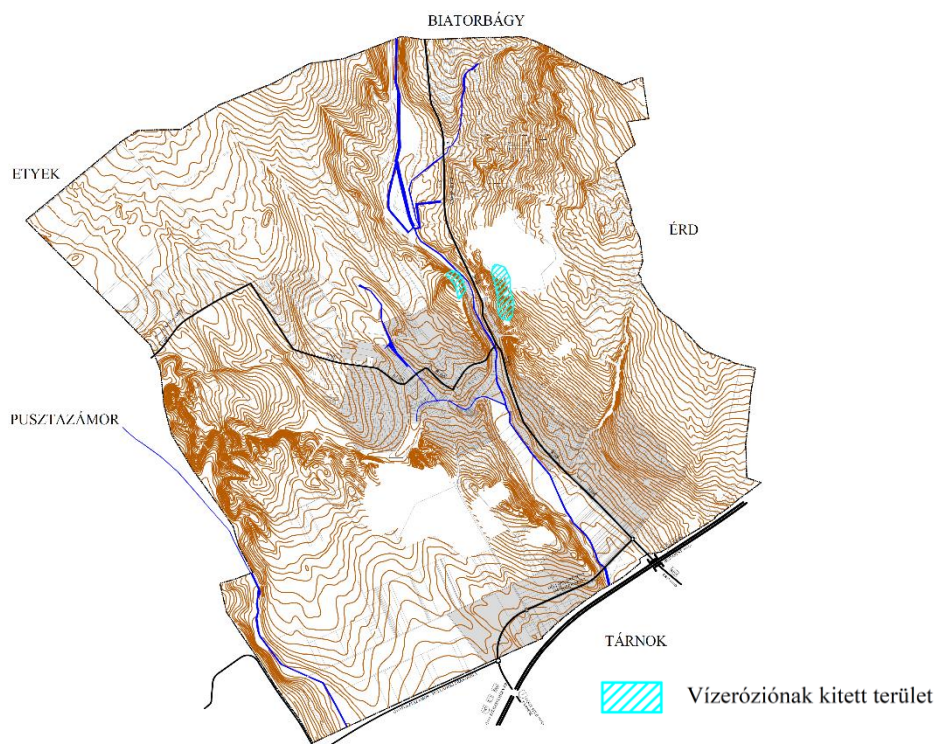
1.12.1.2. Domborzat

Az alapkőzet süllyedéséből, emelkedéséből, vetődéséből és az árkok feltöltődéséből létrehozott völgyekkel és dombokkal szabdalta táj, a viszonylag nem nagy szintkülönbségek ellenére – ahogy az az ábrán is látható – változatos felszíninformációt eredményezett. A 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 vájta ki. A völgy menti kisebb katlanban fekszik a beépített terület, melyet három irányból dombok vesznek körül, a negyedik irányból pedig a Benta határolja. A dombokról szép kilátás nyílik magára a patak völgyre és a távolabb eső szemközti domboldalakra is. A település legfontosabb kilátópontja a 175,2 m magas Kálvária-hegy és szintén kedvező panoráma tárul a lakók és a látogatók elé a szőlőtermesztésre használt Öreghegyről is.

A változatos geológiai adottságokat régóta hasznosítják a sóskútiak. A felszíni mészkő, és homokbányák jelentős mértékben átalakították a domborzat természetes tájképi megjelenését.

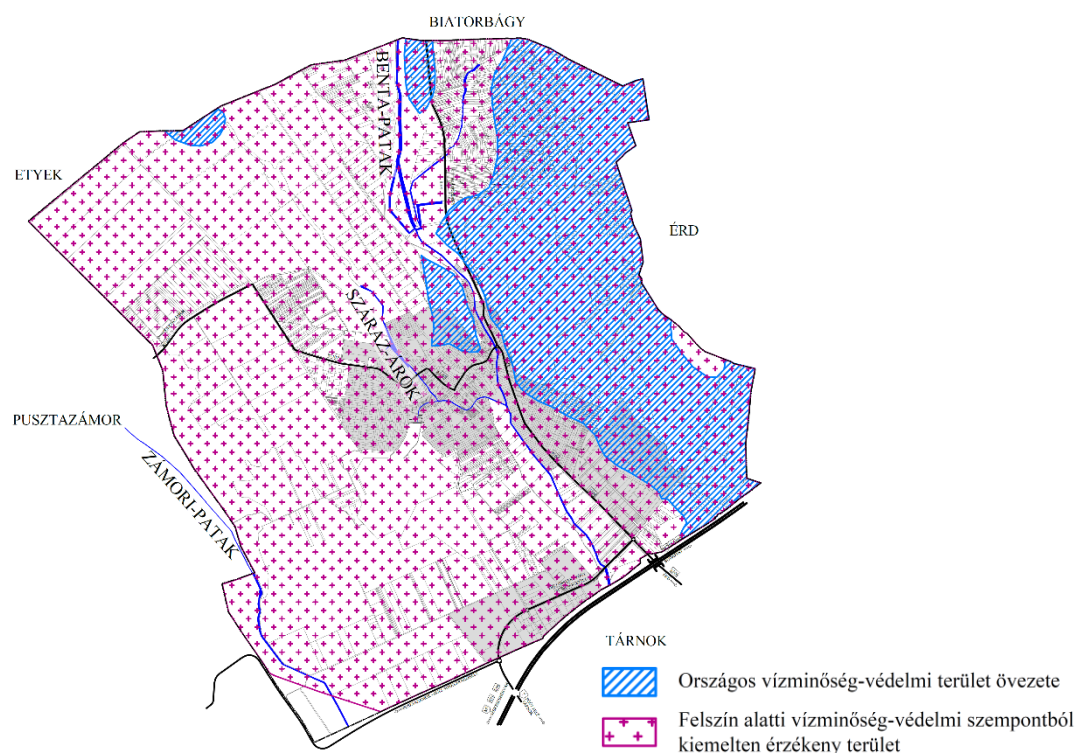
Az elsősorban domborzati adottságokhoz kapcsolódó jelenségek közül szélróziónak kitett terület nem érinti Sóskutat, a vízerózióknak kitett területet pedig az ábrán kék sraffozással jelöltük.



1.12.1.3. Felszín alatti vizek

Tekintettel arra, hogy Sóskút közigazgatási határában az alapkőzetet mindenhol jó vízáteresztő képességű képződmények alkotják, a település felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). Az ábrán lila sraffal jelölt területek felszín alatti vízminőség-védelmi szempontból kiemelten érzékenyek.

Az OTTr országos vízminőség-védelmi területének övezete a település szarmata mészkő alapkőzetű területeit érinti, az ábrán látható módon kirajzolva a geológiai adottságok kétarcúságát.



1.12.1.4. Felszíni vizek

Ahogy az az előző ábrán is látható, a település közigazgatási határán belül három felszíni vízfolyás található, a Zámori-patak, a Száraz-árok és a Benta-patak. Utóbbi Sóskút területét ÉNy-DK-D-i irányban szeli keresztül. A patak a Békás- és Füzes-patakok egyesülésével jön létre és a Zsámbéki medence felszíni vizeinek jelentős részét vezeti le. A vízgyűjtő területen az erózió jelentékeny mértékű, ezért a meder a sóskúti szakaszon gyorsan feliszapolódik, vízvezető-képessége folyamatosan csökken, beavatkozásokat, karbantartást igényel.

A vízfolyás medrét régóta átalakították, hiszen a vízrendszeren a török idők óta követően igen jelentős vízgazdálkodási tevékenység folyt, valamikor 9 vízimalom üzemelt. A malmok számára visszaduzzasztott szakaszokon nagy kiterjedésű vizenyős rétek és mocsaras nádasok keletkeztek.

A Benta elmocsarasodott sóskúti szakaszát először 1901-ben, majd 1912-ben szabályozták. Majd az 1954-ben készült újabb rendezési tervet 1955-60. között kiviteleztek, ekkor számolták fel a patakot kísérő 2 km hosszú malomárkot is. A Sóskút feletti fenéklépcső 1962-ben épült ki. A patak belterületi szakasza mintegy 500 m hosszban burkolttá vált, így a tervezett vízvezető-képesség $34 \text{ m}^3/\text{s}$.

A település nyugati sarkán lép be a Zámori-patak, amely a Benta mellékágai közé tartozik. E patak is jelentős szerepet játszik a terület víztelenítésében és talajvízszint-szabályozásban, medre szintén átalakított jellegű.

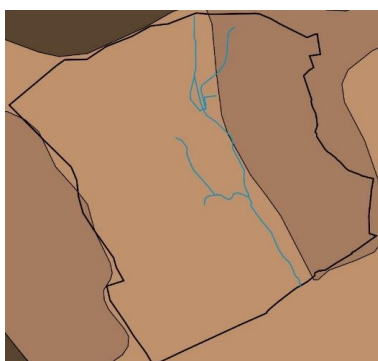
A Benta és a Zámori-patak között helyezkedik el egy időszakos patak, a Száraz-árok, mely a Rózsa és a Viola utcák között lép be a lakott területre, majd a telkek között haladva csatlakozik a Bentához.

A két állandó, valamint az időszakos vízfolyáson kívül több vízmosás is található a településen, melyek nagyrészt természetes állapotban vannak, azonban sajnos az illegális hulladék-elhelyezések gyakori célpontjai.

A település forrásokban szegény, azonban az Öreghegyi zártkert területén, a Forrás utca mentén található egy állandó vízhozamú forrás, továbbá a Patak utcára nyíló telkek végében, a Száraz-árok mentén is található még kettő névtelen forrás.

A felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe érinti a települést, rendszeresen belvíz járta terület viszont nem.

1.12.1.5. Talaj



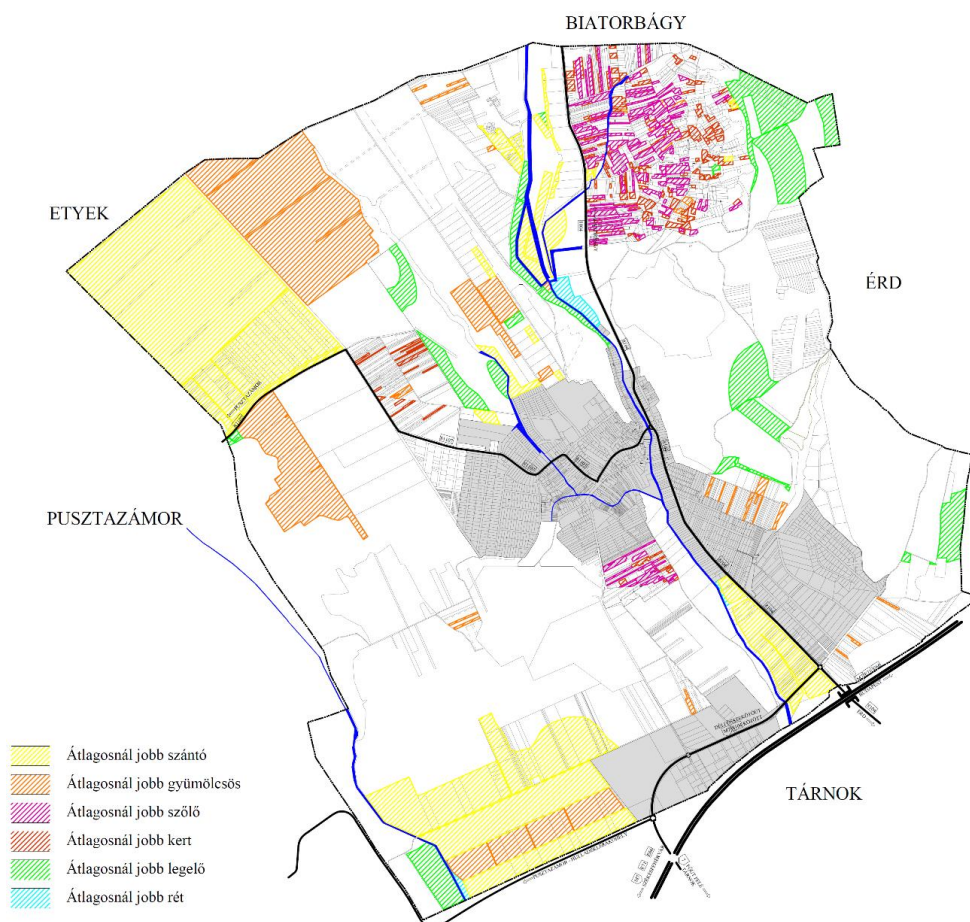
A Bentától nyugatra kialakult felszín - a levantei kavicstakaró, a kavicsos váztalajok és a lösz felett - jó minőségű meszes vagy mészlepedékes csernozjom talajok (az ábrán világos barnával) létrejöttének kedvezett.

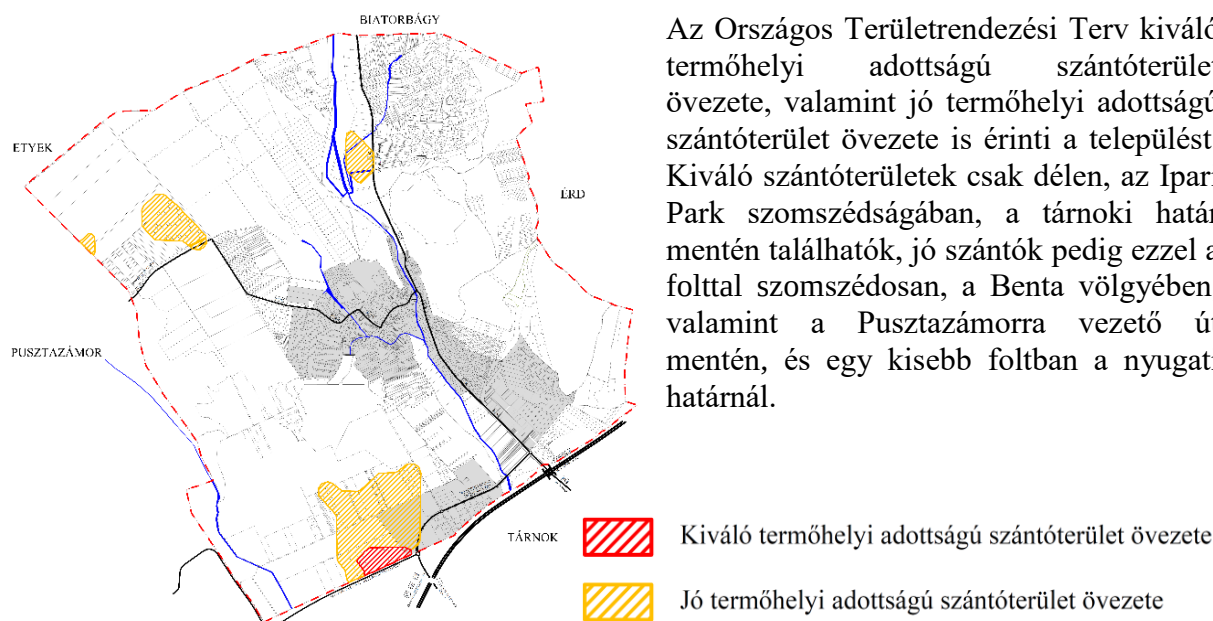
Ezzel szemben a szarmata mészkő alapkőzetén típusos barna erdőtalaj és rendzinatalaj (az ábrán sötétebb barnával) képződött. A Benta völgyében az egykori árterületen, mocsaras területeken a réti öntéstalaj is megjelenik.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától kapott adatszolgáltatás szerint az alábbi táblázat foglalja össze a települési viszonylatban meglévő átlagosnál jobb minőségű termőterületeket művelési áganként, minőségi osztályát és területnagyságát az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	Ak érték	Területnagyság (ha)	Átlagos Ak érték
gyümölcsös	2	26,90	141,2780	23,81
kert	2	26,90	2,0593	20,38
	3	20,90	16,7750	
szántó	1	38,20	0,1981	18,32
	3	27,80	168,3682	
	4	21,70	175,6808	
szőlő	2	62,60	0,2751	24,71
	3	31,30	25,9673	
gyep (legelő)	3	8,70	37,8343	3,84
	4	5,20	74,1142	
gyep (rét)	2	41,70	0,3977	19,89
	3	33,00	4,7655	

Az átlagosnál jobb minőségű termőterületek elhelyezkedését az alábbi ábra szemlélteti. Ebből jól látható, hogy a jó minőségű nagyüzemi mezőgazdasági területek (szántó, gyümölcsös) elsősorban a Bentától jobbra elterülő, domborzati szempontból nyugalmasabb, valamint kedvezőbb talajadottságokkal rendelkező területen találhatók. A szőlőtermesztésre és kertművelésre alkalmas területek az egykori zártkertek területén figyelhetők meg. Az átlagosnál jobb minőségű rétek, legelők pedig a Tétényi-fennsíkon, valamint a patak völgyek mentén húzódnak.





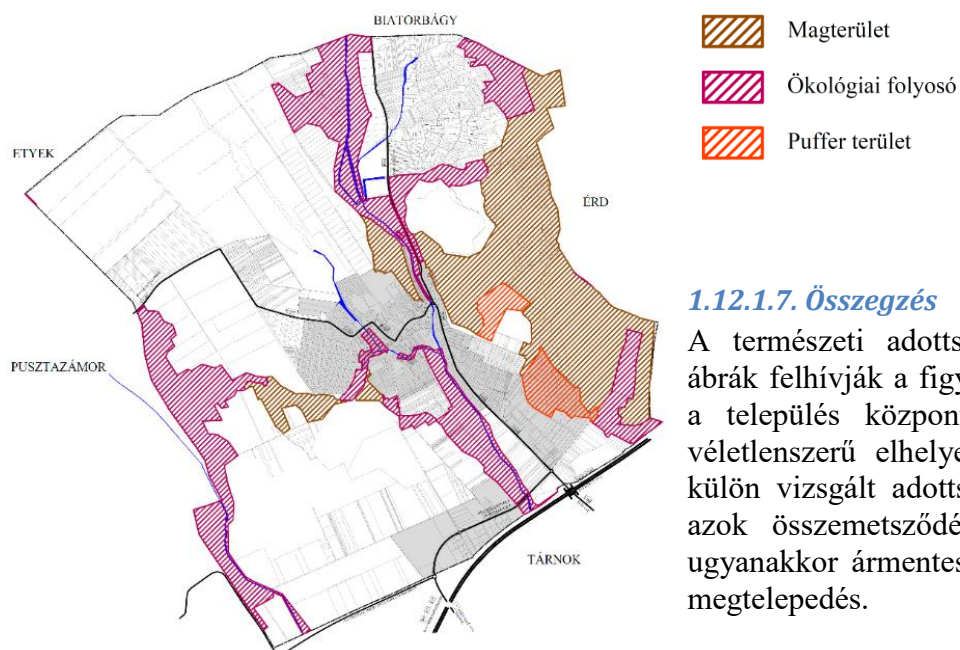
1.12.1.6. Növénytakaró

A vegetációs tájak határát a Pap-hegyek egyik legmagasabb csúcsától délkeleti irányba induló, és a Benta-patak jobb partjához simuló domboldal rajzolja ki. Az ettől északra fekvő területek a Zsámbéki-medence és környéke, míg a délre fekvők az Észak-Mezőföld vegetációs tájhoz tartoznak. Ez a lehatárolás leginkább a klíma hatásának különbségeit rajzolja ki a településen belül (bal oldali ábra).

A potenciális vegetáció térképéről (jobb oldali ábra) a talajtani és vízrajzi adottságok köszönnek vissza. A kavicsos-löszös alapkőzeten kialakult száraz területeken egykor a tatárjuharos lösztölgyes (az ábrán sötét zöld), míg a meszes alapkőzeten a molyhostölgyes karszterdők (az ábrán világos zöld) uralták a tájat. A fenti fás társulásoknak ma már hírmondója sem maradt a településen.



A máig fennmaradt természetközeli területeket az országos ökológiai hálózat elemei – a magterület, az ökológiai folyosó, valamint a pufferterületek – rajzolják ki, és nagyrészt a patak völgyeket, a Pap-hegyeket és a Tétényi-fennsíkot fedik le. A természetközeli fás társulások helyi jelleggel és a víz hatására alakultak ki, így elsősorban a patak völgyekben találhatók. Természetes állapotokat mutatnak a ligetes nyár-, és fűzfákkal tarkított nedves rétek. A vízparti növényvilág egyik szép példája a Benta mentén, a Vadász utca és a Homokbánya meddőlerakója között megmaradt terület (hrs: 083), ahol ártéri társulások figyelhetők meg. Ugyanakkor szintén természetközeli állapot mutatnak a mészkő fennsík szárazságtűrő gyepterületei is a Tétényi-fennsíkon.



1.12.1.7. Összegzés

A természeti adottságokat szemléltető ábrák felhívják a figyelmet arra is, hogy a település központi belterülete nem véletlenszerű elhelyezkedésű, hanem a külön vizsgált adottságok váltásánál és azok összemetsződésénél, egy védett, ugyanakkor ármentes területen történt a megtelepedés.

1.12.2. Tájszerkezet

A település jelenlegi tájszerkezetét az itt letelepedett emberek mindenkorai tájhasználat formálta át a potenciális vegetáció szerint tagolódó tájszerkezetből a ma tapasztalható tájszerkezetté. Az évezredes tájhasználat Sósokút esetében egymásra rétegződik. Jó példa erre a Kálvária-hegy, melynek meredek északkeleti sziklafala jellegzetes felszínforma, ahol egy természeti emlékként számon tartott, ugyanakkor a kőkori ember számára is kedves sziklafülke található. A település közepén magasodó Kálvárira-hegy egyúttal ex lege védelem alatt álló bronzkori földvár. Nevéhez híven kálvária vezet fel a dombtetőre, melynek kápolnája mára sajnos nem található meg.

Ugyanakkor a természeti adottságok esetében már említett kettősség figyelhető meg a tájhasználatok tekintetében is: a csernozjom talajokon mezőgazdasági művelés folyik (szántók, gyümölcsösök), míg a barna erdőtalajokon jellemzően gyepek, legelők és szőlők találhatók. A szőlőtermesztés színterei a Zsámbéki-medence és környéke vegetációs tájat jellemzik, míg a szántó elsősorban a Mezőföldi vegetációs tájegységet. A tájhasználatok helye – köztük a bányászati tevékenységé is – nagy területeken évszázadok óta folyamatos, ezért a település egyedi tájértékekben gazdag. Öreg-hegyen évszázadok óta folyó szőlőműveléshez és a kőbányászathoz, valamint a már kevésbé jellemző legeltetéshez köthetők a hagyományos tájhasználatok kultúrtörténeti értékei.

A jelenlegi tájszerkezetet a 1.12.2.2 fejezetben mutatjuk be.

1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat

A fejezet Becsei Renáta: Sósokút település táj történeti vizsgálata és települési érték leltára c. szakdolgozata alapján készült.

Sósokúton az emberi tájhasználatok vizsgálatával a kőkorig kell visszanyúlni. Az újkőkori leletek tanúsága szerint Sósokút már ekkor állandóan lakott terület volt. A római korban is jelentős tájalakító tevékenység zajlott. Többek között a Kálvária-hegyen húzódott végig egy római hadiút, melynek építőköveit a környező bányákból termelték ki. A feltevések szerint a II. század elején virágzó villagazdaság állt Sósokúton, melyben nagy valószínűséggel szőlőműveléssel is foglalkoztak.

A XIII. század elején íródott az első olyan mű, mely említést tesz Sóskút településről. A XIII. században a táj jellegét még főként a Torbágy erdő határozta meg, ami egyrészt alapanyagot biztosított a fafeldolgozáshoz, másrészt lehetőséget kínált a vadászatra is. Sóskutat a török hódítás első időszakában még virágzó településként tartották nyilván, később népessége jelentős mértékben lecsökkent, de folyamatosan lakott maradt. A táj későbbi használatáról már térképes felmérések tájékoztatnak.



Az 1783-ban készült I. katonai felmérésről megállapítható, hogy Sóskút ebben az időben még igen kis beépített területtel rendelkezett, a kelet-nyugati irányú főbb útvonalak a települést közvetlenül nem érintették, ugyanakkor az Etyeket Tárnokkal összekötő észak-déli útvonal áthaladt a településen.

Megállapítható, hogy a XVIII. század végére a tájat egykor borító erdőtakarót (lásd potenciális vegetáció térkép) művelt területeket váltották fel. A tatárjuharos löszölgyeseket a szántók, a molyhos tölgyes karszterdőket többnyire gyepterületek és az Öreg-hegyen szőlők váltották fel.

Már ekkor jelöltek a Bentán egy vízimalmot, amely ugyan időközben kisebb-nagyobb bővítéseken, átalakításokon esett át, de jelenléte egészen a XX. század közepéig folyamatosan megfigyelhető. A malom vizét ekkor duzzasztással biztosították. A katonai térkép nem ábrázolja, de feljegyzésekből tudjuk, hogy 1765-től már üzemelt az Angol-bánya is. Valamint a térképen látható hidak közül a Malom-híd szerkezetét tekintve is fennmaradt, a fő híd a helyén maradvá újult meg.

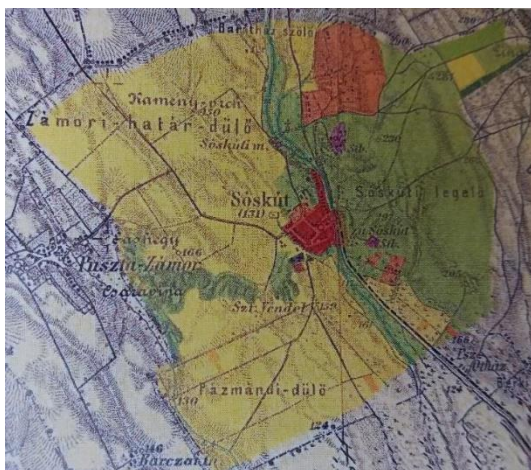


Az 1859-ben befejezett II. katonai felmérésen látható, hogy a település időközben jelentős fejlődésnek indult, mind a lakóterületeket, mind az ipart illetően. Az Öreg-hegy déli lábánál a Benta bal partján, a lakott területek és a szőlő között a térképen megjelent a sóskúti mészkőbánya. A Benta bal partján eddig egyeduralkodó gyepek, legelők egy részét is feltörték szántónak. Ezzel szemben az eddig szántók uralta jobb parton néhány legelő alakult ki.

A Benta-patak szabályozásával megszüntették a felduzzasztott tavat, helyette malomárok szolgálta a malom vízellátását.

A völgyben elterülő gyepek, rétek továbbra is megmaradtak, sőt település közeli szakaszon patakfásítás figyelhető meg. Máshol az egyébként is csekély fás állomány tovább csökkent, mivel a Torbágyi erdő helyét ekkorra szántók és legelők vették át. Jelentős mértékben növekedett ugyanakkor az Öreg-hegyi szőlők kiterjedése, valamint a lakott területek körüli kertek, gyümölcsösök nagy területeket foglaltak el.

Az 1882-es III. katonai felmérésről leolvasható, hogy a korábban szinte teljes mértékben fátlan településen megkezdődött a visszaerdősítés, egy kisebb erdőfolt jelent meg a délkeleti határ mentén.



A lakott területek bár kisebb mértékben, de tovább növekedtek. Csökkent a település menti kiskertek és gyümölcsösök területe, viszont a szántók között a déli területeken kisebb szőlőültetvények, gyümölcsösök parcellái is megjelentek. Az újonnan művelés alá vont területek és a lakott terület között újabb kőbánya, az Antal-bánya nyílt meg és ezzel egy időben kiépült a tárnoki vasútállomásig egy keskeny nyomtávú vasúti pálya a közszállítás megkönnyítésére. A pálya felépítménye mára teljesen eltűnt, nyomvonala azonban még érzékelhető.



Az 1952-ben készült térképen jól látszik, hogy elsősorban a szántók kárára jelentős mértékben növekedett az Öreg-hegyen a szőlőültetvények kiterjedése és délen, valamint nyugaton a gyümölcsösök kiterjedése. A két világháború között induló erdősítési program eredménye is csökkentette szántóföldek kiterjedését.

A háború pusztításai ellenére a lakóterület is jelentősen növekedett, 70 év alatt területe másfélszeresére nőtt. Az 1940-es évek végén az Antal-bánya bezárt, és részben feltöltésre is került. Ezzel egy időben viszont a lakott területektől délre megjelent a homokbánya.

A gyepterületek kis mértékben csökkentek a szántó- és szőlőterületek, gyümölcsösök javára.



Az 1972-es topográfiai térkép igen változatos tájszerkezetről tanúskodik, azonban a mozaikosabb tájhasználat ellenére a Benta megmaradt az elsősorban szántóföldi művelésű táj és a döntően gyepek területek közötti területhasználati határnak. Szembetűnő az erdőterületek jelentős mértékű növekedése és tömbszerű megjelenése Pusztazámor felé. A déli gyümölcsösök tömbje ezzel szemben felszabdaldott mozaikossá vált. A szántóföldi művelésű területek táblaméretei viszont a nagyüzemi, gépesített mezőgazdasági termeléshez igazodtak.

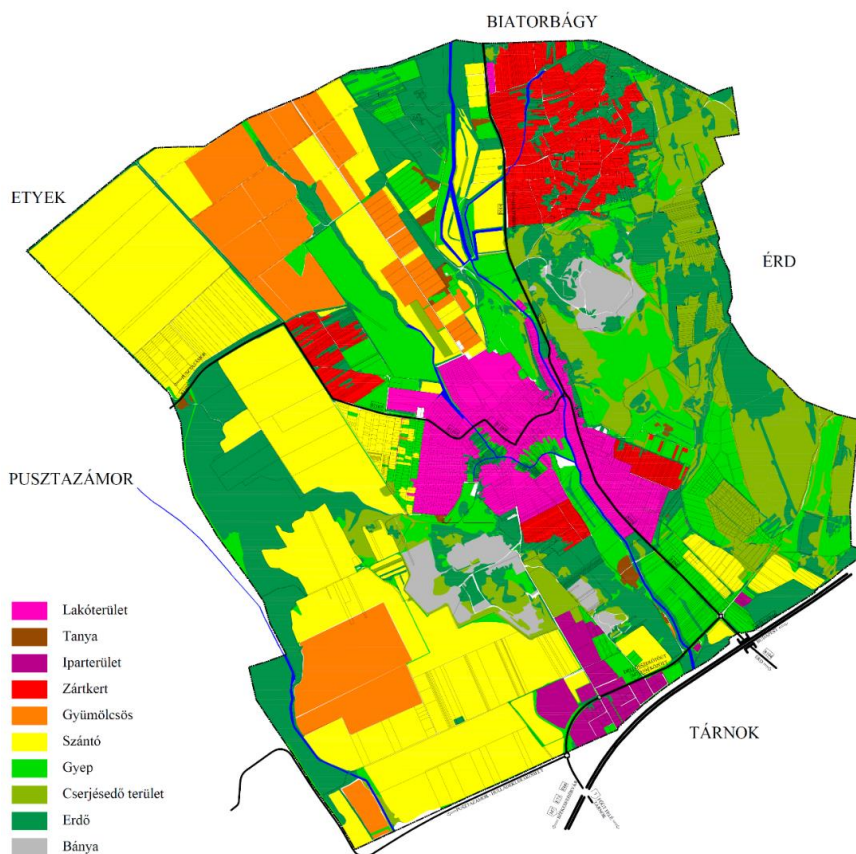
Az 1954-ben szabályozott patak új nyomvonala is változás a térképen. A szabályozás során a patak medrét kiegyenesítették, leszűkítették és kimélyítették. Talán ennek köszönhető, hogy a patak menti fás ligetek és fasorok eltűntek a térképről.

Az M7-es autópálya kiépítésével a főváros elérhetősége csomópont hiányában még nem javult ekkor. A homokbánya jól látható területi bővülése szaporíthatta a munkalehetőségek számát, ellensúlyozva a mezőgazdálkodás egyre csökkenő ember igényét.

1.12.2.2. Jelenlegi tájhasználat és értékelése

1.12.2.2.1. Természeti adottságoknak való megfelelés, tájváltozási tendenciák

A természeti adottságokból fakadó tájszerkezeti kettősség a táj használatában is megjelenik. A pataktól keletre fekvő területeken nincs szántóföldi mezőgazdasági művelés, itt szőlőhegyet és gyepterületeket, valamint a kopárfásítások eredményeként idegenhonos erdőket és a rendszerváltás előtti levendulaültetvény visszavaduló területeit láthatjuk. A Benta jobb partján, a jobb minőségű talajadottságokkal rendelkező, kevésbé lejtős terepen jelenleg is a szántóföldi művelés jellemző. A szántók rovására itt is nőtt az erdőterületek kiterjedése, a Pap-hegyet és a Benta-patak melletti meredekebb lejtőket visszahódította a fás vegetáció. Az utóbbi csaknem fél évszázadban a beépítések miatt is jelentősen nőttek a mezőgazdálkodásból kivett területek. Az 1972-es helyzethez képest kétszer annyi területet foglalnak el a bányák, a belterület, valamint 2006-ban az M7-es autópálya új csomópontja mellett létesített Ipari Park beépített területei. A szőlő és gyümölcsös területek kiterjedése nagyságrendileg nem változott, de a kisebb parcellákat felszámolták.



1.12.2.2.12. A jelenlegi tájhasználatok és az érvényben lévő TSZT közötti eltérés vizsgálata

A jelenleg hatályos településszerkezeti terv és a valós tájhasználatok között jelentős eltéréseket találunk. Sóskúton a szántók mellett a nagyüzemi gyümölcsösök is a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezetébe tartoznak. A Benta jobb partját a szerkezeti terven a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezete uralja, de kiterjedése még így is kisebb, mint a ténylegesen szántóművelés alatt álló, vagy gyümölcsösként hasznosított területeké. Ebbe az övezetbe tartozó, de más hasznosítású területek a Pap-hegy környéki erdők, a Száraz-árok feletti vízmosás menti, és az etyeki határnál elterülő gyepek, valamint az érdi határ közelében lévő erdős-gyepes-cserjés foltok.

Ugyanakkor a Benta bal partján fekvő kisebb, valóban szántóművelés alatt álló területek beépítésre szánt, vagy erdő övezetben vannak. A zártkertek valós kiterjedése mára már kisebb, mint a szerkezeti terven kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolt területeké, melynek oka a művelés felhagyása. Az erdőterület övezetében lévő területek nagyrészt a valóságban is erdővel borítottak (kivéve a tárnoki határnál lévő folt, ill. a homokbánya és az Ipari Park bővítési területe közötti folt), ugyanakkor elsősorban a Tétényi-fennsík lábán álló erdei a legtöbb esetben gyepgazdálkodású vagy szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület, ill. természetközeli terület övezetébe tartoznak. A gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület övezetébe a gyepes, valamint a cserjésedő területek soroltak. Ugyanakkor hatalmas kiterjedésű gyepes területeket találunk a beépítésre szánt, ill. szántóföldi mezőgazdasági művelésű területek, valamint a természetközeli terület övezetébe besorolva is.



1.12.2.2.3. Tájhasználatok bemutatása és értékelése

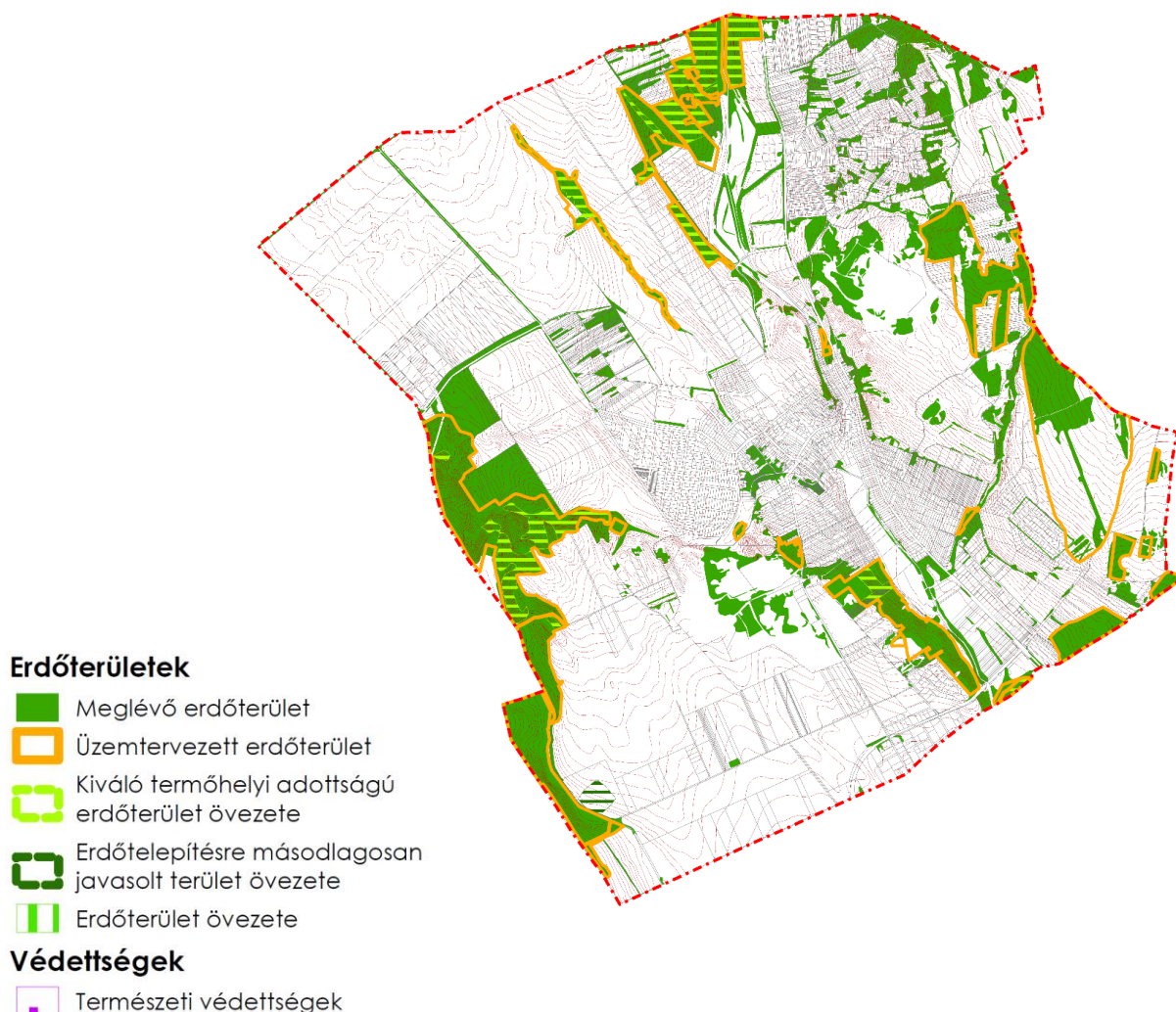
Erdőterületek

A Sósokútra egykor jellemző tatárjuharos lösztölgyes, valamint molyhostölgyes karszterdők ma már nem fedezhetők fel a településen. Az erdők nagy része telepített, a Tétényi-fennsíkon elsősorban feketefenyő (*Pinus nigra*), míg Pusztazámor felé akác (*Robinia pseudoacacia*) ültetvényeket találunk. A telepített erdők nagy része üzemtervezett, ugyanakkor nem kiváló termőhelyi adottságú területen áll, a klímaváltozás miatt elsősorban a fennsík erdőterületei veszélyeztetettek. Sajnálatos módon, a kopárokon jelentős az özöngyom fajok terjedéséből adódó erdősülés, melyben a bálványfa (*Ailanthus altissima*) játssza a főszerepet, a többi területen az akác terjed.

Sóskút erdőterületeinek zöme az igazgatási terület nyugati és keleti pereme közelében koncentrálódik, két jelentősebb tömbben. A legnagyobb összefüggő erdőterület a pusztazámori határ felé található, jó termőhelyi adottságok közt, változatos lombos erdő-társulás, a természetszerű állományok viszonylag magas arányával. Az érdi határ felé eső részen ellenben mostohább termőhelyi viszonyok közt telepített erdők találhatók, a feketefenyves állományok dominanciájával, kevés őshonos karszt-tölgyes maradvánnyal. Ezek az erdők a természeti területként nyilvántartott karsztfennsík területén találhatók.

A völgyekben, vízmosásokban ezzel szemben spontán erdősülést találunk, melynek többsége a területre jellemző honos fajokból áll. A település természetszerű és településképi szempontból is fontos faállományát a patak menti galéria erdők, füzesek alkotják.

Az erdészeti területek üzemtervezése szempontjából Sóskút a Budai-hegyek erdőtervezési körzetébe tartozik. A közigazgatási határon belül 306,04 ha az üzemtervezett erdő kiterjedése. Az erdős területek közül nem mind üzemtervezett, viszont az üzemtervezett erdőtagokon nincs minden esetben valós erdőállomány. Különösen igaz ez a Doberdó környékére, ahol nagyrészt cserjésedő területeket találunk. A hatályos településszerkezeti terven az erdő övezetben lévő területek összes kiterjedése 324,28 ha. A jelenlegi tájhasználatokat bemutató ábrán jól látható, hogy vannak olyan erdő övezetbe sorolt területek is, melyeket másként hasznosítanak: a homokbánya és az iparterület közötti szántó, a kőbánya és az Öreg-hegy közti gyeperes-cserjés területek, az M7-es melletti szántó és gyepterületek, a felhagyott homokbánya területe. Az erdő övezetbe tartozó területeknél nagyobb, összesen 511,91 ha az erdő jellegű faállománnyal borított területek kiterjedése.



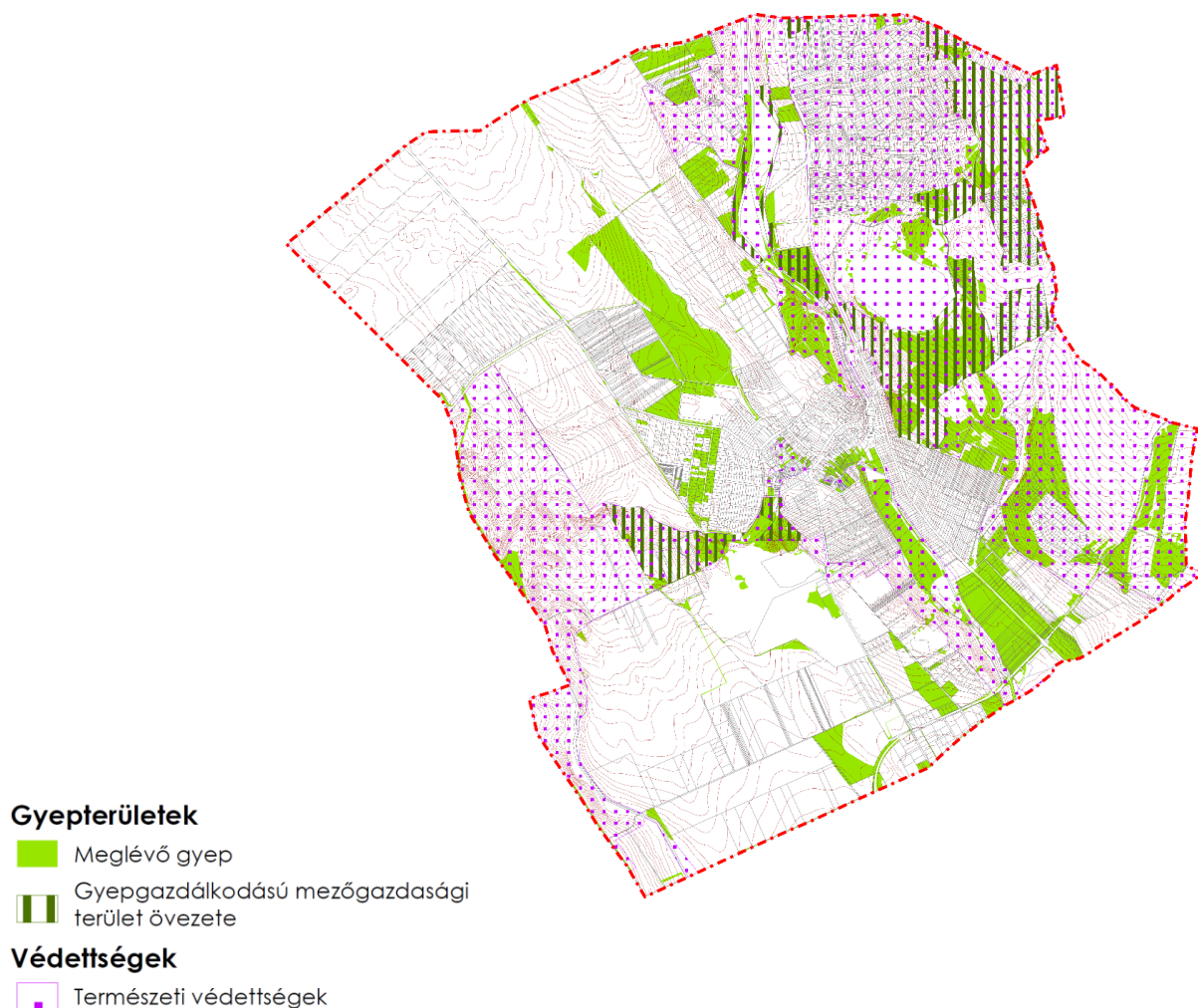
A természeti védettségek és az erdőterületek összehasonlításából megállapítható, hogy a Pap-hegy, valamint a patak völgyek környékén elsősorban az ökológiai folyosó érint kiterjedt erdőterületeket.

Tájképvédelmi szempontból a Tétényi-fennsík erdei igényelnek hosszútávú átgondolást. Ezek az erdők a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, egy országosan is jelentős rálátással rendelkező, az M7 autópályáról jól feltárolható területen állnak. Az állomány azonban bántóan tájidegen képet mutat, mivel teljes egészében idegenhonos fajokból áll. Az erdőgazdálkodási célokat össze kell hangolni a táj- és településképvédelmi javaslatokkal.

Az Országos Területrendezési Tervben meghatározott kiváló termőhelyi adottságú erdők területén minden esetben valós erdőállomány található, míg az erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területekről ugyanez már nem mondható el. A lábon álló erdőterületek kb. harmada minősül kiváló termőhelyi adottságú erdőterületnek, valamint az üzemtervezett erdőknek is kevesebb, mint a fele tartozik a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek közé. Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület mindössze a Zámori-patak mentén található egy kisebb foltban, mely jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll.

Gyepes és cserjésedő területek

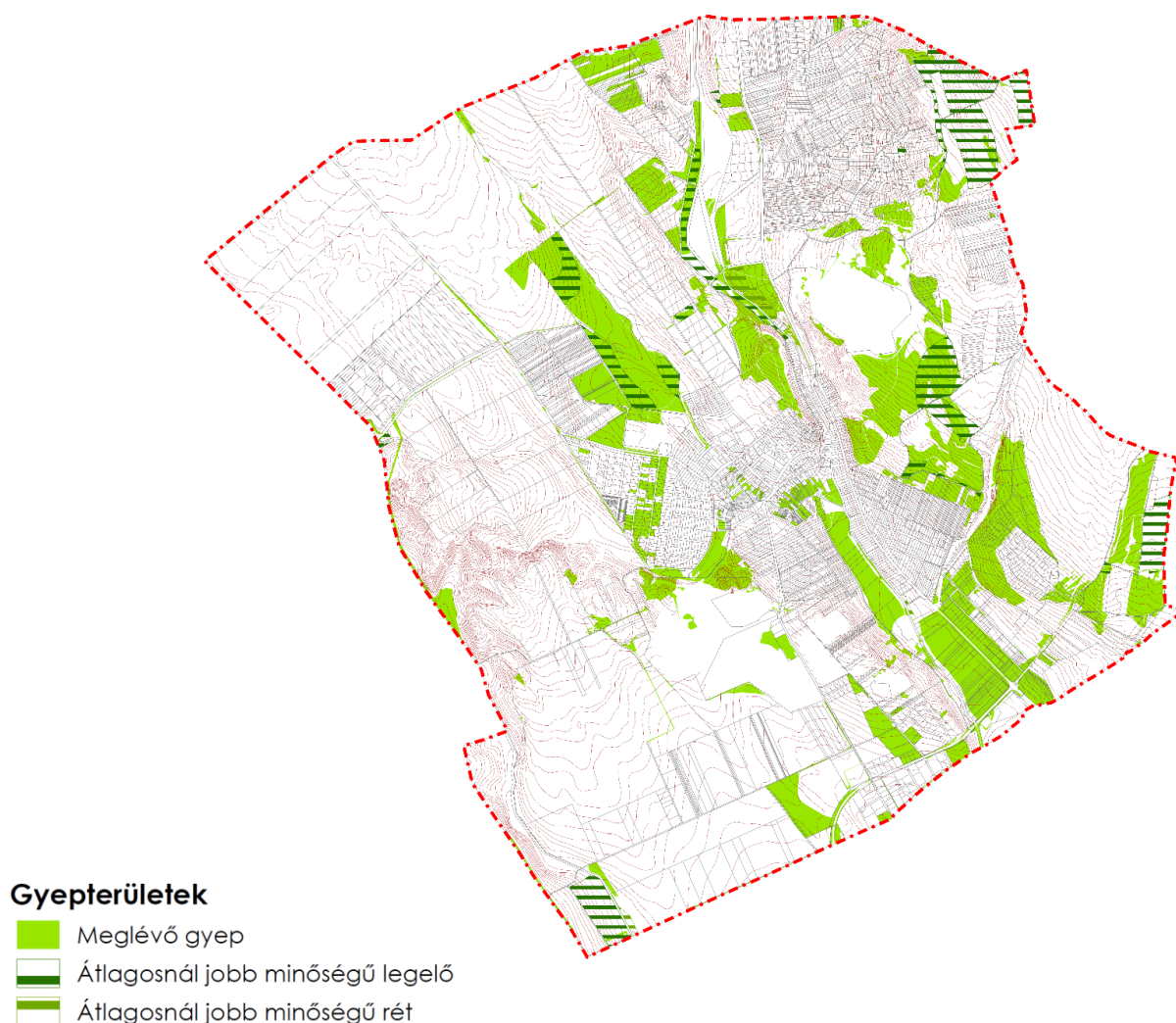
Sóskút ökológiai szempontból legértékesebb területei a gyepterületek. A Tétényi-fennsík meredekebb domboldalain helyezkednek el a vékony termőrétegű, alacsony termőértékű barna erdőtalajokon létrejött száraz gyepek, amit a történeti időkben legelőként hasznosítottak.



A Benta-patak árterületén, ill. a Száraz-árok mellett, a mélyebb fekvésű területeken, vastagabb termőrétegű réti talajokon, a patak völgyekben nedves gyepek, kaszáló rétek találhatók. Ezek a területek a történeti térképek tanúsága szerint folyamatosan rétek, vagy legelők voltak, természetközeli állapotban maradtak fenn. A területhasználat történetisége tükröződik az OTfT övezeti lehatárolásában is, az ökológia hálózat és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek a gyepek közül a folyamatosan használt gyepfelületeket tartalmazzák (lásd a lenti ábrán). A zöldfelületi rendszer szempontjából a természetközeli állapotú gyepek ökológiai értékük mellett a fás növényállományt tagoló, kísérő, változatos hasznosítást kínáló kellemes térszerkezeti elemek.

A hatályban lévő Településszerkezeti terv övezeteinek és a gyepes területeknek (348,43 ha) az összehasonlításából kiderül, hogy az utóbbi kiterjedése nagyobb, mint a gyepgazdálkodású mezőgazdasági övezetben lévő területek (238,79 ha) nagysága, valamint, ahogy az az alábbi ábrán is jól látszik, helyzetük is eltérő mintázatot mutat. Ennek oka, hogy a szerkezeti terven gyepgazdálkodási övezetbe sorolt területeken nagyarányú cserjésedés tapasztalható, továbbá a valódi gyepek egy része más területfelhasználási egységbe tartozik.

A gyepek rét és legelő művelési ágakra oszlanak. A legelők közül a településen a 3-4-es minőségi osztályú területek számítanak az átlagosnál jobbnak, melyek a patak völgyek környékén, ill. a Tétényi-fennsíkban húzódnak. A lenti ábrán jól látszik, hogy az átlagosnál jobb minőségű területek sem teljes mértékben gyepterületként hasznosítottak. A Tétényi-fennsíkban lévő területeken a szukcessziós folyamatok hatására megindult a cserjésedés, a Zámori-patak jobb partján elterülő foltot pedig gyümölcsösként hasznosítják.



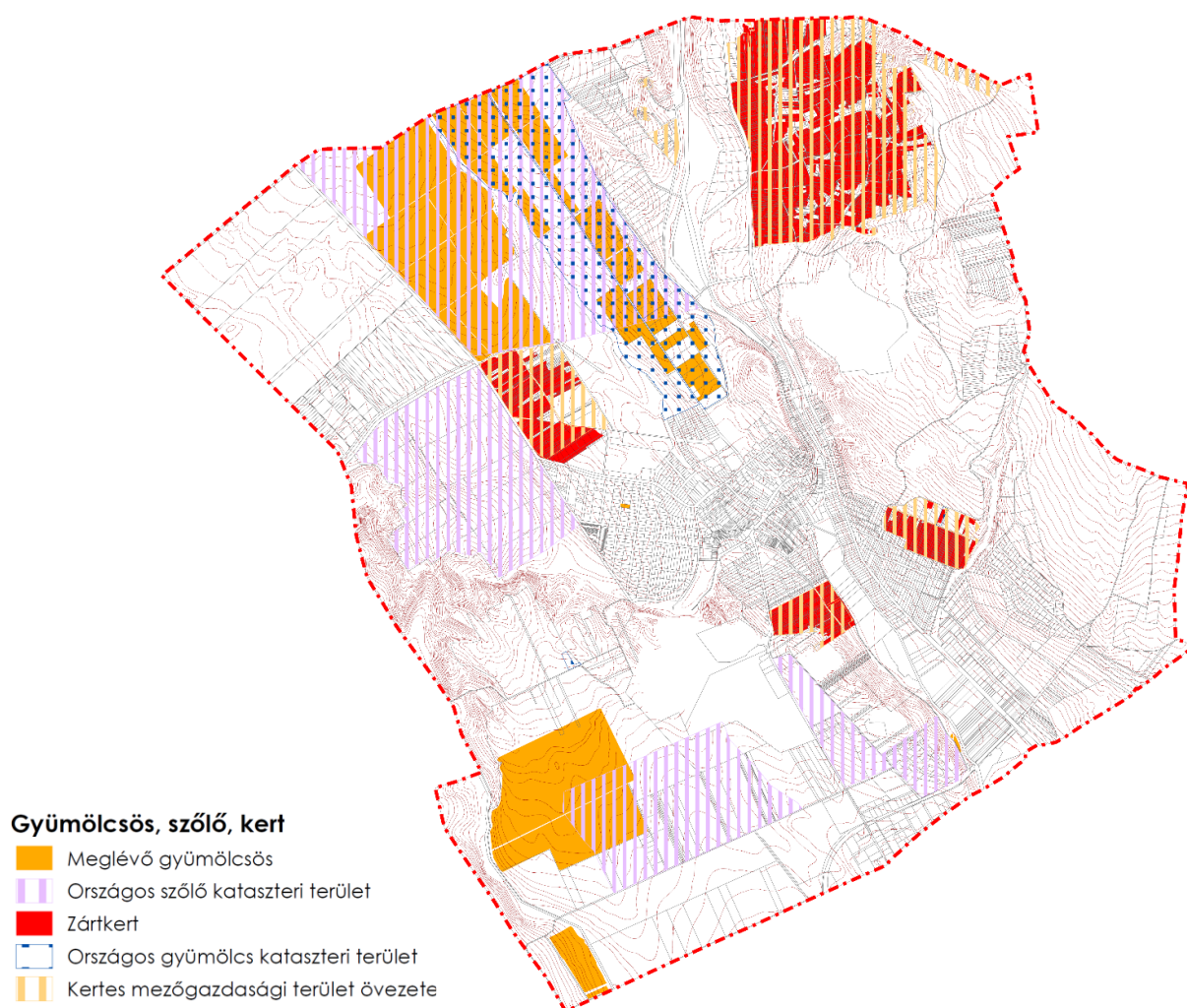
A rét művelési ágba tartozó területek közül a 2-3-as minőségi osztályú területek számítanak az átlagosnál jobbnak, melyek a Benta, valamint a Zámori-patak bal partján találhatók. Előbbi folt valóban gyepeként hasznosított, míg utóbbi cserjésedésnek indult.

A meglévő gyepterületek kevesebb, mint a fele minősül átlagosnál jobbnak, míg vannak olyan átlagosnál jobb területek, melyek a valóságban nem gyepek.

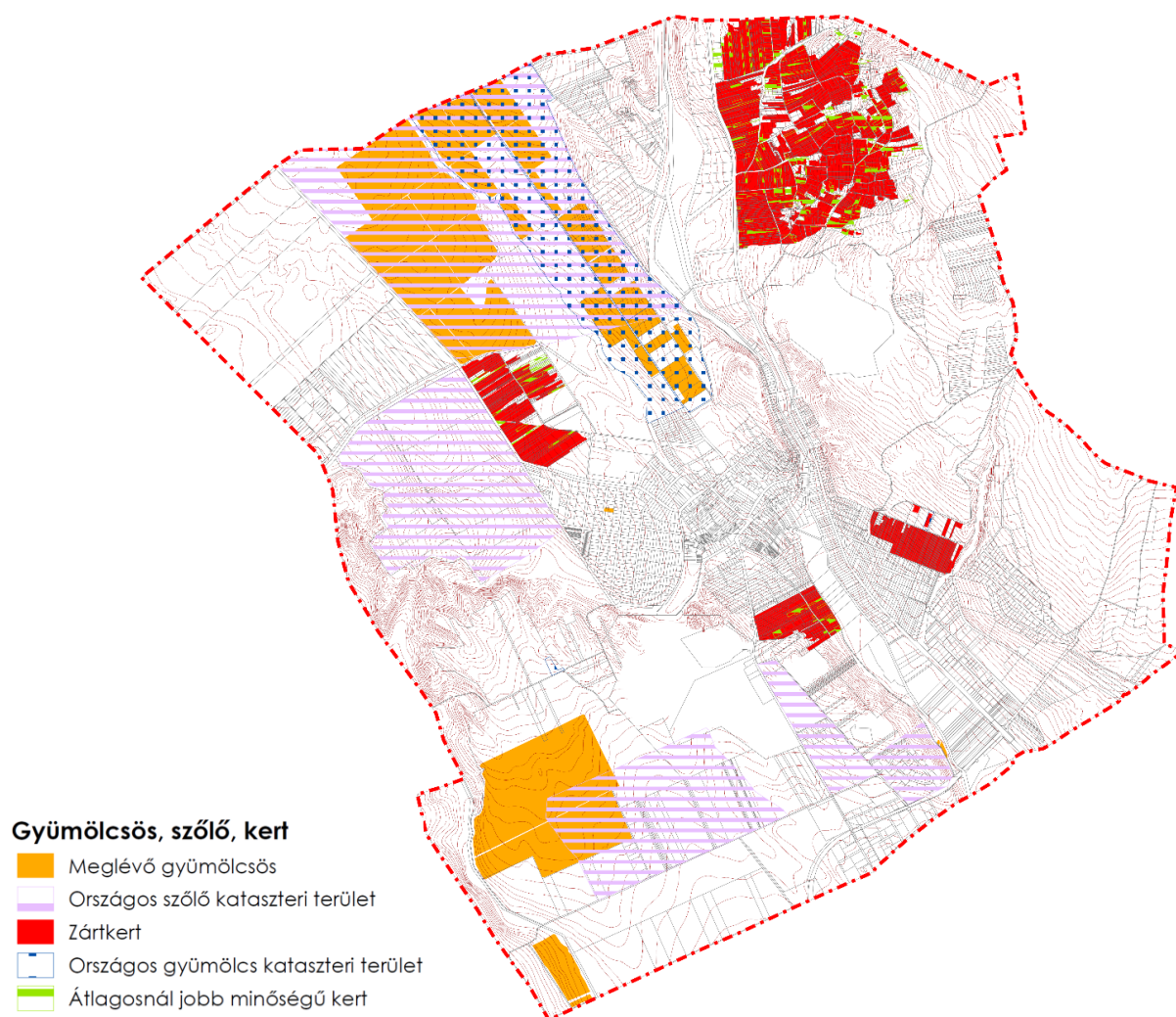
Gyümölcsösök

Ahogy az a lenti ábrán is látható, a nagyüzemi gyümölcsösök Sóskúton kizárólag a Bentától nyugatra elterülő, domborzati szempontból kevésbé mozgalmas és kedvezőbb talajadottságokkal rendelkező területeken találhatók. A Száraz-árok és a Benta közötti területek az Országos gyümölcskataszter nyilvántartásában is szerepelnek, mely terület nagyjából felén a mai napig gyümölcsstermesztés zajlik.

A gyümölcsstermő területek nagy része szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület övezetébe sorolt, délen pedig a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartoznak.



Sóskúton a gyümölcsös művelési ágba tartozó területek közül a 2-es minőségi osztályú területek tartoznak az átlagosnál jobb minőségű termőterületek közé, melyek nagyrészt a Benta jobb partján helyezkednek el. Az átlagosnál jobb minőségű gyümölcsösök területének több, mint felén jelenleg is nagyüzemi gyümölcsösöket találunk. A többi területen szántóművelés, vagy erdőgazdálkodás folyik, ugyanakkor kevésbé jó minőségű talajokon is találunk nagyüzemi gyümölcsösöket.



Kertek

Zártkertek az Öreghegyen, a Zselléri dűlőben, valamint a településtől délre és keletre alakultak ki (lásd a gyümölcsösök leírásánál szereplő ábrákon). A volt zártkertek területén – melyek jelenleg kertes mezőgazdasági terület övezetében vannak – egykor szőlőművelés folyt, de ma már csak elszórtan fordul elő szőlő. Mára a telkeket gyümölcsösként, kertként hasznosítják, ill. egyre nő az állandó lakosok aránya is. Azok a területek, ahol felhagytak a műveléssel, cserjésednek, erdősülnek.

Sóskúton a kert művelési ágba tartozó területek közül a 2-3-as minőségi osztályú területek tartoznak az átlagosnál jobb minőségű termőterületek közé, melyek az egykori zártkertek területén helyezkednek el.

Az átlagosnál jobb minőségű kertes területek nagyrészt ma is kert művelés alatt állnak, ill. lakófunkciót töltenek be. Az egykori zártkertek kivétel nélkül kertes mezőgazdasági terület övezetében találhatók, a valós zártkerti területek a felhagyásból fakadó erdősülés miatt mára már kisebb területet foglalnak el, mint az övezet által lefedett területek (lásd a gyümölcsös leírásánál szereplő ábrákon).

Szőlők

A szőlőtermesztés elsősorban az egykori Öreghegy területén volt jellemző. Ez nagyrészt ma is művelés alatt áll, de a szőlők helyét átvették a kiskertek, gyümölcsösök, ill. egyre több a lakó funkciót ellátó telek is.

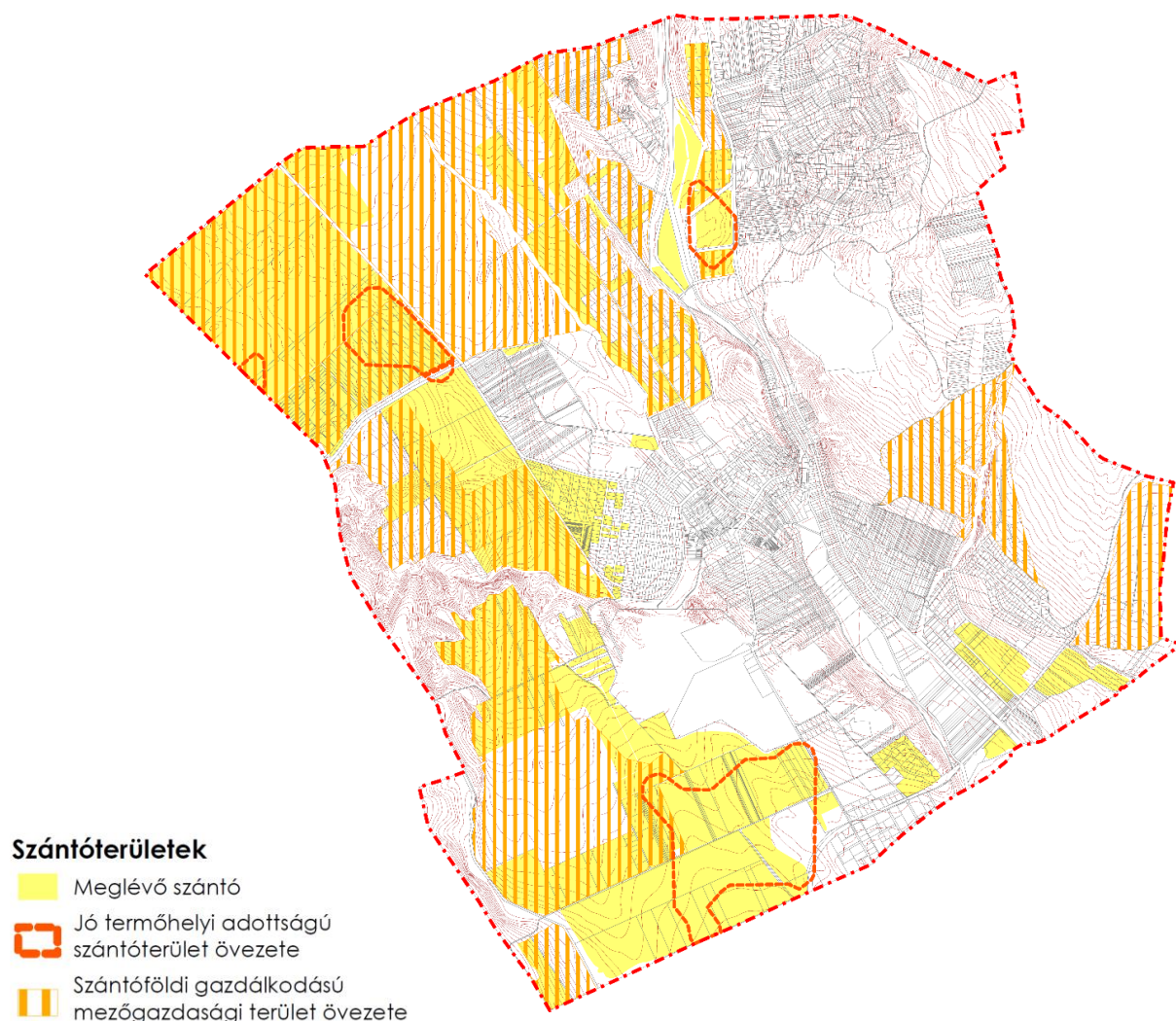
A szőlő művelési ágba tartozó területek közül a 2-3-as minőségi osztályú területek tartoznak az átlagosnál jobb minőségű termőterületek közé, melyek nagyrészt az Öreghegyen, ill. a településtől délre elhelyezkedő Szedliszko nevű zártkert területén találhatók.

Az átlagosnál jobb minőségű szőlőtermő területek kivétel nélkül kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartoznak, mely magába foglalja a zártkerteket is. Az Országos Szőlőkataszterben szereplő területek ugyanakkor egészen máshová esnek, kizárólag a Benta jobb partján helyezkednek el, ami a történeti térképek tanúsága szerint sosem volt szőlőtermő vidék a településen belül. Ellenben az Öreghegy területe a kataszterben nem szerepel (lásd a gyümölcsösök leírásánál szereplő ábrákon).

Szántók

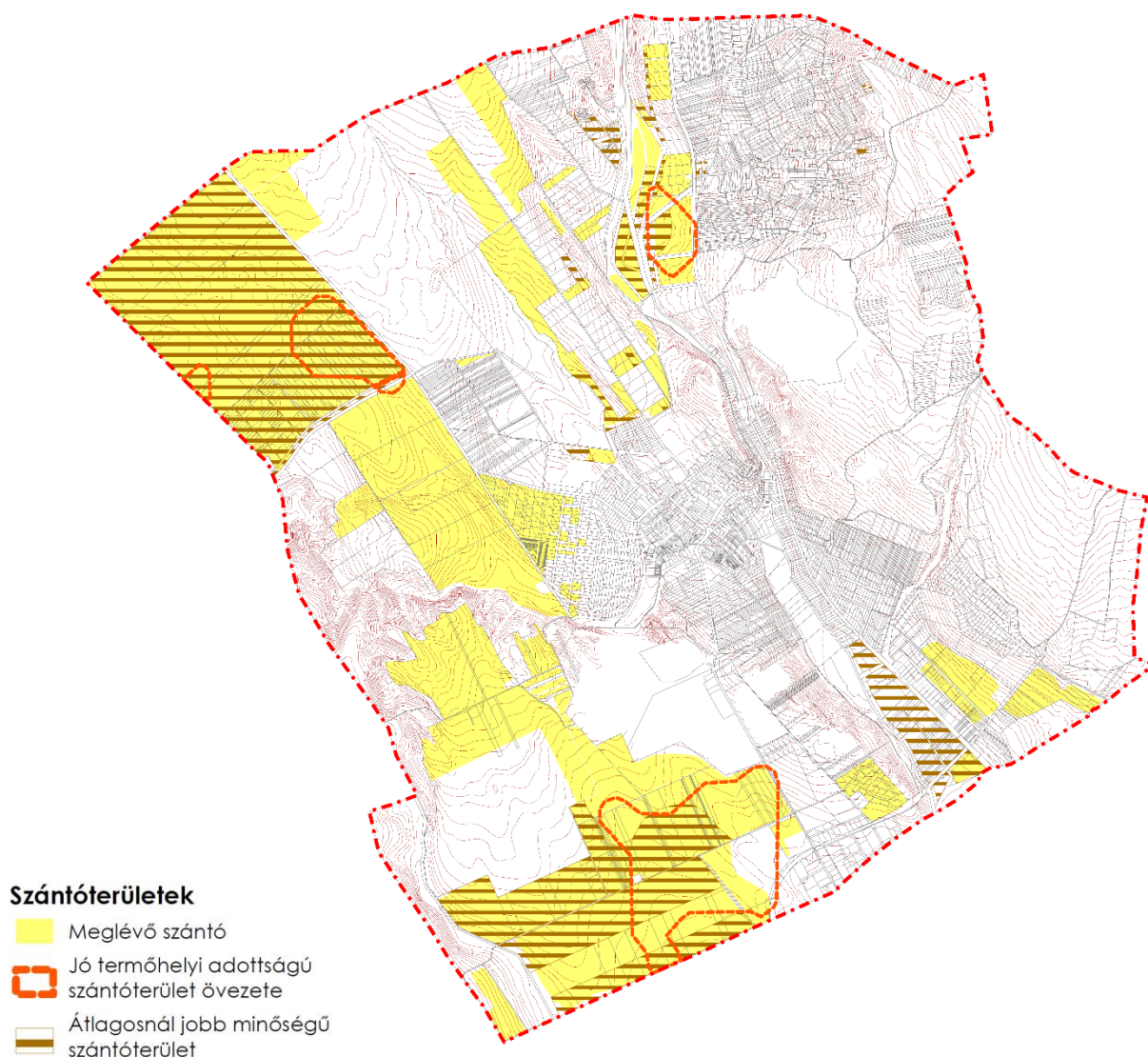
Sóskúton a szántóterületek zömében a jó talajadottságokkal rendelkező, domborzati szempontból kevésbé mozgalmas nyugati területeken találhatók.

Ahogy az az alábbi ábrán is jól látszik, a meglévő szántók nagyjából fele nem a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági övezetbe tartozik, ugyanakkor a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági övezetbe sorolt területek fele nem szántóként hasznosított a valóságban, melynek egyik oka az, hogy a nagyüzemi gyümölcsösök is ebbe a területfelhasználási kategóriába soroltak. A településen az OTrT szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántó csak délen a tárnoki határ mentén található egy kisebb foltban. A jó termőhelyi adottságú szántók elhelyezkedését a lenti ábra mutatja, melyek 90%-a valóban szántóművelés alatt áll, és nagyjából háromnegyedük az átlagosnál jobb minőségű szántóterületnek is számít.



Sem a kiváló termőhelyi adottságú szántó nem tartozik a hatályos szerkezeti terven szántóföldi mezőgazdasági terület övezetébe, sem a jó termőhelyi adottságú szántóterületek több, mint fele.

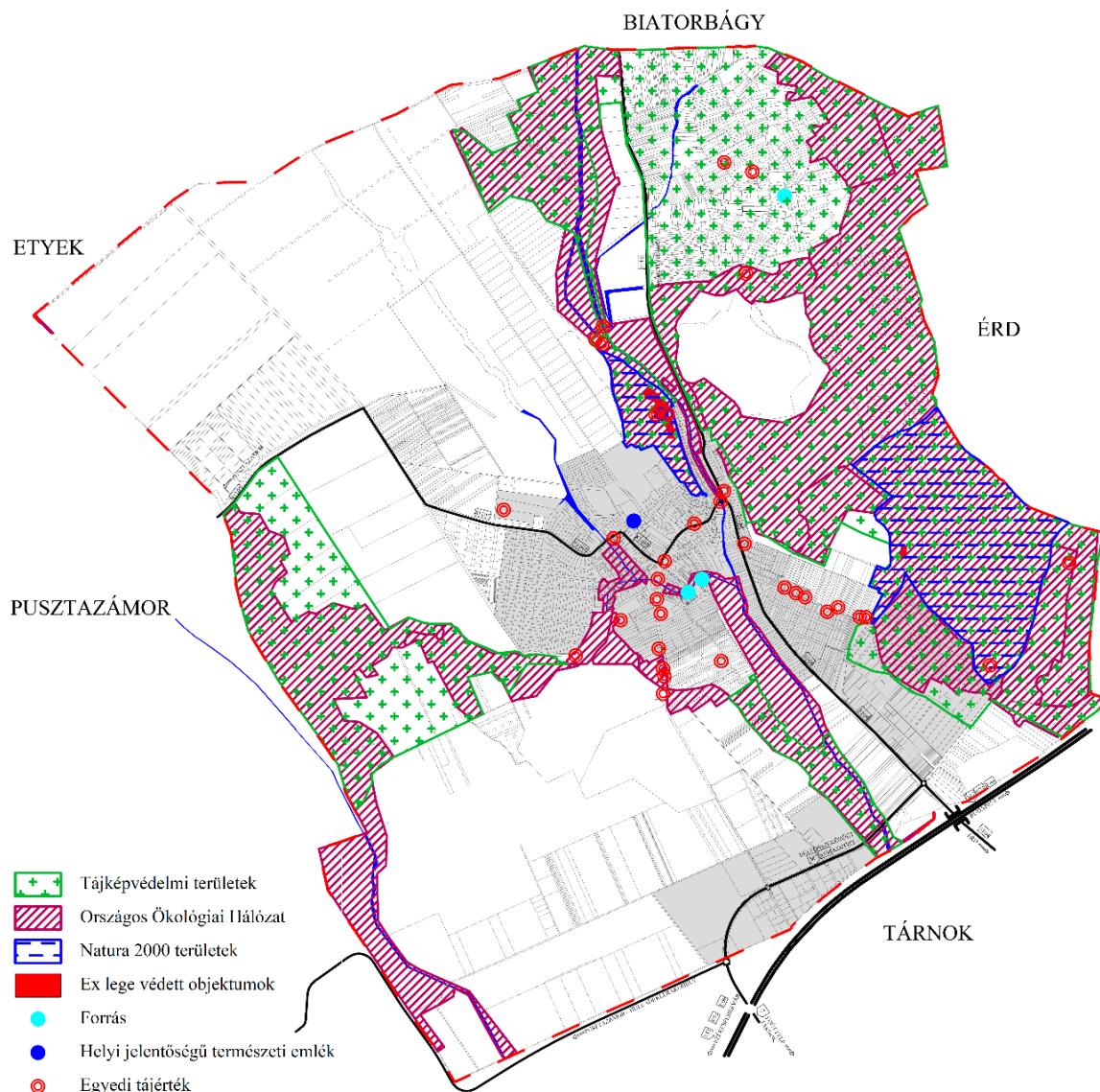
Sóskúton az átlagosnál jobb szántók közé az 1-es és a 3-4-es minőségi osztályúak tartoznak. Ezek nagyrészt a Benta jobb partján, a közigazgatási határ északnyugati, és délnyugati részén, valamint a patak völgyében helyezkednek el. Az átlagosnál jobb szántók jórészt ma is szántóművelés alatt állnak, kivétel ez alól a patak völgyben, a településtől délre elhelyezkedő terület. A szántóművelés alatt álló területek nagyjából harmada tartozik az átlagosnál jobb területek közé.



1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Sóskút területén több értékes természeti terület és táji érték is található: nemzetközi jelentőségű Natura 2000 területek, az Országos Ökológiai Hálózat részét képező magterület, ökológiai folyosó, és puffer terület, az OTTrT-ben kijelölt tájképvédelmi területek, ex lege védett objektumok, természeti emlékek, helyi jelentőségű természeti emlékek, valamint egyedi tájértékek. A természeti védelmet élvező területekre jellemzőek a völgyek, árterületek társulásai, valamint a száraz sziklagyepek.

A természetvédelmi kezelésért felelős szerv a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság.

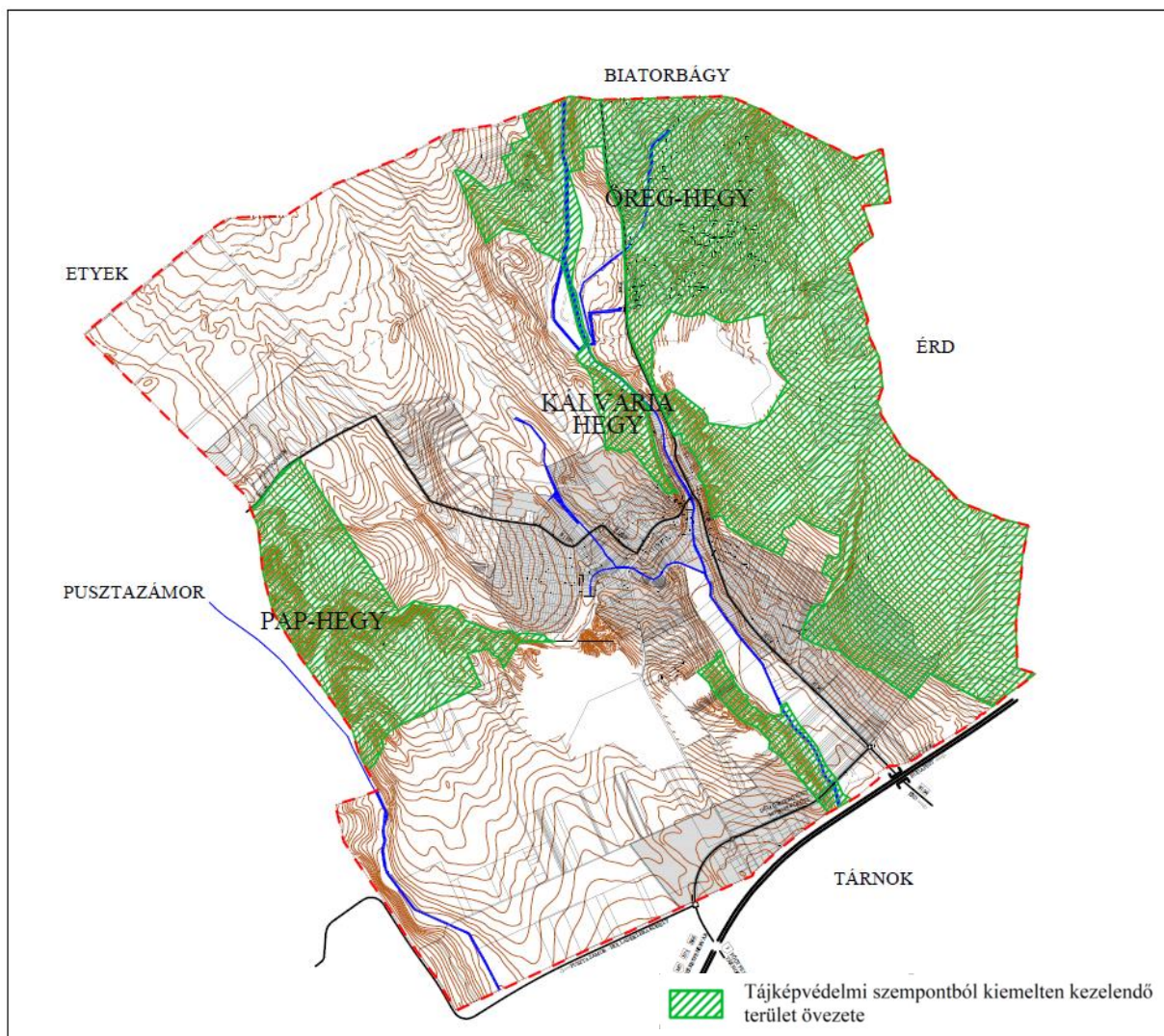


1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

1.12.3.1.1. Tájképvédelmi területek

Az OTTrT-ben kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete érinti a települést, melynek lehatárolása a DINPI adatszolgáltatása alapján a következő ábrán látható.

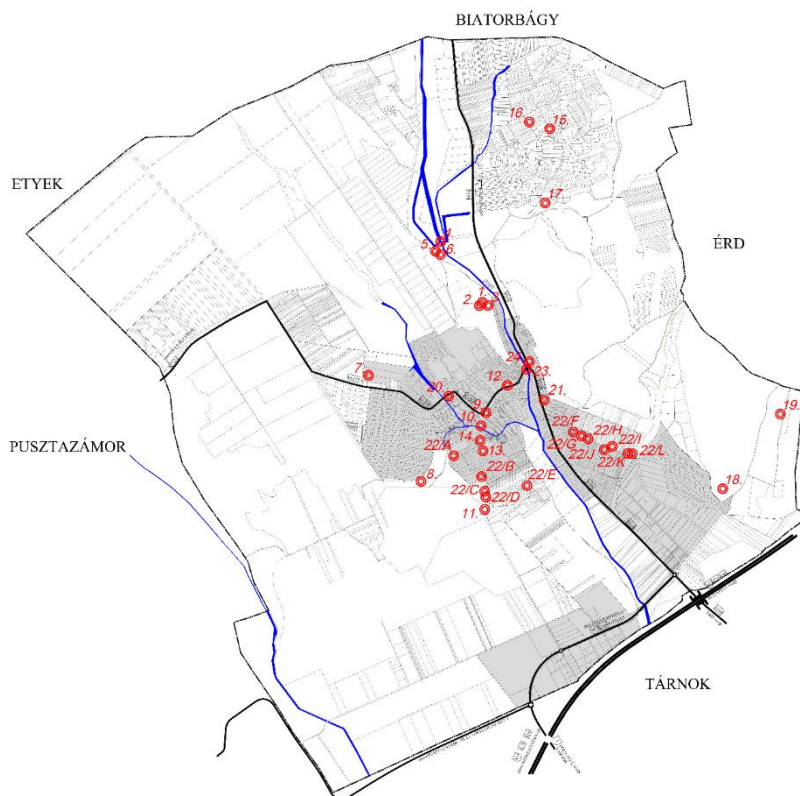
A Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel rendelkeznek, ahol cél a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása. Sóskúton ezek a nagy rálátási területtel rendelkező felszínek, mint a Benta bal partján található domboldal egésze (kivéve a bányát), valamint a Kálvária-hegy, továbbá a Pap-hegy és környéke tartozik az övezet területébe.



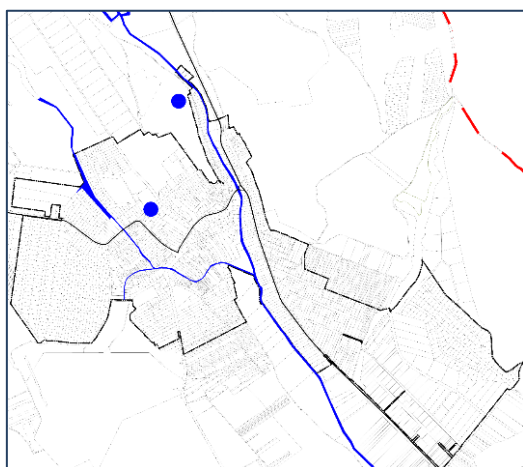
1.12.3.1.2. Egyedi tájértékek

A településen 24 db kultúrtörténeti egyedi tájértéket jelöltünk meg Becsei Renáta: Sóskút település tájtörténeti vizsgálata és települési érték leltára c. szakdolgozata alapján, melyek sem országos, sem helyi védelem alatt nem állnak. Az egyedi tájértékek közül a legtöbb a forrásfoglalás, ivóvízkút, az agrártörténeti, valamint a kertépítészeti emlékek közé tartozik, de vannak közúti közlekedéssel kapcsolatos, vallási, ipartörténeti, temetkezési, bányászati, továbbá történelmi személlyel, híres emberrel kapcsolatos emlékek is. Ezek listáját az alábbi táblázat tartalmazza, térbeli elhelyezkedésüket pedig a lenti ábra szemlélteti. Utóbbin jól látszik, hogy az egyedi tájértékek jó része a belterülethez, ill. a zártkertekhez kapcsolódik.

Kultúrtörténeti egyedi tájértékek	
Sorszám	Megnevezés
1.	Fakereszt
2.	Kálvária-kereszt
3.	Kálvária-hegy vájatai
4.	Malom-híd
5.	A sóskúti malom romjai
6.	Malom pince
7.	Lovas emlékmű
8.	Gémeskút
9.	GÁZSZER emlékmű
10.	Keserű forrásfoglalás
11.	Bábakő dísz
12.	A sóskúti falu-kút
13.	Idős fák a temetőben
14.	Andreetti-család sírhelye
15.	Öreg-hegyi forrásfoglalás
16.	Hagyományörző préház
17.	Öreg-hegyi feszület
18.	Pax liget
19.	Sóskúti levendulás
20.	Bajcsy úti szivattyús kút
21.	Bem úti szivattyús kút
22.	Pincék és pincesorok a belterületen (csoport)
23.	Az „öreg” híd
24.	Nepomuki gyalogos híd



1.12.3.1.3. Helyi jelentőségű természeti emlék



Sóskúton két helyi jelentőségű természeti érték található, a Kálvária-dombon lévő Zelezná baba barlang, valamint a Gárdonyi Géza utcában álló fehér eperfa (*Morus alba*), amik a településképi rendeletben is szerepelnek.

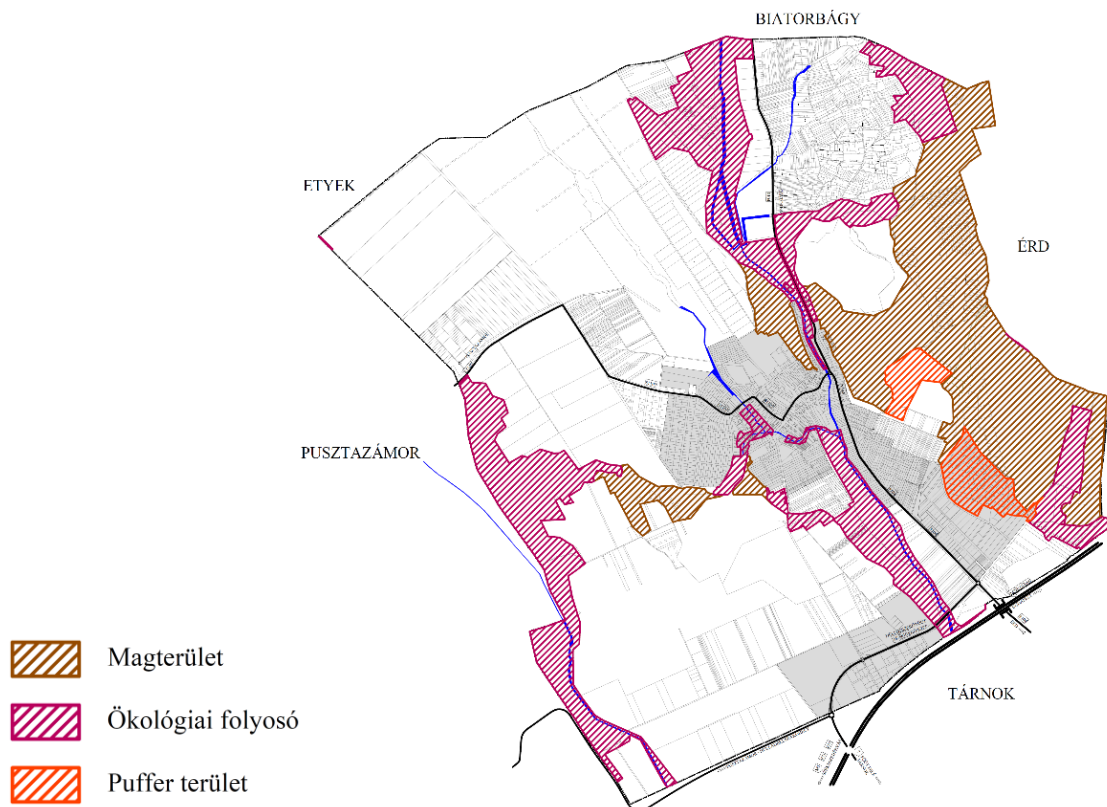
● Helyi jelentőségű természeti emlék

1.12.3.2. Országos Ökológiai Hálózat elemei

Az Országos ökológiai hálózat övezetei közül a *magterület* övezetébe tartoznak a száraz élőhelyek: a Benta bal partján elterülő erdős, gyepes területek nagy része, a Kálvária-hegy, valamint a kvarchomokbánya és a település között elterülő cserjésedő gyepes élőhelyek, a Funduklin és környéke a levendulással, valamint a Doberdó.

Ökológiai folyosóként meghatározottak a vízhálózat menti és völgyi területek: a Benta-patak, a Száraz-árok és a Zámori-patak völgye, a Pap-hegy környéke, és az Öreghegytől keletre, valamint délre fekvő területek.

Puffer területként vannak kijelölve a Funduklin és a Doberdó környéki gyepek és erdők, ahogy az a lenti ábrán is látható.



1.12.3.3. Natura 2000 területek

A Natura 2000 területek a szarmata mészkő fennsíkon kialakult gyepekhez kötődnek. Az Érd-tétnyi plató (HUDI20017) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területhez tartozik a Doberdó, a Funduklin és környéke a levendulással és a Kálvária. Az érintett helyrajzi számok a következők: 024, 025/1, 025/11, 025/12, 025/13, 025/14, 025/15, 025/16, 025/17, 025/18, 025/19, 025/20, 025/21, 025/22, 025/23, 025/24, 028, 029/1, 029/2, 030, 031/1, 034/1, 0162. A Pest megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályától kapott adatszolgáltatás, valamint az *Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendeletben* az alábbi helyrajzi számok is Sóskút településnél szerepelnek, melyek azonban 2014. óta Érd városához tartoznak: 014/1, 014/7, 014/10, 014/11, 014/12, 014/13, 014/14, 014/16.

A Natura 2000 területeken általános célkitűzés a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelyek megőrzése, fenntartása, ill. a fenntartó gazdálkodás biztosítása. A fenntartás, kezelés hatékonysága érdekében különböző kezelési egységek lettek kijelölve.

A következő ábrán barnával jelölt, KE1 elnevezésű, gazdálkodási tevékenység végzésére nem javasolt területeken minden gazdálkodási mód kerülendő. Beavatkozás csak esetleges természetvédelmi kezelés részeként történhet. Ilyen lehet a cserjésedés és inváziós növényfajok visszaszorítása mechanikus (kézi) módszerrel, esetleg cseppmentes egyedi vegyszerezéssel. A kezelési egységhez tartozó erdőkben faanyagtermelést nem szolgáló üzemmódba történő helyezés szükséges.

A világoszölddel ábrázolt, KE2 jelű, extenzív legeltetésre javasolt területekhez tartozó élőhelyeken az extenzív legeltetés és az idegenhonos fajok visszaszorítása javasolt.

A KE3 jelű, sötétzölddel ábrázolt, fás állományok elnevezésű kezelési egységben Sóskúton nagyrészt idegenhonos fajokból álló erdőt találunk, mely élőhelyeken az erdők szerkezetátalakítása javasolt őshonos fajú erdőkké.

A sárgára színezett, KE4 jelű, szántóterületek elnevezésű kezelési egységhez tartozó területeken a gyep/legelő művelési ág megállapítása, és a továbbiakban ennek megfelelő használata javasolt a kaszálásra és/vagy legeltetésre javasolt területeknél meghatározottak szerint.



1.12.3.4. Ex lege védeltséget élvező elemek

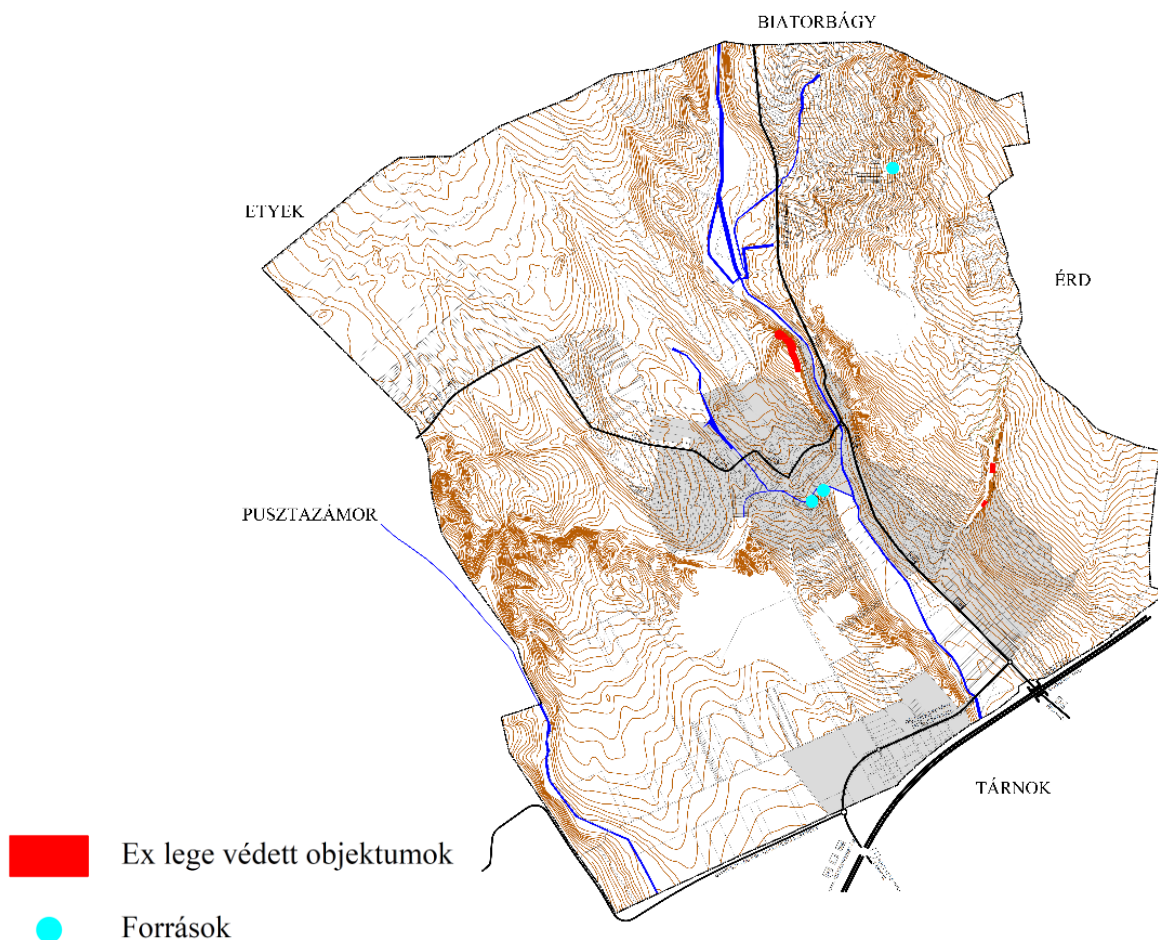
Sóskút területén a DINPI adatszolgáltatása szerint a következő ábrán pirossal jelölt ex lege védett barlangok (természeti érték), és földvár (természeti emlék) található.

A Sóskút Funduklin kaptárkövei természeti emlék *A kaptárkövek megóvását szolgáló természeti emlékek létesítéséről, valamint a kaptárkövek megóvását szolgáló természetvédelmi kezelési terv kihirdetéséről* szóló 17/2014. (X.27.) FM rendeletben szereplő EOVS koordináták általi lehatárolása az alábbi táblázatban összefoglalt helyrajzi számokat és területeket érinti:

Település	Kaptárkő neve	Hrsz	Kiterjedés (ha)	Egységes Országos Vetületi Rendszer (EOV) koordináták alapján
Sóskút	Sóskút Fundoklin kaptárkövei	028	0,1266	Y634822, X228827; Y634789, X228791; Y634770, X228804; Y634795, X228843
		028	0,1746	Y634876, X229110; Y634856, X229081; Y634859, X229056; Y634871, X229041; Y634834, X229042; Y634842, X229113; Y634876, X229110
		025/12	0,0740	Y634871, X229041; Y634859, X229056; Y634856, X229081; Y634876, X229110, Y634871, X229041

A Sóskút Kálvária-domb kaptárköve természeti emlék a 17/2014. (X.27.) FM rendeletben szereplő EOV koordináták általi lehatárolása az alábbi táblázatban összefoglalt helyrajzi számokat és területeket érinti:

Település	Kaptárkő neve	Hrsz	Kiterjedés (ha)	Egységes Országos Vetületi Rendszer (EOV) koordináták alapján
Sóskút	Sóskút Kálvária-domb kaptárköve	0162 „a” alrészlete	1,7103	Y633269, X230064; Y633305, X230082; Y633352, X230048; Y633373, X230021; Y633385, X230025; Y633416, X229982; Y633426, X229947; Y633417, X229923; Y633456, X229828; Y633454, X229778; Y633419, X229775; Y633413, X229825; Y633370, X229916; Y633363; X229964; Y633321, X230013; Y633303, X230009; Y633274, X230026; Y633269, X230064



A Kálvária-dombon található Zelezná baba barlang szintén ex lege védettséget élvez. A *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet* által megállapított barlang felszíni védőövezetét a 028, 058/33, 0162 hrsz.-ú ingatlanok érintik.

A Kálvária-domb tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA).

A településen található, az előző ábrán kék ponttal jelölt három forrás a forráskataszterben nem szerepel.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

1.12.4.1. Ökológiai konfliktusok

Az Országos ökológiai hálózat rendszerét a beépített terület kettévágja. A hálózat kijelölés célja az élőhelyek közötti összeköttetés és az élőhely fenntartásának biztosítása, mely jelenleg nem tud megvalósulni. Az ökoháló övezetei nagyrészt erdő, gyeper és mezőgazdasági területeket érintenek, de a jelenlegi tájhasználatok következtében az élőhelyek állapotának fenntartása szempontjából kedvezőtlen területhasználatok is megjelennek az övezet területén, vagy közelében:

- Ökológiai szempontból kedvezőtlen, hogy a jelenlegi kőbánya az Országos ökológiai hálózat magterületével és ökológiai folyosójával közvetlenül határos. Az állandó bolygatás és terhelés az inváziós növények terjedése számára kedvező.
- A kvarchomokbányától északra fekvő ÖOH magterület határa nem igazodik pontosan a különleges bányaterület határához, belemetsz abba, ahogy a kőbányától délnyugatra kijelölt tervezett különleges bányaterületbe is. Ebben az esetben a határvonal korrekciója javasolható.

Az ÖOH területén az aktuális használat korlátozása és biológiailag aktív területként történő fenntartás javasolható az alábbi esetekben:

- A kijelölt magterületek zártkerti és farmgazdasági területeket érintenek, ill. a határ a Béke utcában lévő kertvárosias lakóterület telkeibe belemetsz.
- Az ökológiai folyosó érint közlekedési területeket (Keleti gyűjtőút), kertvárosias lakóterületeket – a Keleti gyűjtőút mentén kijelölt új lakóterületet keleten, a Petőfi Sándor utca és a Benta közti, a Meder utcai, a Temető utcai és a Vadász utcai telkeket –, továbbá mezőgazdasági farmgazdasági és különleges fekvésű farmgazdasági, valamint volt zártkerti területeket, és különleges rekreációs területeket (Tanyasi lovasudvar környéke).
- A puffer területek közül a déli teljes kiterjedésében egy korábban újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztés területére esik.

Ökológiai szempontból kedvezőtlen, hogy a településen magas, és egyre nő a mesterséges, bolygatott földfelszín aránya. Ennek oka az egyre növekvő lakó-, és iparterületek kialakulása, valamint a bányaterületek megléte. Ehhez járul hozzá a természetes eredetű bolygatás is, mely a könnyen aprózódó szarmata mészkő felszínekre jellemző. A bolygatott területek az inváziós fajok megtelepedésének kedveznek, amik kiszorítják a honos flóra elemeit.

A potenciális vegetációnak megfelelő erdőállományok a patak völgyek kivételével hiányoznak a településen. Általános ökológiai veszély, hogy a folyamatosan növekvő arányú, de sérülékeny erdőterületeken az inváziós fajok és tájidegen állományok a honos fajokat kiszorító módon terjednek, vagy jelentek meg, továbbá a telepített erdők is idegenhonos fajokból (feketefenyő) állnak. Ezek őshonos erdőkké való átalakítása javasolt, mely a Natura 2000 területekre vonatkozó kezelési terv KE3-as kezelési egységének céljaival is megegyezik.

1.12.4.2. Funkcionális konfliktusok

A településen a legjelentősebb funkcionális konfliktust az egykori szőlőterületek felhagyását követő átalakulás okozza az Öreghegyen, ahol egyre inkább kezdenek megjelenni az állandó tartózkodásra szolgáló lakóházak, melyek idegenül hatnak a hagyományos tájszerkezetben, valamint a megfelelő infrastruktúrahálózat – főleg a csatorna – hiánya a környezeti terhelés szempontjából sem kedvező. Ez a tendencia nem csak az Öreghegyen, de a többi egykori zártkerti – Zselléri-dűlő, Sztávka, Szedliszko – területen is probléma.

Tájhasználati konfliktus forrása lehet az országos és térségi övezetekhez, valamint az egyéb, értékelő besorolásokhoz (átlagosnál jobb minőségű termőterületek, országos szőlő- és gyümölcskataszter) képest eltérő tájhasználat megjelenése, melyeket részletesen az 1.12.2.2. fejezetben fejtettünk ki.

1.12.4.3. Tájképi konfliktusok

Tájképi konfliktusok közé sorolható a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekkel szomszédos, tájképi szempontból zavaró területek közelsége, mint pl. a kőbánya.

Szintén zavaró tájképi szempontból a védett területeken belül megjelenő idegenhonos fajokból álló társulások (feketefenyő erdő, akác, bálványfa), továbbá a külterületi illegális hulladéklerakatok látványa.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer legfontosabb elemei

Ahogy az a lenti ábrán is jól látható, a település zöldfelületi rendszerét hálózatosan és szigetszerűen elhelyezkedő zöldfelületi elemek alkotják. A zöldfelületi rendszerbe sorolható területek nagy részben megegyeznek az országos ökológiai hálózat területeivel, melyet az állandó növényborítású természetközeli területeken jelöltek ki. A patak völgyek társulásai és a Tétényi-fennsíkhoz tartozó gyepek, valamint a száraz völgyekben, árkokban megtelepedett fás mezsgyék és erdőfoltok képezik a zöldfelületi rendszer ökológiailag legértékesebb területeit. Sóskúton a zöldfelületi rendszer fontos szerkezeti sajátossága, hogy az értékes hálózati elemeket elválasztja a belterület egymástól, így itt teljes mértékben a belterületi zöldfelületi elemek feladata az ökológiai kapcsolatok biztosítása.

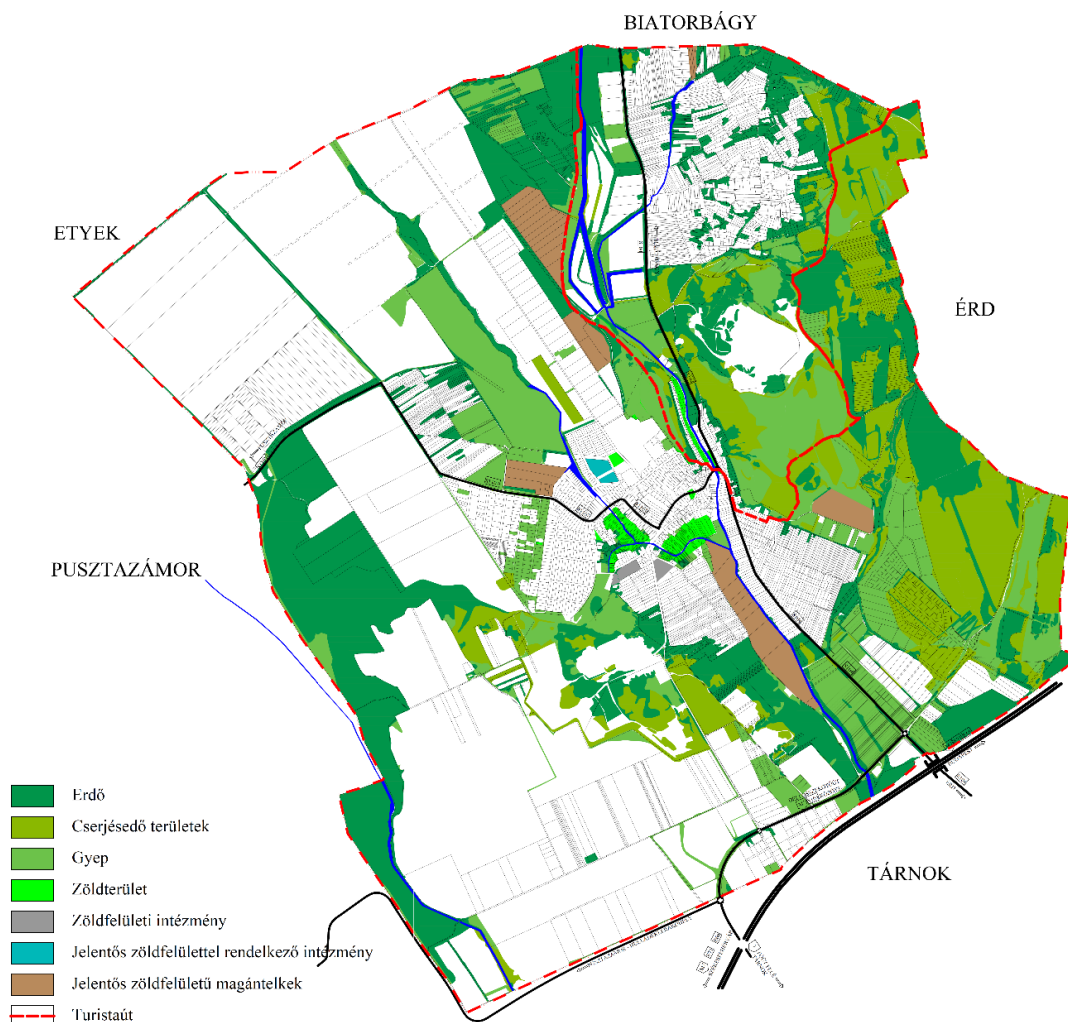
A külterületi zöldfelületi rendszer elemeit – erdők, gyepek, cserjés területek – az 1.12.2.2 fejezetben mutattuk be részletesen.

A lakott területen a külterületi ökológiai hálózati elemeket összekötő patak völgyekhez kapcsolódóan találjuk a szigetszerű zöldfelületeket és zöldterületeket. A központi belterületen található a zöldfelületi rendszer élhetőség szempontjából legfontosabb elemei, a közösségi használatú és ezen belül is közösségi fenntartású zöldfelületek. A közterületek növénytelepítései Sóskút esetében teljes egészében az önkormányzat feladatkörébe tartoznak, ahogy a közösségi szolgáltatások intézményeinek területei is. Sóskút közparkokban nem bővelkedik, így még inkább indokolt a belterület közterületeinek zöldfelületeit és az intézménykerti zöldfelületek teljességét vizsgálni az ellátottság, funkciók és fejlesztések szempontjából, mely kérdésekkel az 1.13. fejezetben foglalkozunk.

A zöldfelületi hálózat kialakításában rendkívül fontos szerepet játszanak, az útmenti, vonalas zöldfelületek, fasorok is, azzal, hogy összeköttetést biztosítanak a nagyobb, szigetszerűen elhelyezkedő zöldfelületek között.

Ugyanakkor minden biológiailag aktív felület részét képezi a zöldfelületi rendszernek.

A beépítésre szánt területek zöldfelületei, a védelmi és gazdasági erdősítések és a természetési célú zöldfelületek, ültetvények, szőlők szintén fontos szerepet játszanak az élhetőség, a településkép, a klíma és a talajvédelem megvalósításában. E mesterséges zöldfelületek élőhelyi és élettani szerepe sem lebecsülendő, ugyanakkor gondozásuk teljes mértékben az ingatlanok tulajdonosainak felelőssége, esetenként kötelessége. Jelen vizsgálatban csak a jelentősebb zöldfelülettel rendelkező, szabályozást igénylő objektumokkal, magántulajdonban lévő telkekkel (pl. lovastanyák) foglalkozunk.



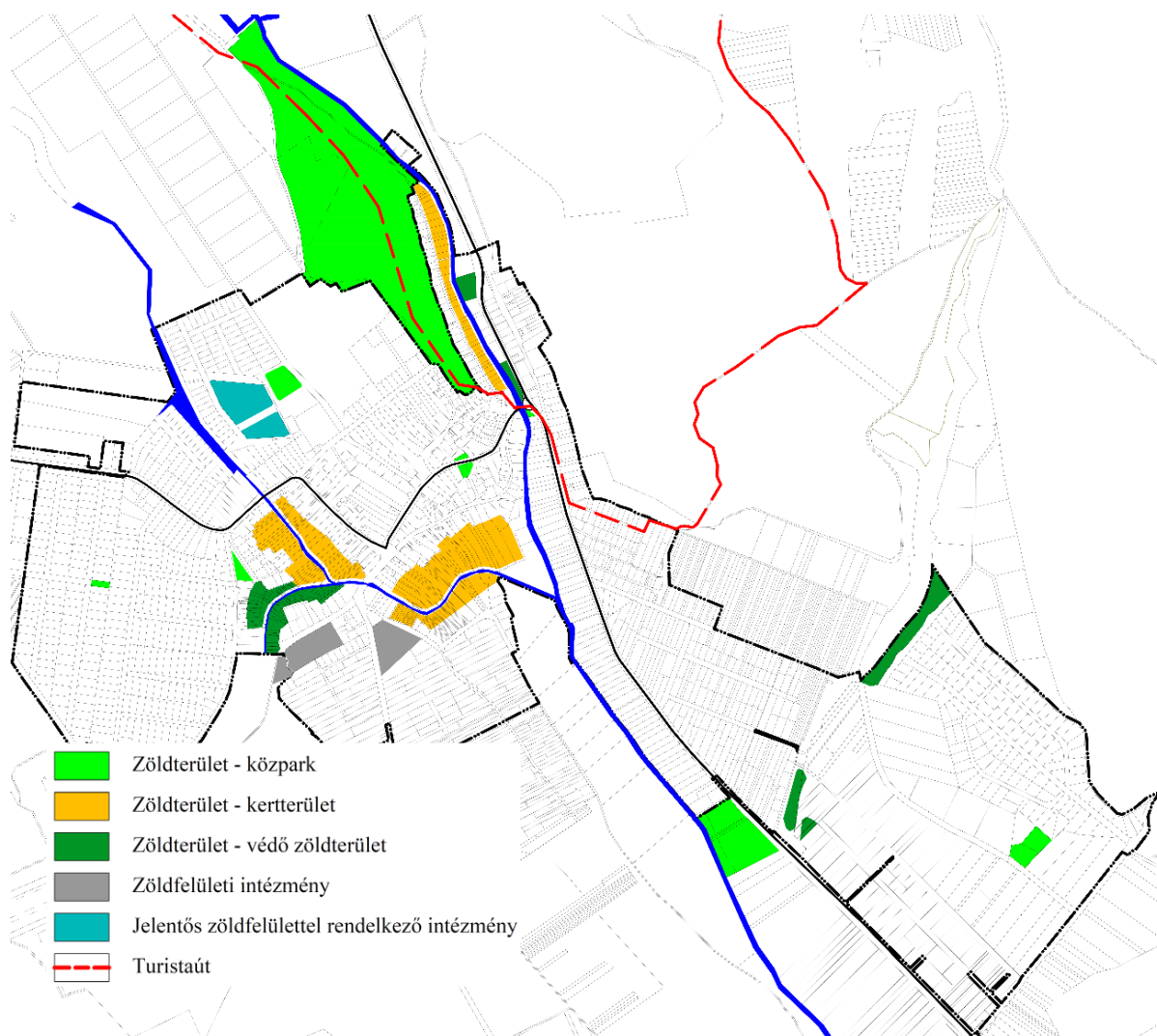
1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A belterületi zöldfelületi elemek, ill. a hatályos Településszerkezeti terven zöldterület övezetébe tartozó területek elhelyezkedését a következő ábra foglalja össze.

Az érvényes TSZT szerinti zöldterületek

Ahogy az a lenti ábrán is látható, Sósokút központi belterületén három féle zöldterület fordul elő, a világoszölddel jelölt közparkok (Z), a Száraz-árok és a Benta menti, narancssárgára színezett kertterületek (KE), továbbá a Benta menti beépítetlen telkeken, a Száraz-árok mentén, valamint a vízmósásoknál kijelölt sötétzölddel ábrázolt védőzöldterületek (VZ).

A közparkok (Z) közül a település legnagyobb és legjelentősebb zöldterülete a Kálvária-hegy, melyről lenyűgöző látvány nyílik Sósokútra, a szemközti Tétényi-fennsíkra, valamint a Benta völgyére. Szintén nagy kiterjedésű, extenzíven fenntartott, erdős zöldterület található a Benta bal partján, a Tanyasi lovasudvarral szemben.



A Hóvirág-Orгона-Tulipán utcák, valamint az Andreetti Károly iskola által határolt Millenniumi park a település központi zöldterületének tekinthető. Növényállománya fiatal és ritka, valamint kevésbé színtezett, mivel kevés a cserje- és évelőkiültetés.

A Vadász utcai háromszög alaprajzú, ligetes, ill. örökzöld cserjékkel beültetett zöldterület kedvező adottságú, ugyanakkor funkció nélküli terület. A park közepén körben elhelyezett padok találhatók.



A további kisebb zöldterületek közül kettő a település központjában, egymással szemben helyezkedik el. A Szent Flórián szobor körül ligetes park, a Fő úton álló buszmegálló környékén újonnan kialakított, beültetett tér található. A Fő út és a Petőfi utca találkozásánál, a Benta bal partján is található egy funkció nélküli zöldfelület, melyet a lakóházaktól és a pataktól lombhullató és örökzöld cserjék határolnak le.

A Száraz-árok és a Benta melletti kertterületek (KE) a közhasználat számára megközelíthetetlenek, a lakótelkek patak felőli végén az ökológiai folyosó által lehatárolt területeken jelölték ki őket.

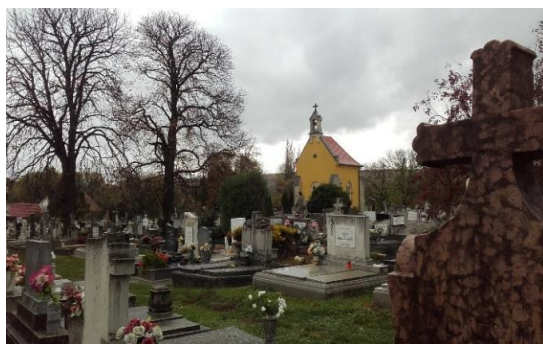


A védő zöldterületek (VZ) jellegüket tekintve többnyire erdős vagy gyepes területek. Ebbe az övezetbe van besorolva a Benta bal partján elterülő, a Szent László király útja és a tervezett PAX lakóterületi fejlesztés közötti, a két terület határán húzódó beerdősült vízmosás, valamint a Száraz-árok menti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

1.12.4.1. Zöldfelületi intézmények

A faluban a zöldfelületi intézmények közé a három temető sorolható. A római katolikus egyház és az önkormányzat tulajdonában állókat az önkormányzat kezeli. Előbbiben egy kisebb kápolna, míg utóbbihoz kapcsolódva egy szintén önkormányzati tulajdonú ravatalozó is található. A temetők kapacitása a jelenlegi lakosságot legalább 50 évre kiszolgálja, figyelembe véve a változó temetkezési szokásokat.

A sóskúti temetők idősebb szoliter fái településképi jelentőségűek. A kőkerítéssel övezett, településképi szempontból zárt, önkormányzati temetőben (Liget utca) a belső látványt, a nyitott kerítésű katolikus temetőben (Temető utca) a településképet is kedvezően befolyásolják a szép lombkoronájú, elszórtan álló fák. Az izraelita temető elhelyezkedésével a Liget utcai temetőhöz csatlakozik, de már a külterület része. A sírok állapota erősen elhanyagolt, a beerdősült domboldalról nem látszik, annak rendeltetése.



A temető felújítása és további használata, valamint az izraelita temető rendbe tétele során az idős fák megtartására és új telepítésekkel a laza térállású fásítás folytatására kellene törekedni.

1.12.4.1.1. Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények

Andreetti Károly Általános és Művészeti Iskola

A 2857/1 hrsz.-ú telken található, állami fenntartású és működtetésű iskolában alsó és felső tagozatos diákok oktatása, valamint alapfokú művészeti oktatás is folyik, továbbá fogadja Pusztazámor felső tagozatos korú tanulóit is. A komplex oktatási tevékenységet végző, és Pusztazámor tagintézményi iskoláját is irányító intézmény 16 osztályos, átlagosan 360-410 fő hallgatója van.

Az 1,37 ha-os telekből ~1550 m²-t foglal el az épület és a tornacsarnok. A több, mint 1 ha-os udvar bőségesnek számít, amit nem kikopott gyepes jellege is visszaigazol. Funkciók tekintetében csak focipálya lett kialakítva, játszószerkeket nem állnak a gyerekek rendelkezésére. Az udvar későbbi árnyékolásáról többnyire frissen telepített fák gondoskodnak. A cserjeszint szinte teljes mértékben hiányzik – kivéve a főbejárat és a főépület környékét –, így a közterületek felől nem biztosított az iskola területének lehatárolása. A Hóvirág utcában a kerítés külső oldalán egységes fasor kíséri a létesítményt.

Dimbes-Dombos óvoda

A 2857/2 hrsz.-ú telken található óvoda épülete igényesen felújított. Az intézményben 6 csoport működik, összesen 150 férőhellyel rendelkeznek. A Tulipán utcai homlokzat előtt idős fenyőfasor és egy nagy nyírfa található.

Az udvarban is sok az árnyékot adó lombos fa, melyek elsősorban a fából készült játszószerkeket környékén csoportosulnak. A fás terület a 0,52 ha nagyságú telekből 1067 m²-t foglal el, így ~0,42 ha szabad tér marad játékra.

1.12.4.1.2. Vonalas zöldfelületi elemek

A gépjármű közlekedési infrastruktúrája a zöldfelületi szerepe alapján a külterületi bekötőutak, a településkapuk és a belterületi úthálózat elemeire bontható.

Bekötő közutak

A bekötő utak közül a két legforgalmasabb a települést délről határoló M7-es autópálya csomópontjából, illetve Tárnok felől külön szintű kereszteződéséből érkezik a településre. Maga az M7 autópálya véderdőkkel övezve szeli át a közigazgatási határt. Ezeknek az erdőknek fontos szerepe van a Benta menti élőhelyeket és a Tétényi-fennsík gyepes területeit érő környezeti terhelés csökkentésében.

Az M7 csomópontból a Temető utcába érkező és a gazdasági területet feltáró út újabb kialakítású, ugyanakkor érkezési pontja történeti. Az itt álló Szent Vendel szobor a belterület legelőkre vivő kapujánál állt hajdanán. Az út ma szakaszosan fásított, szélessége azonban a településre vezető nagy fából álló, dupla fasoros út kialakítást is lehetővé teszi.

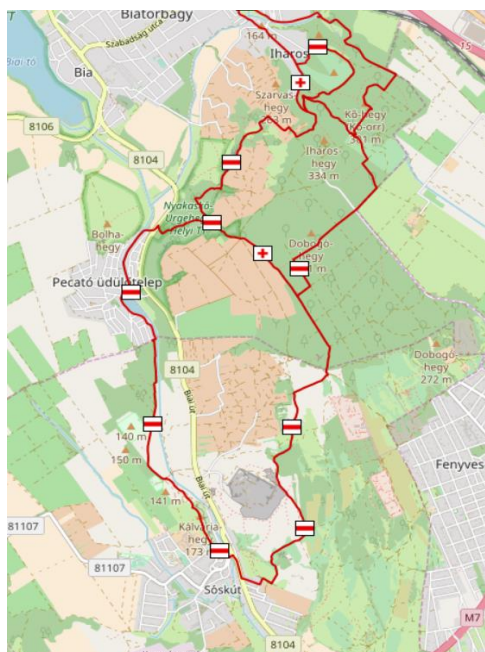
A 8104. jelű, a Benta-patak árterületének szegélyén haladó Tárnok-Sóskút-Biatorbágy összekötőút történeti jelentőségű, már az I. katonai térképen is szerepel. Fásítására ugyanakkor az idők során nem került sor, melynek egyik oka lehet az 1882-es III. katonai felmérésen megjelenő, közvetlenül az út mellett futó keskeny nyomtávú vasúti pálya, mely már régen felszámolásra került. Napjainkban a Petőfi Sándor utcában folytatódó külterületi szakaszán keskeny cserjés-fás sáv kíséri az utat.

A Biai út (8104. j.), mely a belterületi Mártírok útjának folytatása, a II. katonai térképen jelenik meg először jelenlegi nyomvonalán, egy rövid szakaszán már akkor is kétoldali fasor kísérte, de a III. katonai felmérésen már teljes hosszában fásított. Ma cserjés, fás sávok kísérik, melyekben az invazív fajok (akác, bálványfa) dominálnak.

A Pusztazámor felé tartó út (81107. sz.) szintén a kezdek óta meghatározó szereppel bír a település életében, már az I. katonai felmérés idején is jelenlegi nyomvonalán haladt. A III. katonai felmérésen kétoldali fásítás kíséri az utat teljes hosszában. Ma a zártkertek melletti szakaszon egy-, azt elhagyva kétoldali erdősáv választja el a nagytáblás szántóktól.

Településkapuk

Sóskúton az iparterület és a lakóterület két önálló településrészt alkot, így déli irányból, a településkapu igazából a lakóterület és az iparterület között értelmezhető.



A településre délről két út vezet, az egyik az Ipari Park felől a kvarchomokbánya mellett, a másik pedig a Tárnok felől érkező 8104. j. út, mely a Petőfi Sándor utcában folytatódik.

Előbbi egy történeti jelentőségű településkapu Szent Vendel szoborral, melynek kapu jellegét a domborzati adottságok is kihangsúlyozzák. A bánya bejáratát elhagyva az erdőben lefelé haladó, kanyargó útról rálátni a tájra, valamint az út nyomvonalevezetésének köszönhetően már messzebből is látszik, hol kezdődik a lakóterület.

Ezzel ellentétben a 8104. j. útnál a Tárnok felől érkezők számára nem érezhető markánsan a településkapu megléte, melynek oka, hogy ez a település terjeszkedésének egyik fő iránya, így ez az egyik legújabb településkapu, melynek helye folyamatosan változik.

A Pusztazámor felől érkezők számára sincs egyértelműen érzékelhető településkapu, melynek legfőbb oka az egyre inkább átalakuló és így bizonytalan helyzetet teremtő zártkertek, valamint közvetlenül az út mentén elhelyezkedő Sóskúti Lovas és Élmenypark, mely átmentet képez a lakott és a külterület között.

Hasonló a helyzet a Bátorbágy felőli településkapu esetében is, ahol a szintén az átalakulás útjára lépett Öreghegyi zártkertek keltenek bizonytalan érzést. Ugyanakkor, ha elhagyjuk a zártkertek környékét, és tovább haladunk a valódi lakott területek felé, a Kálvária-hegy, valamint a Tétényi-fennsík lankái között lejtő útról szép, és irányított rálátás nyílik a Benta-völgyében sorakozó lakóházakra, mely egyértelműen, tisztán érzékelteti, hogy az utazó megérkezett Sóskútra.

1.12.4.1.3. Belterületi közlekedési zöldfelületek, fasorok és egyéb átkötő zöld folyosók

Út menti fasorok, zöldfelületek

A belterületi utak mellett többnyire széles, gyepes, gazdagon fásított zöltsávokat találunk változatos cserje kiültetésekkel, sövényekkel, melyeket a helyi lakosok gondolnak.

A településközpont utcái jellemzően fásítottak, leggyakoribb sorfa a dió (*Juglans regia*), vérszilva (*Prunus cerasifera* 'Nigra'), valamint a település központjában a gömbmeggy (*Prunus fruticosa* 'Globosa').

Vízfolyások – zöld folyosók

Sóskút belterületét két patak – a Benta-patak, valamint az időszakos vízállású Száraz-árok – szeli át.

A Benta belterületi szakaszának északi részén még beépítetlen, kertes (KE övezetbe sorolt), ill. erdős, gyepes területek között halad – ami részben a védőzöldterület (VZ) övezetbe tartozik –, melyet az ökológiai folyosó szerepének megmaradása érdekében a továbbiakban is zöldfelületként kell megőrizni. A központi területeken a patak menti zöldfelületek leszűkülnek, mivel itt a Benta a telkek között halad, de a lakott területek megszűnése után területe ismét kiszélesedik.

A Száraz-árok szinte teljes hosszában a lakott területen belül halad, de szakaszosan széles zöldterületek övezik, melyek a kertterület (KE), vagy a védőzöldterület (VZ) övezetébe tartozó, többnyire erdős, vagy valóban kertes művelésű területek.

Gyalogos túraútvonalak

Sóskúton a beépített területet érinti a piros sáv jelzésű túraútvonal, mely egy, az egész tájegységen átvezető fő túraút része, és amin Biatorbágy felé egy körtúrát lehet tenni. A jelzés az Öreg-hegyi zártkertektől keletre fekvő cserjésedő legelőkön, a sóskúti kőbánya határán, a levendulások közelében, majd a Benta-patak felett áthaladva a Kálvária felé fordul, a hegyről leereszkedve pedig a patak völgyében halad északra Biatorbágy felé. A turistaút leírásában az útvonal így szerepel: Biatorbágy – Viadukt – Parkoló – Kő-hegy (Kő-orr) – Négyes-, Hármasszikla – Dobogó-hegy – Sóskút - Peca-tó – Nyakas-kő - Szily kápolna – Viadukt – kb. 20 km”

1.12.4.1.4. Jelentős zöldfelületű magántelkek

A fővárosi vonzáskörzetben Sóskút lovas-paradicsomnak számít lovardáinak száma és minősége alapján. A külterületen, a beépített területek szomszédságában, közutakról jól megközelíthető területeken fekvő létesítmények jelentősen befolyásolják a településképet, az arculatot. Közös jellemzőjük az alacsony beépítettség mellett megjelenő nagy gyepterületek és szórt burkoltok, a fásítások, fasorok, szegélyező mezsgyék tervezett rendszere. Az épületek jellemzően földszintesek, legmeghatározóbb elemük a fedett lovarda. A megjelenő kerítések többnyire karám rendszerűek és csak egy-egy funkcionális felületet határolnak, a létesítmények egésze jellemzően kerítetlen.

A lovas tanyák többsége tereplovaglásra is lehetőséget kínál. Az igény ellenére a településen hiányoznak a kijelölt lovas túraútvonalak. A gyalogos és lovas túraútvonalakat a belterületi szakaszon és a belterület környékén célszerű lenne zöldfolyosóként fejleszteni.



Tanyasi lovasudvar

A Tanyasi lovasudvar a település legnagyobb területű, legdélibb lovardája, melyhez a Benta-patak mentén hosszan elnyúló fás legelő tartozik. A lovarda a Petőfi Sándor utca felől közelíthető meg, de az épületek, építmények a Benta menti galériaerdőnek köszönhetően nem láthatók.

Sóskúti Lovas és Élmenypark

A Sóskúti Lovas és Élmenypark a település nyugati határában fekszik. A terület rendezett, a Bajcsy-Zsilinszky úttól erdősáv választja el, valamint a bejárati út, és a tanya udvarának főbb útjai is fásítottak, mely kedvező településképi és ökológiai hatással bír.

Pipacshon lovarda és Könczey Bence lovarda

Ezen lovasiskolák Sóskút külterületén, a településtől északra, a Benta-patak menti rétek mellett fekszenek, zömében akác erdőkkel övezve. Az épületek, karámok, és a legelők nem fásítottak.

Green Hill lovascentrum

A Green Hill lovascentrum szintén a településtől északra, de a Pipacshon lovardától délre fekszik. A lovarda épületeit a mellette vezető úttól egy szélesebb erdősáv határolja le, mely jótékony takarást ad a létesítmény számára a patak völgy háttérében. A lovardát északról és keletről erdőfoltok, délről és nyugatról gyümölcsösök határolják.

Habsburg lovarda és birtok

A Habsburg birtok a zártkertektől északkeletre, a Funduklin-völgy szomszédságában, egy magasabb térszínen fekszik, ahonnan szép kilátás nyílik a településre és a laposabb nyugati területekre. A lovarda területe fás-cserjés mezsgyékkal határolódik el környezetétől.

Barackvirág Élmenyfarm (Öreghegy)

A Barackvirág Élmenyfarm a település északi, Biatorbággal közös határában húzódik. A lovardához kapcsolódó épületek, építmények, karámok az aprótelkes, hagyományosan szőlőtermesztő Öreghegyen ékelődnek be a kiskertek és pincék közé, kissé idegenként hatva az eddig megőrzött, hagyományos tájszerkezetben.



1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A településen összesen 24,40 ha közhasználatú zöldterület található, mely a népességszámmra levetítve 75,59 m²/fő. Ez az igen magas egy főre jutó zöldterületi arány elsősorban a nagy kiterjedésű Kálvária-hegy zöldfelületének és a Tanyasi Lovasudvarral szemközti erdős zöldterületeknek köszönhető. A zöldterületek a településen belül elszórtan helyezkednek el, a kisebbek a központban, a Fő út mentén, a nagyobbak a lakóterületek szélén, vagy a régi és az újabb beépítések határán. A zöldfelületek méretét jelentősen növelik a patakok menti erdős, gyepes területek, továbbá az utak menti növénytelepítések, valamint a Sóskútra jellemző családiházak beépítésnek köszönhető többszintes növényzettel rendelkező magánkertek is.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

1.13.2.1. Ökológiai konfliktusok

Ökológiai szempontból az egyik legfontosabb probléma, hogy az ökológiai kapcsolatok folytonosságát a belterület megszakítja, így az értékes élőhelyek egymástól elszigetelődnek. Az élőhelyek átjárhatósága, a fajok vándorlása, a diverzitás fenntartása és fejlesztése szempontjából fontos lenne a hiányzó kapcsolatok visszaállítása, a patakok menti, még nem beépített területeken a zöldfelületek megtartása.

Az erdőterületeket tekintve az inváziós fajok – elsősorban a bálványfa és az akác – terjedése jelenti a legnagyobb problémát, mely kiszorítja a hazai flóra egyedeit. A feketefenyő is tájidegen ezen a vidéken, így a telepített fenyvesek honos fajokra történő fokozatos cseréje is javasolt.

1.13.2.2. Funkcionális konfliktusok

Sóskút zöldterületeiről általánosságban elmondható, hogy gondozottak, rendezettek, de legtöbbjük funkció nélküli, így rekreációs szerepük is elhanyagolható. Nincs szabadtéri játékokra alkalmas játszótér sem, mely a gyermekek és szüleik számára találkozáshelyként is funkcionálhatna.

Az Andreetti Károly általános iskola udvara mind árnyékot adó fákban, mind funkciókban szegény. A gyermekek kikapcsolódását, fejlődését szolgáló szabadtéri játszószerkezetek, továbbá szabadtéri tanóra megtartására alkalmas terület kialakítása javasolható. A kerítés mentén többszintes, sűrű, térhatoló növénykiültetés telepítése, a játszószerkezetek és pihenőhelyek körül pedig árnyékot adó lombos fák ültetése javasolt.

1.13.2.3. Tájképi konfliktusok

Tájképi szempontból kedvezőtlen, hogy délen, a Temető utcai belépési pont kivételével hiányoznak a markáns településkapuk, melyek keretet adnak a lakóterületeknek, és egyértelműen jelzik, hogy az utazó megérkezett a településre. Ezek jórészt ma bizonytalan, elmosódott, rendezetlen határok a lakott és a külterület között.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Sóskút Pest megyében, a budapesti agglomeráció területén, Budapest központjától délnyugati irányban 26 km-re, a Benta-patak völgyében, a Tétényi-fennsík és az Etyeki-dombság találkozásánál, Érd és Biatorbágy között fekszik. Sóskút település szomszédjai Érd, Tárnok, Pustazámor, Etyek, Biatorbágy és Törökbálint.

Sóskút szerkezetét a település közigazgatási területét átszelő Érd - Biatorbágy összekötő út, valamint az abból kiágazó pustazámori bekötő út, a falut át- meg átszelő patak völgye valamint a település igen változatos domborzati viszonyai határozzák meg alapvetően.

A falu legősbbe része a Benta-patakhoz nyugatról becsatlakozó vízfolyások által körülvevett sziklamagaslat déli lábánál terül el. A Kálvária a falu feletti magaslaton mindig is meghatározója volt a település életének. Az egyutcás falu központi helyén a templom helyezkedik el körítő fallal, valószínűleg korabeli temetővel. A templom környezetének beépítése, a településközpont szerkezete a XVIII. század óta fennáll. A Benta-hídon átevezető út a templom után elágazik északnyugat felé. A déli irányba tartó út a természetes felszín adottságait kihasználva nyugatra fordul, és jellemző településszerkezeti elemet létrehozva kialakítja a Községháza előtti térszerkezetet. A történelmi fejlődés során a völgyben lévő vízfolyás mentén Tárnok irányába tartó, ma 8104. jellel meghatározott településeket összekötő út, és az országos közúthálózathoz tartozó 81107 j. pustazámori bekötő út mindig meghatározó volt a falu szerkezeti kialakulása során.

Az M7 autópálya a község déli határvonalán halad Budapest, valamint a Velencei tó és a Balaton irányába. A 2010-es évek óta a Pustazámori Regionális Hulladékkezelő Központ közvetlen megközelítése érdekében az M7 autópálya 23 km szelvényében kiépített autópálya-csomópont egy új lehetőséget biztosított a község elérésére. A csomópont és a 8104. jelű út között kiépült egy új összekötő út a régi Homokbányához vezető út vonalán, ami egyszerre elérhetővé tette a települést a gyorsforgalmi út irányából, hiszen akár a Biatorbágy felé vezető úton, akár a Homokbánya utca vonalában könnyen el lehet érni a falut.

A belterület a 8104. jelű út mentén hosszan elnyúlik, de a jelentősebb része a Pustazámor felé vezető bekötő út mentén két oldalt terül el. Sóskút egyutcás faluból vált halmazos településsé az elmúlt évszázadok folyamán.

A község belterületének beépítettsége változó. Központját a történelmi fejlődés során a Kálvária-domb lábánál kialakult, sűrűn beépített, kusza utcavezetésű ősi településmag képezi, s ehhez kapcsolódnak a későbbi idők folyamán benépesült, lazább lakóterületek és helyenként a volt zártkerti területek, a kerteségek. Külön szerkezeti egységet képez a legújabb időkben megvalósult Ipari Park és a belterülettől távolabb fekvő bányák.

Területfelhasználás szempontjából Sóskút belterületének legnagyobb részét a lakóterületek foglalják el, amelyek egységesen telkes, családiházak beépítésűek.

Később a lakóterületek növekedését a mezőgazdasági dűlők felosztásával, mérnöki utcahálózat kialakításával tették lehetővé, amit Sóskút településszerkezete kissé esetlegesen tudott befogadni. Az újabb időkben kialakult településrészek 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 évtizedben Sóskúton 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 két nagy területen új lakóterületek megvalósítását határozta el, és ennek érdekében módosította korábbi rendezési terveit. E területek belterületbe vonása nagyrészt megvalósult, de a tervezett lakóterületek még nem épültek be. Ezáltal Sóskút belterülete jelentős területi tartalékokkal rendelkezik lakóterületi fejlesztések megvalósítása számára.

A községben elsősorban alapfokú **intézmények** találhatók, ezek szinte kivétel nélkül a községközpontban helyezkednek el.

A település belterületén két jelentősebb **üzemi létesítmény** található, a Törökbálinti Állami Tangazdaság volt majorja helyén működő, valamint a település főutcája mellett található telephely. A faluban ezen kívül csupán néhány szolgáltató jellegű létesítmény üzemel.

A központi belterülettől távolabb, az M7 autópálya-csomópont térségében került kialakításra a település mára jelentőssé vált Ipari Parkja, ahol számos üzem végzi tevékenységét.

Külterületen helyezkedik el a község két jelentős **bányaterülete**, a belterülettől délnyugati irányban található homokbánya, valamint a belterülettől északra elterülő hatalmas kiterjedésű kőbánya.

A lakóterületi **zöldfelületi ellátás** (játsszó, pihenőhelyek) szintje a település telkes beépítési jellege miatt viszonylag alacsony, a legújabb statisztikai adatok alapján a játszóterek, tornapályák, pihenőhelyek száma egy, területe 150 m², az összes nyilvántartott zöldterület 1650 m². A zöldfelületi rendszer tekintetében fontos szerepet játszanak a települést átszelő patakvölgyekben kialakult ligetes, fás területek, s a környező domboldalak zöldfelületei. A település zöldfelületi rendszerét az 1.3. fejezet ismerteti.

A település belterületéhez képest jelentős 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 pusztázásmori 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 a jövőben tervezi e terület további részeinek belterületbe vonását.

Sóskút igazgatási területén belül **különleges területek** is kialakultak, mint például a lovardák.

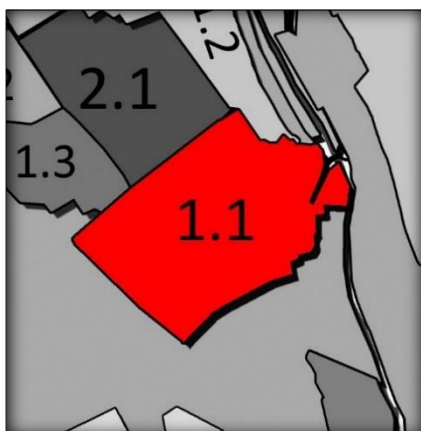
1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

A külterületi területfelhasználást az 1.12. fejezet ismerteti részletesen.

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

1.14.1.3.1. Beépítésre szánt területek

- **Lakóterületek**



A lakóterület a községben kizárólag lakótelkes, családiházias beépítésű, melyek területi kialakulását az úthálózat, a vízrajzi adottságok és a terepviszonyok befolyásolták.

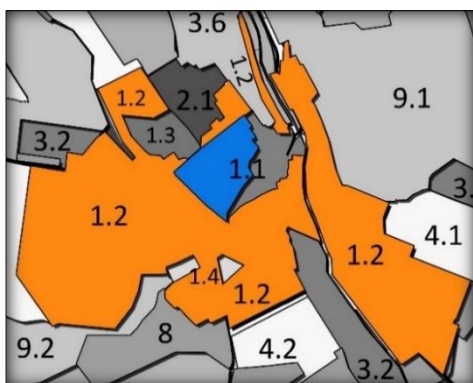
A lakóterületek tömbjeiben a telkek alakja és mérete különböző, mint ahogy az épületeinek állaga is eltérő képet mutat. A lakóterületek utcahálózata, az ingatlanok mérete, beépítésmódja a terület kialakulásának, beépítésének korában jellegzetes vonásokat tükrözi.



A településközpont területe – az Ady Endre utca, Kossuth Lajos utca, Gárdonyi Géza utca és a Kőszikla utca által lehatárolt terület – a lakófunkció mellett helyet ad a jelentősebb intézmények és a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények számára is.

E területen belül, az Ady Endre utca, Fő utca, Hegy utca, Gárdonyi Géza utca és a Kőszikla utca által lehatárolt szűkebb terület – amelyet a Településképi Arculati Kézikönyv „Andreetti településrésznek” nevez – a Gárdonyi Géza utca menti rész kivételével már az 1700-as évek végétől sajátos szerkezetével, egyedi, kissé zűrzavaros beépítésével szinte ma is egy önálló település képét mutatja. E belső mag legkülönlegesebb része a helyi „népnyelv” által Andreetti lejtőnek nevezett, a gyógyszertártól a Benta-hídig terjedő Fő utca menti házsor, amely emeletes, sajátos megjelenésű épületeivel élesen elválik a központ további lakóterületeitől.

Sóskút belső területein általában kis méretű telkek és viszonylag sűrű beépítés figyelhető meg. Ezen a részen még számos, a hagyományos parasztházak jegyeit hordozó lakóépület található, de megfigyelhetők régi polgári lakóépületek is, amelyek beépítése, tömegformálása egészen más jellegű.



A régi épületek között nagyon sok a 70-es évekbeli lakóház is, amelyek szintén őrzik koruk sajátosságait, de jónéhány épület már átalakításra, felújításra került, elvesztve eredeti jellegét.

A későbbi időkben beépített területeken az utcák vonalvezetése már sok esetben szigorú rendet mutat, szélesebb, mint a településközpontban, és a telkek általában szabályos alakúak, méretük az egyes tömbökön belül nagyjából azonos, a lakóépületek többsége új, vagy felújított.

A település újabban benépesült lakóterületei a Pusztazámori úttól délre és északra kialakult telektömbök, az iskolától északra beépült területek, valamint a 8104. jelű úttól északkeletre, a belterület szélein fekvő területek. A legutóbbi évek során a volt zártkerti ingatlanok lakóterületi átalakulásának folyamata figyelhető meg.

Sóskút korábban nyilvántartott külterületi lakott helyeinek száma 1 volt, a Tihany-tanya, amely a közigazgatási határ módosítása révén ma már Érdhez tartozik.

A budapesti agglomerációban az 1990-es, 2000-es években jelentkező lakásépítési kedv és kiköltözési hullám hatására Sóskút – részben önkormányzati fejlesztési elképzelések, részben vállalkozói igények alapján – hatalmas lakóterületek megvalósítását tervezte.

Az egyik ilyen terület a pusztazámori bekötőút mellett, attól délre fekvő háromszög alakú terület, amely kárpótlási földként került felparcellázásra. Erre a területre 1994-ben készült rendezési terv, amely szerint a területen összesen 177 db. lakótelek kialakítására és beépítésére nyílt lehetőség. A teljes terület kb. 60 %-ának belterületbe vonása is megtörtént, de a tervezett beépítés nem valósult meg.

A másik jelentős lakóterület-fejlesztés a település délkeleti részén, a Biatorbágy felé menő 8104-es úttól keletre volt tervezve. A PAX 1. és PAX 2. elnevezésű lakóparkokra 1999-2000-ben készült szabályozási terv, amely alapján a területen összesen kb. 300 db. lakótelek alakult ki. Bár e területek belterületbe vonása megvalósult, de a terület beépülése itt is kudarcba fulladt. Sóskút belterülete tehát jelentős területi tartalékokkal rendelkezik lakóterületi fejlesztések megvalósítása számára.

A településen 2016-ban 4 új lakás épült.

A **lakásellátottsági mutató** csökkenő tendenciát mutat az utóbbi évtizedben az országos tendenciáknak megfelelően.

A fenti megállapításokat támasztják alá az alábbi adatok:

1990-ben a lakások száma 917 db volt, a 100 lakott lakásra jutó lakók száma 258 fő volt, ami 2,58 fő/lakás mutatószámot jelent. 2000-ben a lakásszám 975 db, a 100 lakott lakásra jutó lakók száma 291,7 fő volt, ami 2,92 fő/lakás mutatószámot tükröz. 2010-ben a lakónépesség 3173 fő, a lakások száma 1119 db volt, ami 2,84 fő/lakás mutatószámot tükröz, 2017 elején pedig a lakónépesség 3228 fő, a lakások száma 1235 db volt, ami 2,61 fő/lakás mutatószámot jelent.

2016-ban a lakások 26,2 %-a a II. világháború előtt épült, 23,9 % pedig 1946 és 1970 között. A 70-es években a lakások 11,2%-a, a 80-as években a lakások 16,0 %-a, a 90-es évek során a 10,0%-a, a 2000-es években pedig a lakások 11,1%-a épült. A KSH adatszolgáltatása szerint a jelenlegi lakásszám üdülőkkel együtt 1235 db, 2010 és 2017 között 110 db lakás épült. Ez alapján a meglévő lakások 8,9 %-a valósult meg a legutóbbi 7 évben, amely a település belterületén található foghíjtelkek beépítésének, és a zártkerti ingatlanokon történő lakásépítésnek köszönhető.

A javuló lakáshelyzetet mutatja, hogy 2016-ban a lakások 93,5 %-a be volt kapcsolva a közüzemi vízhálózatba, 4,5%-a pedig házi vízellátó rendszerre volt rákötve. Mivel a szennyvíztisztító kiépítése csak nemrég valósulhatott meg, a KSH adatok szerint 2016-ban a közcsontra rákötött lakások aránya 0% volt, 98%-uk házi tározóval oldotta meg a szennyvízkezelést, de mára a lakások kb. 60-70 %-a már rá van kötve a szennyvíz-csatornára, és az ingatlanok 95-96%-a ráköthető, mert a csonk már bent van a telken. Az összes lakásszámnak csupán 6,9%-a komfort nélküli. A rendszeres hulladékgyűjtésbe 1111 lakás van bevonva, de a szelektív gyűjtés még 2016-ban nem volt a településen bevezetve.

A lakások 10,9% egyszobás, 30,4% kétszobás, és 58,8% a három, vagy annál több szobával rendelkező lakások száma. A KSH nyilvántartása szerint az emeletes lakóházak száma 1, a meglévő 1061 lakóépület közül az egylakásos lakóépületek száma pedig 1011, többszintes, többlakásos és csoportházak lakóépület pedig 2016-ig nem épült Sóskúton.

A külterületi lakónépesség száma 293 fő, megoszlása az alábbi táblázatban látható.

A helység városrészei, a helységhez tartozó településrészek jellege és megnevezése	A népszámlálási lakónépesség	A lakások	A lakott egyéb lakóegységek	Postai irányítószám	A külterület települési jellege	A településrész távolsága a központi belterület centrumától (km)
	száma 2011. október 1-jén, a 2017. január 1-jei közigazgatási állapot szerint					
Központi belterület	2 754	1 104	–	2038	–	–
Egyéb belterület						
Ipari Park	10	–	–	2038	–	1,0
Külterület						
Külterület	1	–	–	2038	Ipt.	2,0
Öreghegy	197	82	9	2038	Mgl.	2,0
Szedliskódűlő	33	9	–	2038	Mgl.	0,5
Zseléridűlő	31	10	1	2038	Lh.	1,0

Ipt. = ipartelep

Lh. = gazdasági tevékenységhez, vagy egyéb funkcióhoz nem köthető lakóhely

Mgl. = mezőgazdasági jellegű (készenléti, szolgálati) lakótelep, illetve lakóhely, mezőgazdasági jellegű tanyák

22.A lakónépesség megoszlása településrészenként

(Forrás: http://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=06840)

• Intézmények

Sóskút, mint korábban említettük, alapfokú intézményellátással működő település, amely Érd középfokú vonzáskörzetébe tartozik. A település intézményeinek korszerűsége, kapacitása általában kielégítő az ellátás minden területén, ennek ellenére néhány intézmény bővítésével, felújításával és új létesítmények tervezésével is számolni kell.

A magasabb szintű intézményellátást a település lakossága Érdnél illetve Budapesten veheti igénybe.

A település közép- és felsőfokú oktatási és egészségügyi intézmény-igényét Érd létesítményei elégítik ki, míg a felsőfokú ellátást egyértelműen a főváros biztosítja a Sós-kútiak számára.

Biatorbágy a kis távolság ellenére nem tud vonzást gyakorolni a községre, mivel a közlekedés feltételei ebben az irányban kevésbé kedvezőek, Százhalombatta létesítményei pedig a távolság miatt már nem jönnek számításba.

○ Igazgatási és társadalmi intézmények:

A **Sóskúti Közös Önkormányzati Hivatal** a Szabadság tér 1. szám alatti, közepes állagú, de korszerűtlen épületben működik. Az alapterülete 500 m². Az épület ugyan jól megközelíthető helyen található, de a Hivatal környezetében a parkolás nem megoldott. Az épület bővítése nem célszerű, ezért az Önkormányzat tervezi egy új Polgármesteri Hivatal megvalósítását. A Hivatalhoz tartozik Pusztazámor is. A két településen összesen 14 fő látja el a feladatokat, ebből a sóskúti hivatal 8 állandó munkahellyel üzemel. Az építéshatósági feladatokat Érd Megyei Jogú Város jegyzője látja el.

A település önkormányzatának feladatát a 6 képviselőből és 1 főfoglalkozású polgármesterből álló képviselő-testület látja el.

A **Rendőrség körzeti megbízottjának** irodája a községháza épülete mögött, a Szabadság tér 2. szám alatti 40 m²-es épületben található. Az iroda megfelelő állagú, elhelyezkedése jó, így megfelelő létszám biztosítása esetén a távlati igényeket is ki tudja elégíteni.

A Fő utca 3. szám alatt található 2 szerállásos községi **tűzoltószertár** már régen nem működik, a 130 m²-es, közepes állagú épület ma üresen áll.

A települést tűz esetén az Érdi székhelyű tűzoltóság látja el, amelynek laktanyái Törökbálinton és Százhalombattán találhatók.

Sóskút településközpontjában, a Fő utca mellett található a római katolikus **templom**. Az Andreetti településrészen túl meghatározó, történelmi jellegű része a településközpontnak a templom és környezete a Fő utca mentén. A templom kertje mellett, egy tömbön belül található a régi iskola épülete. Ez a tömb teljesen eltér az összes többi területrésztől. A templomokra egyértelműen jellemző a központi szerep, a figyelemfelhívás. A mellette álló régi iskola jelentős nagyságú alapterülete és nagyobb, kétszintes kialakítású tömege, a környező lakóházaktól eltérő, kimagasló épületformája miatt szintén uralja a falu központi helyét.

A templom közelében, a Vörösmarty utca és a Fő utca kereszteződésénél helyezkedik el a **plébánia** szép, régi épülete. Tárnok, Sóskút és Pusztazámor településeket egyetlen pap látja el, akinek a székhelye Sóskút.

A község felújított, helyi jelentőségű értéket képező **ravatalozója** a Liget utcában található, a két működő temető közül a később megnyitott temető-területtel szemben.

○ Szociális és egészségvédelmi intézmények:

Bölcsőde a községben nincs, de a helyi adatszolgáltatás szerint igény volna rá. Jelenleg ezt az ellátást a település lakossága Érden veheti igénybe. Pusztazámoron szintén van igény a szolgáltatásra, de bölcsőde ott sem működik, ezért a **Közös Önkormányzati Hivatal** jövőre megkezdte egy új sóskúti bölcsőde tervezését, amely az óvodához kapcsolva kerül majd kialakításra. Az elképzelések szerint a bölcsőde az óvodától elkerítve, önállóan, a Tulipán utca felől megközelíthető épületben lesz majd kialakítva.

A Fő utca 3. számú épületben működik az 50 férőhelyes **gondozóközpont, idősök napközije**, amely 365 napon keresztül látja el a rászoruló idős emberek gondozását. 2016-tól a Családsegítő szolgálat és a Gyermejjóléti Szolgálat egy szakmai egységként azonos szolgáltatási lehetőségekkel, Család- és Gyermejjóléti Szolgálat néven az Esély Szociális Társulás keretein belül áll a Budaörsiek illetve a Sóskút, Pusztazámor településen élők rendelkezésére. A Társulás székhelye Budaörsön található. Feladatuk, hogy segítsék a családokat a mindennapi nehézségek leküzdésében, legyen az anyagi-, lakhatási-, elhelyezkedési probléma, életvezetési nehézség, krízishelyzet. Ezen kívül kiemelt figyelmet fordítanak a gyermekek veszélyeztetésének megszüntetésére. Szociális étkeztetést, házi segítségnyújtást, jelzőrendszeres segítségnyújtást és gyermejjóléti szolgálatot biztosítanak, de a szolgáltatásokat Sóskúton csak kevesen veszik igénybe.

Nyugdíjasklub kettő van a faluban, de az egyik nem nagyon működik, a másik létszáma 8-10 fő. Sóskúton inkább a Kertbarátok köre kedvelt az idősebbek körében.

A Rendelőköz 1. számú, közepes állagú épületben működik a település 2 orvosi munkahelyes **körzeti orvosi rendelője** 2 szakápolóval. Itt működik a községi **gyermekorvosi rendelés** 1 orvosi munkahellyel. Szintén az **Egészség ház** épületében működik védőnő segítségével a terhesrendelés és a tanácsadás is. A védőnői álláshelyek száma 2. Az Egészség ház épületében kapott helyet az egy orvosi munkahelyes **fogászati szakrendelés** és a **szemészet** is. A szemészorvos telefonos egyeztetés alapján rendel, és ellátja az iskolai látásvizsgálat feladatait is.

A **szakorvosi rendelés** Érden vehető igénybe, szükség esetén a **mentő** is Érdre érkezik. Az ügyeleti ellátás szintén az Érdi Szakorvosi Rendelőintézetben biztosított.

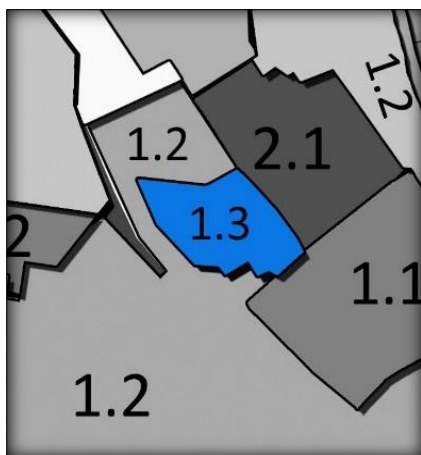
A **kórházi ellátást** Budapest biztosítja.

A **gyógyszertár** a Rendelőköz 1. számú Egészségház épületében működik fiókgyógyszertárként, de a működése kívánnivalókat hagy maga után.

A **gyermekélelmezést** a településen a napköziotthonos óvoda 200 adagos főzőkonyhája látja el. Az étkezést az iskolásokon, óvodásokon kívül az összes intézmény, valamint szociális étkeztetés formájában a felnőttek és időskorúak is igénybe vehetik.

○ Művelődési és oktatási létesítmények:

Az alapfokú oktatást és nevelést ellátó intézmények egy jól lehatárolható területen találhatók. Az Andreetti Károly Általános és Művészeti Iskola illetve a Dimbes Dombos Óvoda két nagyobb ingatlanon helyezkedik el a településközponttól északnyugati irányban, a Tulipán utca két oldalán.



A 6 csoportos **napköziotthonos óvoda** a sportpálya melletti területen, 150 férőhellyel, 15 óvodapedagógussal üzemel. A jó állagú épületben a tanulócsoporthoz tartozó termek száma 4. Az óvodáskorúak napközi-ellátását, az óvodai nevelési program megvalósítását és a gyerekek iskolai előkészítését biztosítja az óvoda. Az óvoda kihasználtsága kb. 95%-os.

A 8 osztályos, 16 tantermes Andreetti Károly **Általános Iskola és Művészeti Iskola** a Tulipán utca 9. szám alatt, jó állagú, 2874 m² alapterületű épületben működik az Érdi Tankerületi Központ irányítása alatt. Az iskolában az általános iskolai nevelés-oktatáson kívül alapfokú művészetoktatás is folyik zeneművészeti, képző- és iparművészeti, szín- és bábművészeti, valamint táncművészeti ágon. Az iskola kihasználtsága kb. 90%, de a tanulók kb. egyharmada nem helybéli gyerek. Ugyanebben az épületben található a **könyvtár, egy klubszoba és a „közösségi tér”** is, ahol a civilek összejöveteleire is sor kerül. A kulturális rendezvények általában az iskolában kerülnek megtartásra, de tartanak nagyobb szabású közösségi rendezvényeket a Sóskúti Lovasklub területén, létesítményeiben is.

○ Ellátási és szolgáltatási létesítmények:

A községben számos **kiskereskedelmi üzlet** található, amelyből közel 10 élelmiszerbolt. Az eljáró dolgozó lakosság a munkahelye környékén vásárol, ezért az üzemelő **kiskereskedelmi egységek** száma és színvonala elfogadható.

A településen a **vendéglátóhelyek** száma 10, de a többség színvonala alacsony.

Sóskúton néhány lakóterületeken belül működő **szolgáltató** is található.

Hiányzik a faluban egy elfogadható színvonalú, hétvégén is nyitva tartó büfé, egy jó árukészlettel rendelkező gyógyszertár, cipész, egyéb alapvető szolgáltatások, csak a viszonylag kis létszámú lakosság miatt ezek a vállalkozások nem tudnának életben maradni. A hiányzó kereskedelmi ellátást, szolgáltatásokat a Sóskúti lakosság Érden, a közeli bevásárlóközpontokban, és a fővárosban veszi igénybe.

○ Egyéb ellátási intézmények:

Jelenleg Sóskúton egy **postahivatal** működik a Szt. Flórián tér 6. sz. alatt. Ez a hivatal 74 m² alapterületen üzemel, s az ellátandó személyek száma kb. 500 fő/nap. A postán csekkbefizetés, bankkártya kifizetés, levélpostai szolgáltatások, értékpapír kezelés szolgáltatásai vehetők igénybe, ezen kívül sorsjegy és újságárusítás is folyik, s itt működik a Szerencsejáték Rt. Lottózógépe is.

A **Takarékszövetkezet** egy közepes állagú épületben, a Mártírok u. 5. szám alatt üzemel 106 m² alapterületen. Foglalkoznak betétkezeléssel, egyszámlakezeléssel, átutalási betétszámlákkal és hitel-ügyletekkel.

A községben a régebben működő **TÜZÉP-telep**, és háztartási tüzelőolaj-kút igény hiányában megszűnt. **Gázcseretelep** magánháznál üzemel a Rákóczi utcában kb. 20 m² alapterületen.

o Sportolási és rekreációs létesítmények:

Az óvoda mellett található a községi **sportpálya**. A műfüves pálya és a kispálya jelenleg a Sóskút SC birtokában van, de természetesen időbeni korláttal a lakosság is használhatja a létesítményt. Sóskút község sportját elsősorban az iskolai sportélet jellemzi. Az **iskolai tornateremben** tornázó gyerekeken kívül a lakosság sportolási lehetőségét is ez a létesítmény tudja biztosítani.

Regionális szerepkört betöltő intézmény a településen a **Sóskúti Lovasklub**, ahol a mindennapi sportoláson kívül nemzetközi versenyek, egyéb kulturális programok is megrendezésre kerülnek, valamint a Petőfi Sándor utcában működő **Tenisz Klub**.

• Gazdasági területek

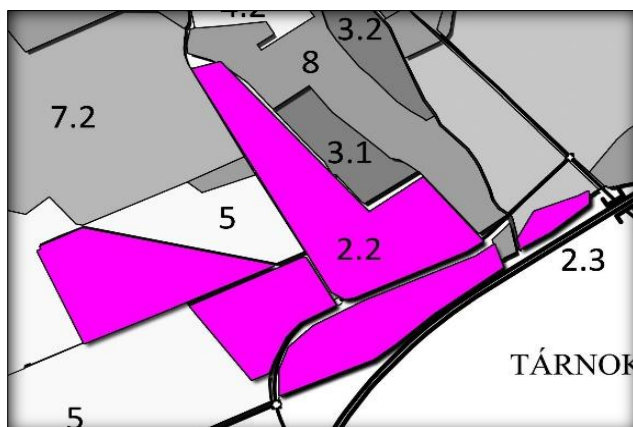
A községben 100-nál több vállalkozás és 10-nél több nagyüzem működik, a foglalkoztatottak száma 1000 főnél több, de ez a szám folyamatosan változik, hiszen a település kedvelt célpontja a Budapest közelében letelepedni szándékozó vállalkozásoknak.

Sóskút belterületén csupán néhány ipari jellegű létesítmény található. A Gárdonyi Géza utca mentén, a volt Állami Tangazdaság majorjának területén működik a **SÓSKÚTFRUCT** nevű vállalkozás, ahol kis állandó létszámmal, főleg idénymunkások foglalkoztatásával gyümölcstermesztést, tárolást végeznek.

A Fő utcában található a **BŐSZMETÁL Kft.** telephelye található, ahol öntvények készítését, forgácsolást, egyéb fémmegmunkálást végeznek.

A 652-656-os hrsz.-ú földrészleteken a **GYÓGYFŰ Kft.** szolgáltató tevékenységet végez, gyógyfűvek kereskedelmével foglalkozik.

A **KOZMED** nevű cég a belterület délkeleti részén található, ahol exkluzív kozmetikumokat gyártanak. Fentiekén kívül belterületen csupán egy-két szolgáltatást végző vállalkozó dolgozik.



A központi belterülettől távolabb, az M7 autópálya-csomópont környezetében jött létre a 2000-es évek elején **Sóskút Ipari Parkja**, amelynek első üzeme a **MAPEI Kft.** volt, amely 2002-ben költözött ide.

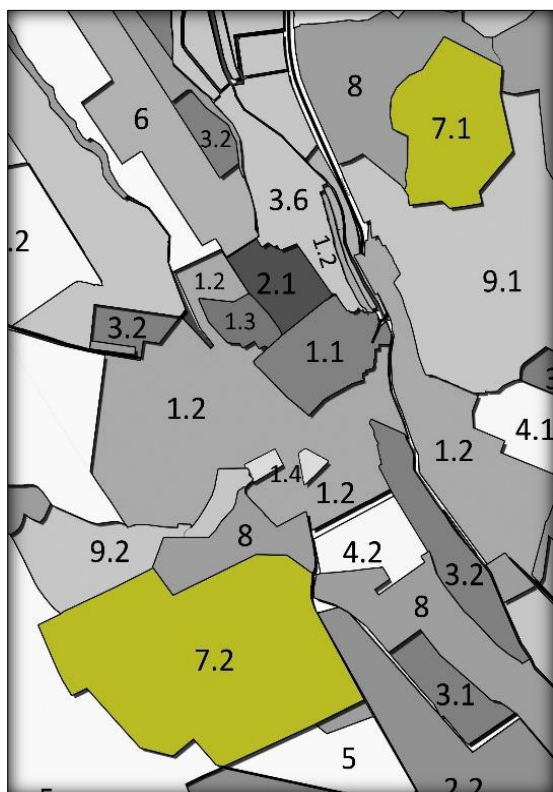
Az M7 autópálya tárnoki csomópontja és a 8104. jelű út között 2008-ban kiépített déli összekötő út két oldalán az elmúlt két évtized során megkezdődött és folyamatosan zajlik az Ipari Park megvalósítása.

2005-ben a terület egy része megkapta az Ipari Park címet. Jelenleg az Önkormányzat pályázik az Innovációs és Technológiai Park címre, és az Ipari Parkká nyilvánított terület további kiterjesztésére.

Csak a nagyobb létesítményeket említve, a Homokbánya úti csomópont környezetében számos üzem települt le, az összekötő út és a Homokbánya út csomópontjától északra megépült az **ORION** üze me.

Ettől északra kisebb, 1500-1600 m² körüli nagyságú ingatlanok jöttek létre, amelyek közül néhány már telephelyként, raktárként beépült. Az összekötő út és a Homokbánya út csomópontjától nyugatra már évekkel ezelőtt felépült a **HÄUSLER Kft.** telephelye.

Ennek területétől nyugatra került megvalósításra a **KEROX** új ipari üze me, amely Diósdról költözött át a kb. 16 ha-os sóskúti földrészletre.



Mivel a térség az ásványkincsek közül jó minőségű építőanyagokban gazdag, Sós kút két területileg legjelentősebb üzemi jellegű létesítménye a belterülettől északra található **kőbánya**, és a falutól délnyugatra fekvő **homokbánya**.

A sóskúti kőbányából kb. 350 éve folyamatosan bányásznak. Bár a bánya időről időre újabb tulajdonosok és bérlők kezébe került, a messze földről ismert sóskúti követ számos jelentős építkezés során felhasználták (Vigadó, Operaház, Bazilika, Országház, Alagút, Bécsi Operaház, stb.) A híres épületeken kívül ez a kő szolgáltatta Sós kút szinte minden lakóházának építőanyagát.

"A kőkitermelés kezdetben rendszertelenül folyt. A mészkő rétegesen telepedett meg és az egyes rétegek között meddő anyagok helyezkednek el. A rendszeres bányászat előtt rablógazdálkodások folytak, azaz a hajtásokat kizárólag a meddő rétegek mentén indították meg és ezeknek határvonalát követték.

Így kevesebb munkával, nagyobb mennyiségben tudták kitermelni a köveket. A másik nagy "hiba" pedig az volt, hogy a kifejtett részeket nem takarták be, így a mélyenfekvő anyag természetes erózióknak indult. A bánya hivatalos megnyitásával a szabályos, teljes térfogatú rendezett fejtés is megindul." (Részlet a "Sós kút község építészeti hagyományai" című tanulmányból.) Ez magyarázza a még ma is sok helyen megmaradt - az egyes helyeken abbahagyott bányászati tevékenység eredményeképpen keletkezett gödrök, "lyukak" eredetét.

Ma a gépesítés, és a sóskúti kőről, mint építőanyagról született negatív ÉMI-szakvélemény miatt csökkentek a megrendelések, ami azt vonta maga után, hogy a XIX. század vége felé a település lakosságának 80 %-át foglalkoztató bánya jelenleg csupán néhány dolgozóval működik.

A bányát jelenleg a **KŐBÁNYA Kft.** üzemelteti. Itt működik a **FRÜHWALD Kft.** telephelye is, ahol betontermékek, zsalukövek, térburkoló kövek, tokos betoncsövek gyártásával foglalkoznak.

A település belterületétől délnyugatra található a **KVARCHOMOK Kft. által működtetett homokbánya** hatalmas kiterjedésű területe, amelyen a bányászás során meredek partfalakkal övezett, nagy mélységű bányagödröket alakítottak ki. A kiépített bányaút másik oldalán szintén hatalmas meddőlerakó-helyek alakultak ki, amelyek mára többnyire feltöltésre kerültek.

A két bányával együtt a településen működő üzemek száma ma már jelentős, a helyi munkalehetőségek az utóbbi évek során megsokszorozódtak, de ennek ellenére Sóskúton még ma is jelentős az eljáró dolgozók száma. A település lakosságából az aktív kereső népesség egy része más településekre jár el dolgozni, elsősorban a szomszédos községek, városok – elsősorban Érd- és a főváros munkalehetőségeit veszik igénybe. A női lakosság egy része a helyi kereskedelem és szolgáltatások területén dolgozik, de a nők körében is az eljárás az elsődleges.

1.14.1.3.2. Beépítésre nem szánt területek

A belterületi zöldfelületeket az 1.13. fejezet elemzi részletesen.

A mezőgazdasági területek, erdőterületek, természetközeli területek és a szőlő- és kertgazdasági területek és egyéb jellegzetes külterületi részek ismertetését az 1.12. fejezetben belül a Tájhasználatok bemutatása és értékelése című fejezet rész tartalmazza.

1.14.1.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

Az intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok leírását ld. az előző fejezetben.

A település kedvező földrajzi elhelyezkedése, természeti adottsága, a Pusztazámoron, a fővárosi hulladéklerakóhoz létesített autópálya csomópont miatt kialakult nagyon kedvező közlekedési kapcsolata, az urbanus életvitelt szolgáló teljes összkomfort igényt kielégíteni tudó közműellátottsága a környéken található többi településhez hasonlóan vonzó életkörülményeket biztosít a település lakói számára.

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek

Alulhasznosított, barnamezős területnek a községben egyetlen terület nevezhető, a volt Törökbálinti Állami Tangazdaság majorja, amely számos különböző jellegű épületet foglal magába. A terület jellege ma a rendezetlenség képét mutatja, mind az épületek összevisszaságában, mind a kerítések megjelenésében, mind a telephelyen belüli területek elhanyagoltságában. A major megújítása elengedhetetlen lenne Sóskút településképe javítása érdekében, amihez a meglévő épületek további felújítására lenne szükség.

1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

Szlömösödött, degradálódott terület a községben a Kálvária-domb lábánál kialakult lakóterület, elsősorban a volt Állami Tangazdasághoz tartozó terület, ahol a régi, lerobbant épületekben, lakásokban szegény családok jutottak lakhatáshoz. Az épületekhez tartozó ingatlanrészek rendezetlenek, e terület településképi megjelenése nem illik a falu egyéb lakóterületeinek rendezett megjelenéséhez.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Sóskút településközpontja a halmazos település jellegzetességeit tükrözi, ahol szabálytalan vonalvezetésű, általában szűk utcák, és azokra nyíló, viszonylag kis telkek alakultak ki. Itt az ingatlanok többnyire 500 és 1000 m² közötti nagyságúak.

500 m² alatti telkek a Száraz-árok környezetében alakultak ki, valamint azokon a lakóterületeken, ahol egy épület több tulajdonosé, és a földrészlet csupán a lakáshoz tartozó kicsi terület.

A szűk belső településmagot szabályosabb vonalvezetésű utcahálózattal, tudatosan kialakított lakótelek-tömbök veszik körül, ahol a telekméretetek nagyjából egy-egy utcában, tömbben azonosak. A tervszerűen kialakított telektömbökben az ingatlanok átlagosan 1-1500 m² körüliek, de vannak olyan utcasorok e területeken is, ahol a telekméret nem éri el az 1000 m²-t.

A legkésőbb megvalósított tömbökben, a PAX lakópark területén és a Pusztazámori országúttól délre kialakított lakótelek tömbökben az ingatlanok 1000 és 1500 közöttiek, de van néhány 1000 m² alatti nagyságú telek is.

Volt zártkerti, ma kiskertes mezőgazdasági területeken a telekméretetek rendkívül változatosak, a sok helyen 1000 és 2000 m² közötti telkek láthatók, de vannak ennél jóval nagyobb ingatlanok is, 3000-5000 m² nagyságúak, de a telkek szélessége többnyire minimális, sok helyen 8-10 méter.

Az Öreghegyi zártkert területén a telekméretetek egy része 1000-1500 m² közötti, az ennél kisebb földrészletek előfordulása minimális, de jellemzőbb a 2000-3000 m² közötti teleknagyság, sőt sok helyen ennél jóval nagyobb ingatlanok is megfigyelhetők.

A Sztávkában a földrészletek többsége 1000 és 3000 m² közötti nagyságú, de a pincék körül számos 250 m² alatti, vagy 250-500 m² közötti nagyságú ingatlan is kialakul.

A Szedliszkó nevű volt zártkerti területen a 2000-3000 m²-es teleknagyság a jellemző, de a Benta-patak felőli tömbben ennél kisebb, viszonylag keskeny telkek sora látható.

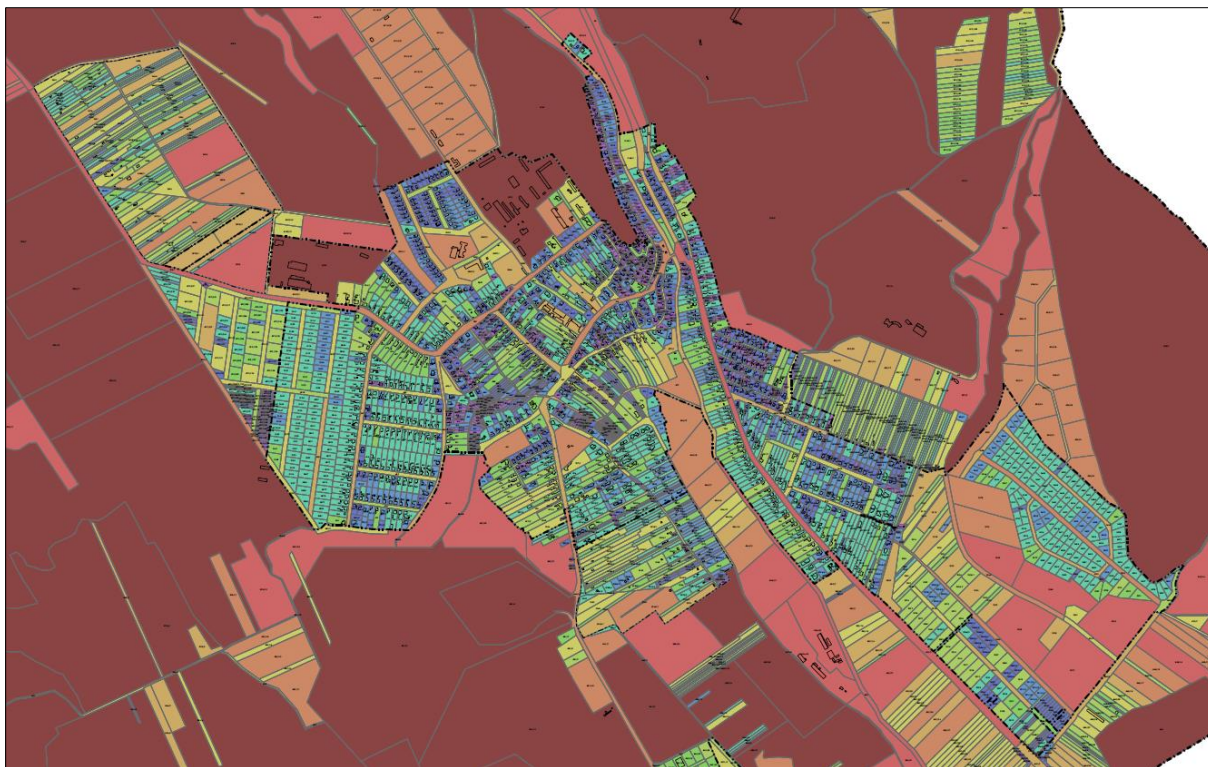
A Zselléri dűlőben a teleknagyság igen változatos, 250 m²-estől a 10.000 m²-esig mindenféle nagyságú földrészlet kialakult, a nagyobb területű ingatlanok a terület délkeleti részén figyelhetők meg.

A volt zártkerti területeken kívül is találhatók kiskertes területek Sóskút külterületén. Egyrészt a Pusztazámor felé tartó úttól északra, másrészt a kőbányától keletre, valamint a Barátházi dűlőben találunk ilyen területeket. A telkek itt többségében 1500 és 5000 m² közöttiek, de egy-két nagyobb méretű ingatlan, 10.000-20.000 m²-es, esetenként ennél nagyobb is megfigyelhető e területeken.

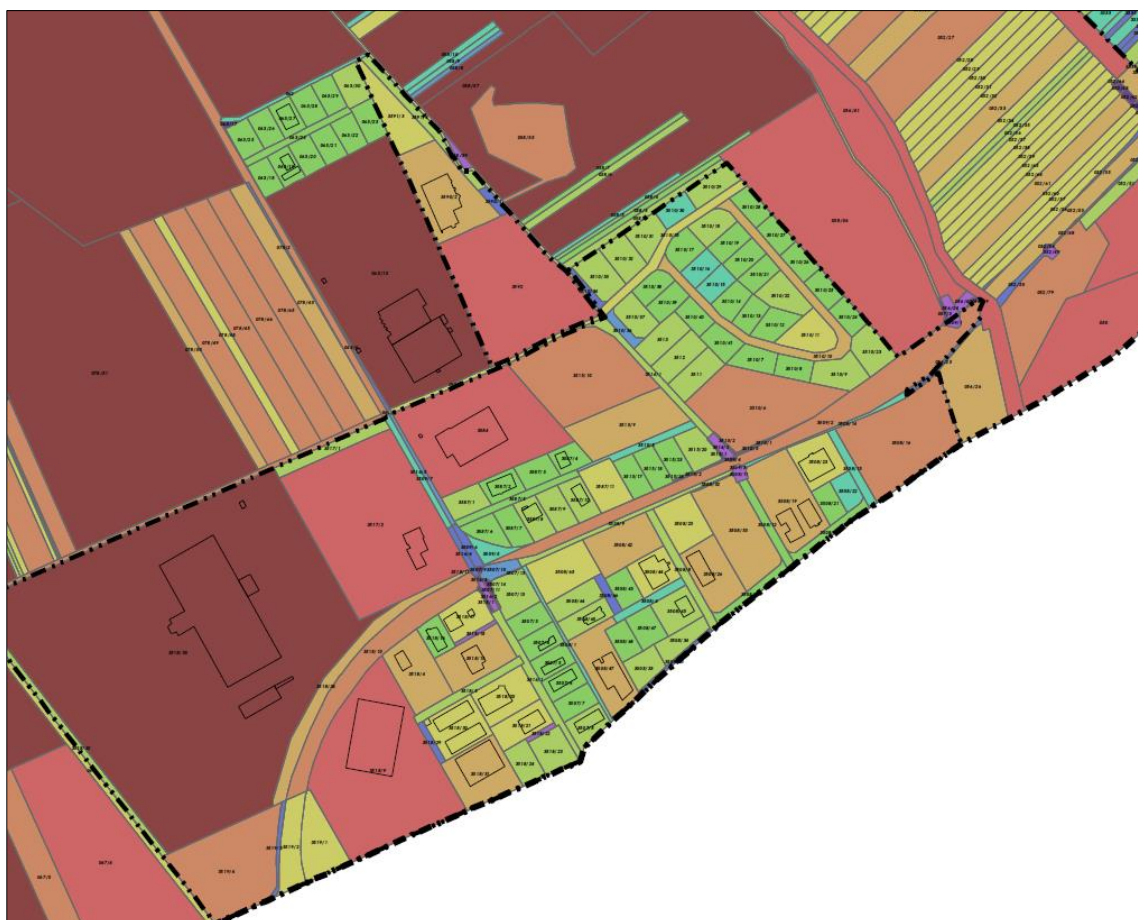
A külterület egyéb részein a mezőgazdasági művelésű táblák teleknagysága tömbönként változó, vannak 10.000-20.000 m² közötti, vagy helyenként 20.000-50.000 m² közötti nagyságú földrészletek. Ezek általában a tanyás területként szabályozott részekben alakultak ki, de Sóskút külterületén az 50.000 m²-nél nagyobb táblák a jellemzőek. Ezeken a részekben a telkeket feltáró dűlőutak hálózata ritka, és helyenként szabályos rendszert képez többnyire egymásra merőleges utakkal, de a domborzati viszonyokhoz igazodva egyes területeken (Pl. Pap-hegyek környéke, Doberdó) szabálytalan vezetésű földutak tárják fel a területet.



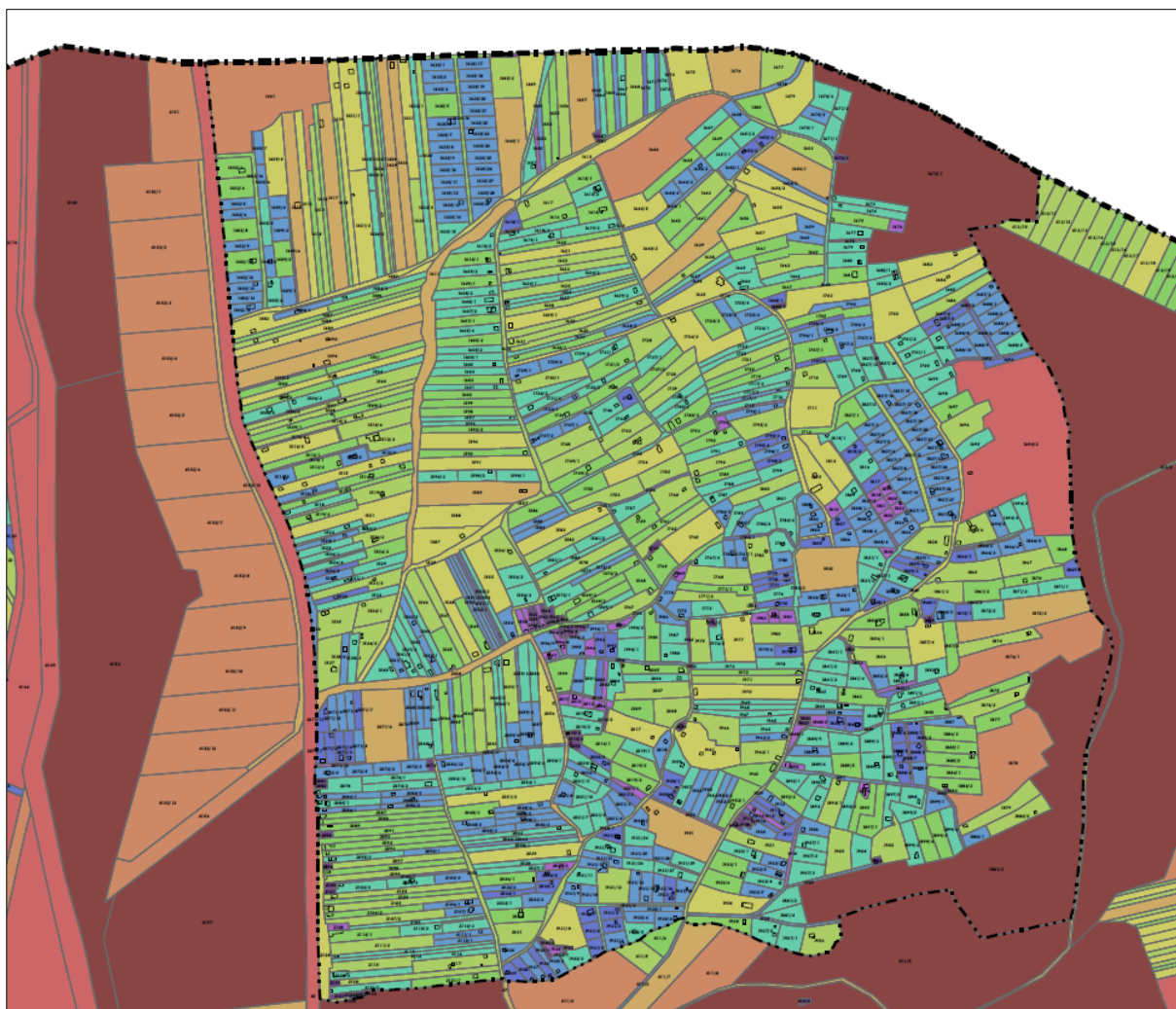
23.ábra: Sóskút ingatlanjainak megoszlása a területnagyságok tekintetében



24.ábra: Sósokút ingatlanjainak megoszlása a területnagyságok tekintetében a belterületen



25.ábra: Sósokút ingatlanjainak megoszlása a területnagyságok tekintetében az Ipari Park területén



26.ábra: Sósokút ingatlanjainak megoszlása a területnagyságok tekintetében az Öreghegyi zártkertben

1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

Mint a következő ábrákból látható, állami terület elsősorban a település északi részein található. A Magyar Állam tulajdonát képezik a kőbánya körül fekvő, általában beerdősült földek, a Kálvária-hegy, és az attól északra, illetve nyugatra húzódó területsávok a tanyás térségek mentén. Szintén állami tulajdonban van a külterületen az autópálya mentén megfigyelhető erdők többsége, valamint a homokbányától délnyugatra fekvő nagy kiterjedésű ingatlan. Ezeken kívül elszórtan található még egy-egy állami tulajdonban lévő földrészlet. Szintén állami tulajdonúak a település főbb útjainak külterületi szakaszai.

Külterületen az Önkormányzat tulajdonában a kisebb utak, a vízműsások és az Öreghegyi zártkert keleti részén található erdőterületek vannak.

A belterületen a Magyar Állam tulajdonában csupán néhány ingatlan van, elsősorban a falu központi magjában. Az Önkormányzatnak számos belterületi ingatlan a tulajdonát képezi, ezek elsősorban az intézmények, a közparkok, a Liget utcai temető és a lakóutcák területe. Ezeken kívül néhány lakótelek is önkormányzati tulajdonban van.

A Szedliszko és a Sztávka területén csak az utak önkormányzati tulajdonúak, de a Zselléri dűlőben számos földrészlet képezi az Önkormányzat tulajdonát, az Öreghegyen pedig az említett erdőkön kívül is megfigyelhető néhány önkormányzati földrészlet.

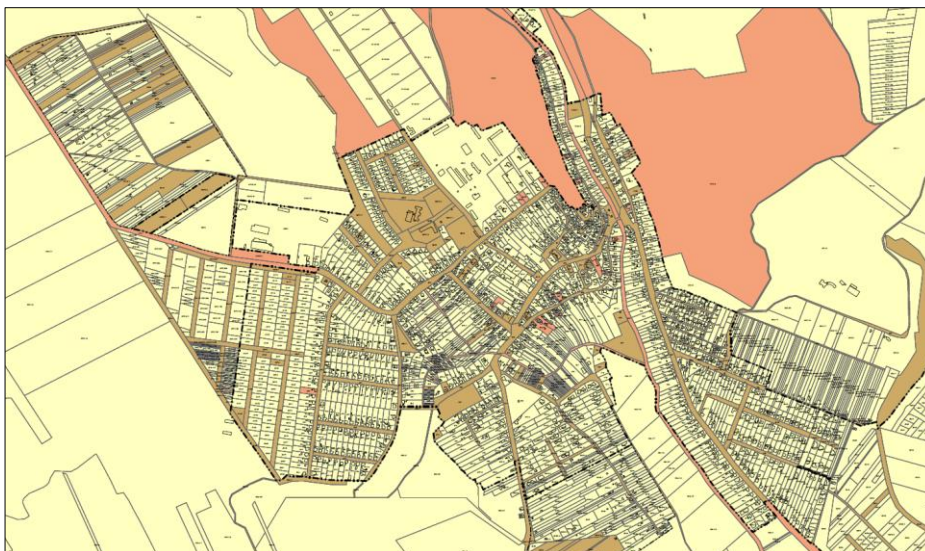
Gazdasági társaság tulajdonában áll a két bánya területe, az Ipari Park telkei, a Törökbálinti Állami Tangazdaság tulajdonában lévő major, a Sóskúti Lovas és Élmenypark területe, valamint az Ipari Parktól északra fekvő gyümölcsös hatalmas kiterjedésű földjei. Szintén gazdasági társaság tulajdonát képezi a PAX lakópark területének jelentős része. Belterületen még néhány ingatlan (pl. BŐSZMETÁL) szintén gazdasági társaságé.

Egyházi tulajdonban a Temető utcai temető, a templom és a plébánia áll, szövetkezet tulajdonában egy-egy telek van Sóskúton

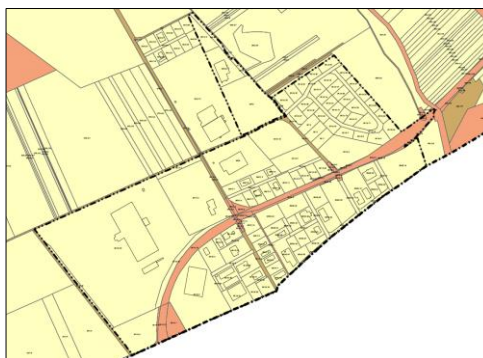
Sóskúton az ingatlanok többsége – külterületen és belterületen egyaránt – természetes személyek tulajdonát képezi.



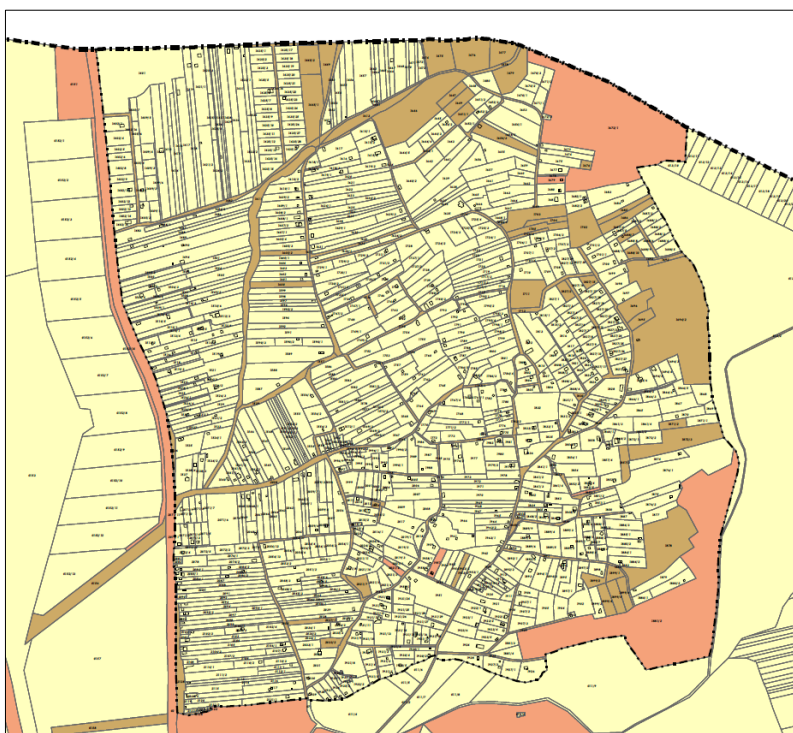
27.ábra: Sóskút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, állami és önkormányzati területek



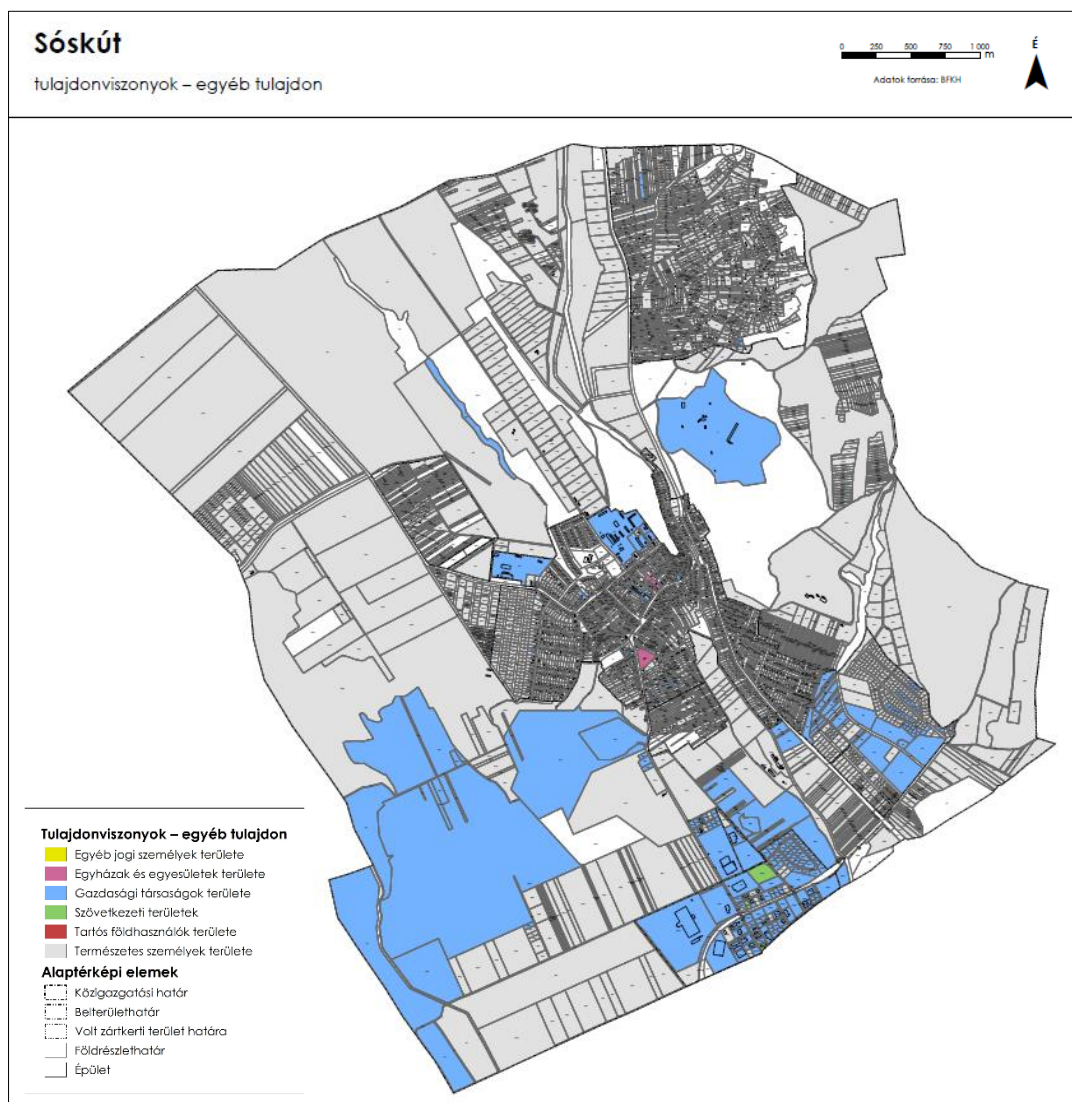
28.ábra: Sósokút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, állami és önkormányzati területek a belterületen



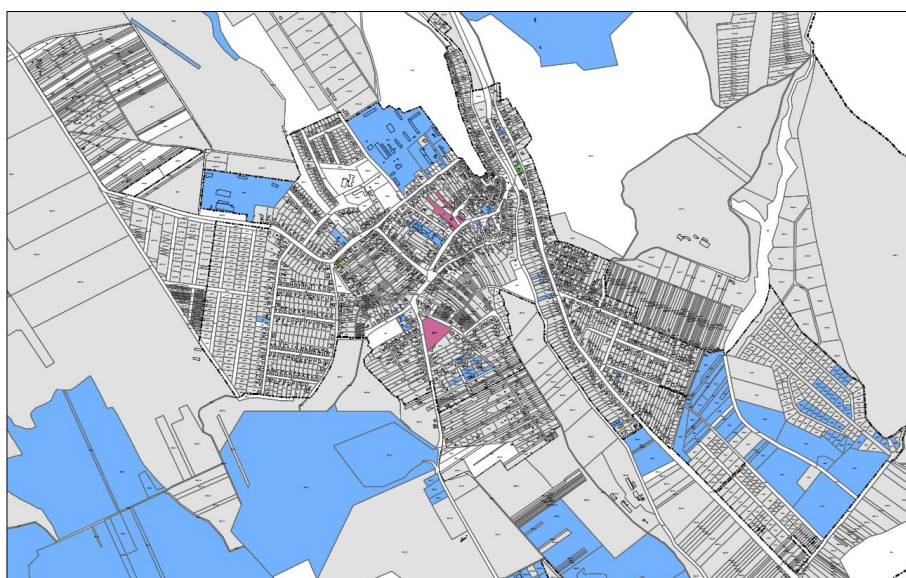
29.ábra: Sósokút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, állami és önkormányzati területek az Ipari Parkban



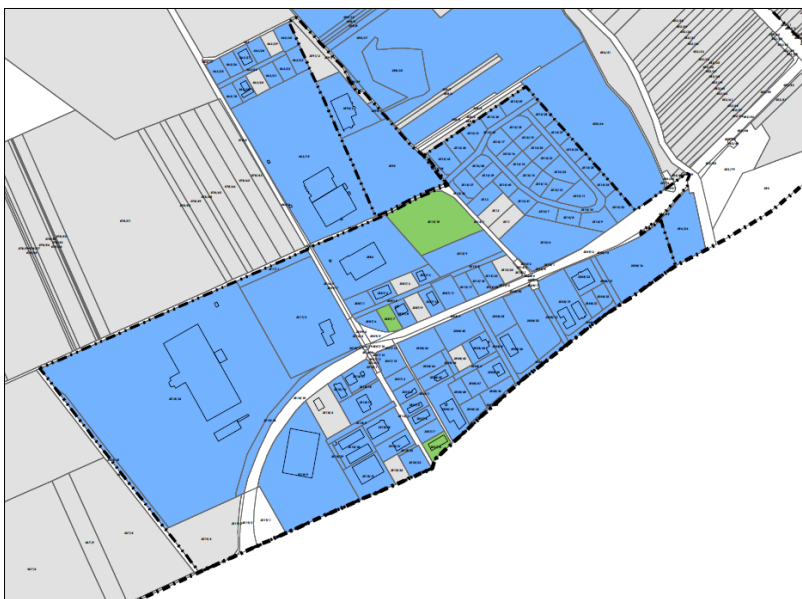
30.ábra: Sóskút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, állami és önkormányzati területek a belterületen az Öreg-hegyen



31.ábra: Sóskút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, egyéb területek



32.ábra: Sóskút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, egyéb területek a belterületen



33.ábra: Sóskút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, egyéb területek az Ipari Parkban



34.ábra: Sóskút ingatlanjainak tulajdonviszonyai, egyéb területek az Öreghegyen

1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

Az Önkormányzatnak számos belterületi ingatlan a tulajdonát képezi, ezek elsősorban az intézmények, a közparkok, a Liget utcai temető és a lakóutcák területe. Ezeken kívül néhány lakótelek is önkormányzati tulajdonban van.

A Szedliszko és a Sztávka területén csak az utak önkormányzati tulajdonúak, de a Zselléri dűlőben számos földrészlet képezi az Önkormányzat tulajdonát, az Öreghegyen pedig az említett erdőkön kívül is megfigyelhető néhány önkormányzati földrészlet.

1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

Jelen tervezéshez nem szükséges az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése, hiszen a *földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény* (továbbiakban: Fttv.) 2017 évi módosítása alapján „a települési önkormányzat (...) a településrendezési feladatainak ellátásához a Fttv. 3. § (1) bekezdés d) pontja szerinti állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz díj-, költség- és térítésmentesen férhet hozzá.”

Az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* 13/A. § szerint „a településrendezési eszköz, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia készítéséhez, és a településképi követelmények meghatározásához szükséges állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer a településrendezési és településfejlesztési feladatok ellátásához szükséges adattartalmú felszínborítási réteget, az érintett területre a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer programszerű felújításához használt legfrissebb évjárat szerinti ortofotóit, valamint az ország 1:10000 digitális szintvonalrajzát és domborzatmodelljét (DDM-5) a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv térítésmentesen biztosítja.”

A fenti jogszabályi előírások alapján jelen településrendezési eszközök a rendelkezésre álló legfrissebb információkat tartalmazó alaptérképre készülnek.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. Funkció, kapacitás

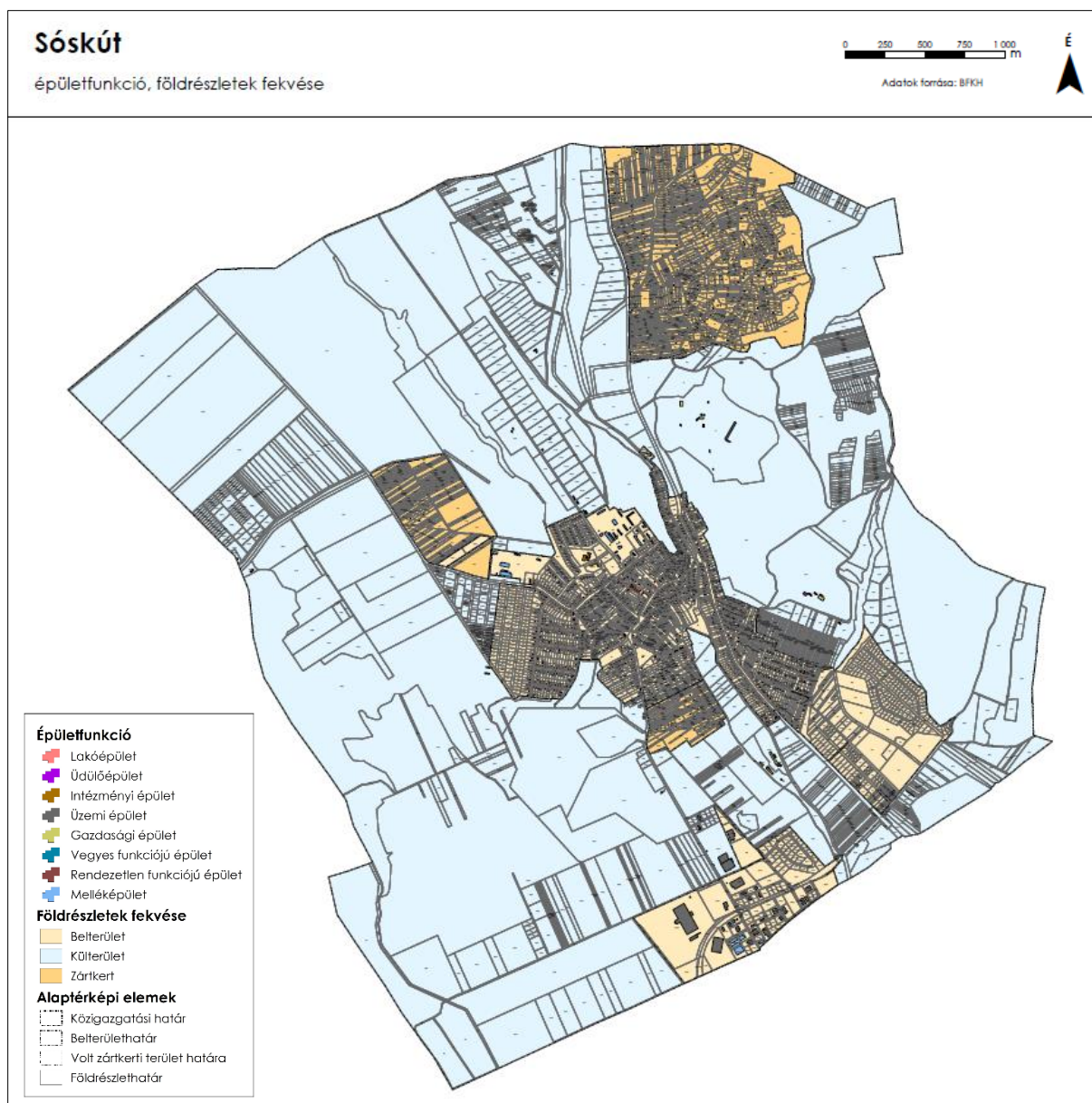
1.14.5.1.1. Lakóterületek

A község lakóterületei – az Andreetti ház sor kivételével – kertes, családiházak beépítésűek.

Sóskút főutcáján, a 8104. jelű összekötő útról a Benta-patak hídján átkelve, a falu központja felé a domboldalon elindulva a helyi utcakép-védelem alatt álló Andreetti házak köszöntik az utazókat. A kétszintes, olaszos hangulatú épületek sora különös jellegzetessége Sóskút településközpontjának. Ezeknek az épületeknek a földszintjén üzletek, az emeleti részen pedig épületenként egy-egy lakás figyelhető meg.

A központban a lakóépületek egy része „vonatház” jelleggel egymás mögött több lakást is tartalmaz, de ezek fokozatos megszűnése, a lakások összevonása, átalakítása megfigyelhető folyamat. A településközpont további lakóépületei általában egy lakásosak, de az újabb lakóterületeken már több kétlakásos lakóépület is megvalósult.

Több lakásos lakóépületek csupán a major területén találhatók, meglehetősen rossz állapotban.



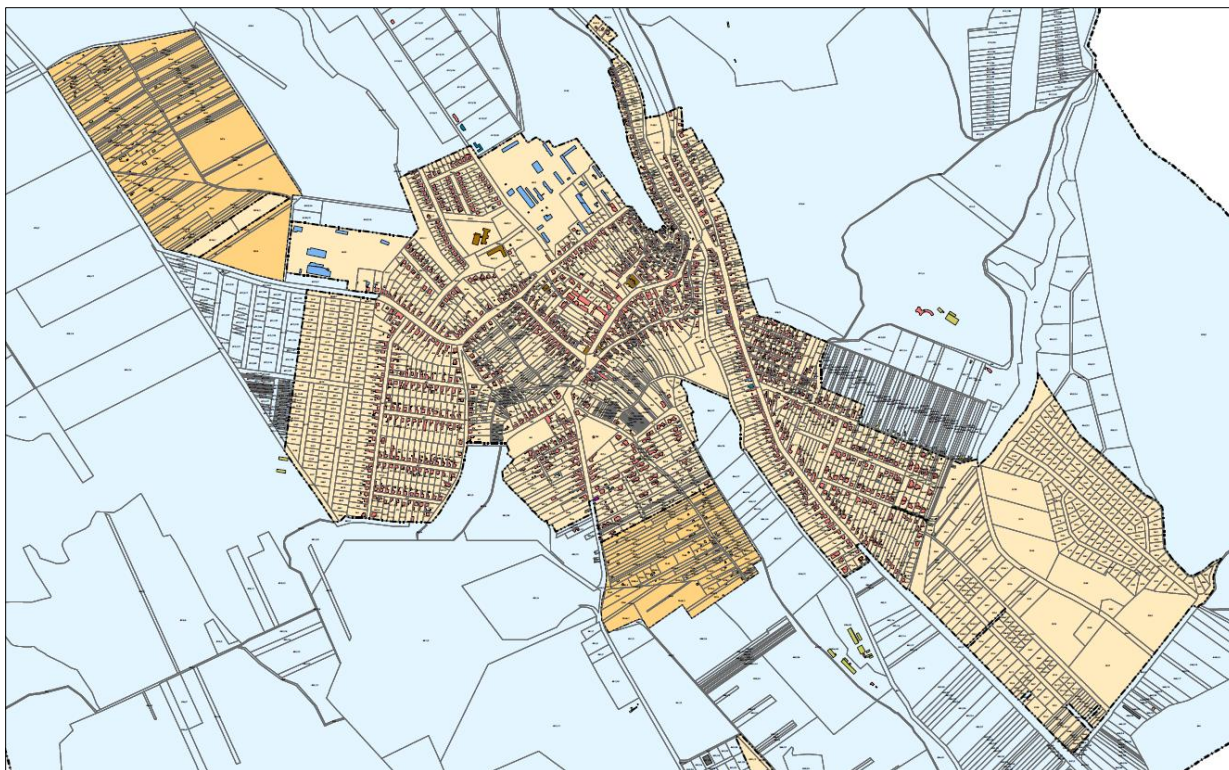
35.ábra Épület állomány és funkció vizsgálat

1.14.5.1.2. Településközpont, intézményterületek

A településközpont területe a lakóépületeken kívül a község intézményeinek is helyet ad, itt található a Polgármesteri Hivatal, a templom, a parókia, a gyógyszertár, a posta, az idősek napközi otthona, üzletek, vendéglátóhelyek és különböző szolgáltatók. Az Egészségház a Rendelőköz 1. számú épületben, a településközponttól kissé távolabb található.

Az óvoda és az iskola egy távolabbi intézményterületen, két nagyobb ingatlanon helyezkedik el a településközponttól északnyugati irányban, a Tulipán utca két oldalán. A Tulipán utca folytatásában, illetve az Orgona utca és a Gárdonyi Géza utca által határolt területen a Sósokút Sportklub sportpályája található füves pályával, kosárpályával és játszótérrel.

Az intézmények kapacitását az 1.14.1.3.1. fejezet ismerteti részletesen.



36. ábra Épület állomány és funkció vizsgálat a belterületen

1.14.5.1.3. Gazdasági területek

Sóskúton jelentősebb gazdasági terület a belterületen található volt Káptalani major, amelynek területén több épület is található. Ezek nagy része ipari jellegű, üzemi csarnok, általában nyeregtetős kialakítással. Az épületek nagyon különböző megjelenésűek, és rendeltetésük is eltérő. A területen a Sóskút Fruct Kft. működik, amely „közel 250 ha-on termel csonthéjas gyümölcsöket – őszibarack, kajszibarack, szilva, meggy – mind a feldolgozó ipar, mind a friss piaci értékesítés számára”.

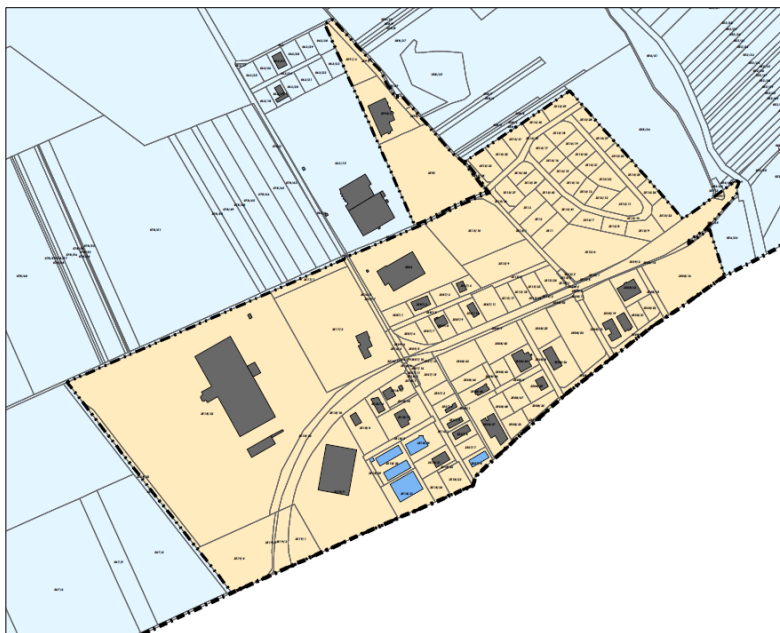
Szintén a belterületen, a Fő utca mellett működik a Bösz-Metál Kft., amely elsősorban fémmegmunkálással, felületkezeléssel foglalkozik.

A Liget utcában található Gyógyfű Kft. természetes alapanyagú termékek, gyógynövények, étrend-kiegészítők előállításával és kereskedelmével foglalkozik. A cég néhány éve komoly fejlesztést hajtott végre, sóskúti telephelyét megújítva, bővítve.

Az M7-es autópályától északra, Sóskút közigazgatási területének déli részén jelentős méretű iparterület került kijelölésre. Az autópálya tárnoki csomópontja környezetében az elmúlt évtizedben megkezdődött az Ipari Park megvalósítása, amely kiváló közlekedési kapcsolata és Budapest közelsége miatt a község újkori történetének meghatározó eleme lett. A területen több, államilag is támogatott beruházás fejeződött be mostanában az ott tevékenykedő cégek jóvoltából. Milliárdos fejlesztések valósultak meg, sok helyen már évek óta folyik a termelés. Az Ipari Parkhoz már közvetlen buszjárat is van Érdről.

A Sóskúti Ipari Park további bővítése is tervezett. Néhány éve 72 hektárnyi új terület kapott ipari besorolást a meglévő gazdasági terület folytatásában, a Pusztazámor felőli részen, ahol további cégek telepedhetnek le.

A Sóskúti Ipari Parkban számos üzem, telephely működik. Közülük a legnagyobb területű a KEROX Ipari és Kereskedelmi Kft., amely „az egykaros csaptelepek belső keverőegységét, a kartust” gyártja, és alapvetően exportra termel.



37.ábra Épület állomány és funkció vizsgálat az Ipari Parkban

A területen még számos nagy cég telepedett le, az Orion Elektronikai Kft., a MAPEI nemzetközi építőipari cég, a Bayer Construct Zrt., a Dewhurst Hungary Kft., a Sipospack Kft., a Raven Hungary Kft. stb.

A belterületi és az Ipari Parkban működő üzemeken kívül a két bánya is jelentős foglalkoztató a településen.

Sóskút bányászható ásványvagyonban gazdag település, jól feltárható szarmata mészkövet bányásznak a Benta-pataktól keletre, míg attól nyugatra kvarchomok bánya található. A két kőzet különböző földtörténeti korokban képződött és a két anyag a kitermelés és a bányászatot követő tájrehabilitáció szempontjából is különbözik. Közös jellemzőjük azonban, hogy a bányászat jelenleg a településről és a feltáró utakról takartan történik, a rombolt tájrészletek nem részei a településképnak.

A középső miocén korban képződött mészkő nagy területen van a felszínen, fizikai tulajdonságai nagyon különbözőek, egyes rétegei olyan lazák, hogy kézzel is szétmorzsolhatók, máshol olyan kemények, hogy kalapáccsal is nehéz szétverni. Legbecsesebb építőkő a finom szemű, gombostűfej-nagyságú forminiferákból álló porózus mészkő. Ilyet bányásznak jelenleg a sóskúti üzemben. A bányászat a fennsíkot szabályos alaprajzú területeken ütemezetten, rétegről-rétegre haladva mélyíti, bánya-utótajként szabályos bányaudvarokat, platókat és függőleges bányafalakat hagyva hátra, a meddő keletkezése minimális mennyiségű.

A kitermelt kőzet helyi építőkőként a régi házak falazatát, a kerítések lábazatát és oszlopait, valamint a hidak burkolatát és köztéri szobrok, emlékművek anyagát alkotja.

A településen több helyen található már felhagyott, kisebb volumenű kőbányák, melyek visszatagozódtak a fennsík általános tájképébe.

A kvarchomok a pannóniai korszak folyóvölgyében keletkezett, azóta lösszel eltemetett anyag. A felszín alatt változó mélységben található homokréteg vastagsága 20-30 méter. A bányászat a meddő letermelését követően szabálytalan, de íves határú, egyre szűkülő bányaüreg kitermelésével történik. A keletkező rézsúk meredeksége a rétegek állékonyságától függ. A bánya 2023-ig érvényes bányászati joggal rendelkezik, még jelentős területeket alakít át.

A bánya a Pap hegyek lábánál található, magasabban fekszik a falu lakott területének szintjénél. A bányauzem technológiai létesítményei a faluból nézve több helyről és a Kálvária-dombról is láthatók, a sivár homoktenger főképp csak felülnézetből látszik. A telep bejáratának környezete barátságos, rendben tartott. Nem érezhető a mögötte lévő nagyüzemi kitermelés, a bánya zaja. A korábban kitermelt területeket fokozatosan töltik fel építési hulladékkal. Építési hulladékot nemcsak vállalkozások, hanem magánszemélyek is lerakhatnak. Törvény által szabályozott kereteken belül pontosan meghatározott hulladékok rakhatók itt le. Az Ózon-Sóskút Tájvédő és Rekultivációs Kft. nagyon szigorú körülmények között végzi a rehabilitációt.

A fenti cégekről részletesebb információk az 1.14.1.3.1. fejezetben olvashatók.

1.14.5.1.4. Szőlő- és kertgazdasági területek



38.ábra Épület állomány és funkció vizsgálat az Öreg-hegyen

A környező dombok adottságait kihasználó szőlőtermesztés máig tartó, intenzív módjáról a falu több részén, de leginkább az Öreghegyen és a Sztávkában kiépített, kőből készített, gyakran igen szép kialakítású pincék adnak tanúbizonyságot.

E jellegzetes építmények mellett a volt zártkertek épületállománya meglehetősen változatos, többnyire az eredeti előírásoknak megfelelő, kis alapterületű épületek figyelhetők meg, amelyek – elsősorban az Öreghegy terepadottságaihoz alkalmazkodva – általában többszintesek, alápincézettek. Az utóbbi évtizedekben azonban megkezdődött a zártkerti épületek átalakítása és megjelent a lakó funkció a területen. Ez még változatosabbá tette az épületek megjelenését, és a terület használatát.

1.14.5.1.5. Új tanyák

A településen az utóbbi évtizedben kezdődött meg a tanya jellegű, azaz jelentős telekméretű telkek beépítése. Az „új tanyáknak” nevezett területek közös jellemzője, hogy településszegély helyzetűek, valamint a feltáró út felé hosszú, gazdasági területet határoló, gyakran rendezetlen megjelenésű kerítésszakaszokkal rendelkeznek. A tanyák épületeinek megjelenése rendkívül változatos képet mutat a legkorszerűbb megjelenéstől a hagyományos parasztház-szerű épületekig. Egységes jelleg ezen a területen nem alakult ki.

1.14.5.2. Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség), magasság, szintszám, tetőidom

1.14.5.1.1. Lakóterületek

• Az Andreetti településrész

A településközpontot képező Andreetti településrész legjellegzetesebb épületei az Andreetti házak, amelyek a templom felé kaptató főutcán, a jobb oldalon az Andreetti kőfaragó család által tervezett lakóépületek. A Fő utcának a gyógyszertártól a Benta-hídig terjedő lejtős részét nevezte el Andreetti lejtőnek a helyi „népnyelv”. A teraszos, sóskúti kváderkő felhasználásával épített házak sora kisvárosias képet kölcsönöz a Benta-patak melletti domboldalnak. A kőbánya aranykorából e településrészen érezhető igazán a gazdagság, az igényesség, továbbá a letisztult városias gondolkodás, jelleg az épületeken.

Az itt található házak zárt sorú beépítéssel, egy kivételével egyemeletes kialakítással épültek. A tető vonala általában utcával párhuzamos, de a legjellegzetesebb, a településképet leginkább meghatározó épület oromfalas, utcára merőleges gerincvonalú nyeregtetővel épült. A kis méretű ingatlanok beépítettsége nagyarányú.

Ez az utcasor még folytatódik a Köszikla utca betorkollása után is a Fő utca északnyugati oldalán, ahol a régi Andreetti-kastély épülete őrzi a múltat.

A Fő utca északnyugati felén, a Községháza és a Templom közötti szakaszon még található néhány értékebb, szép, régi épület, amely őrzi eredeti arányait, tömegformálását, jellegét. Ezek közül meg kell még említeni a Községháza épületét az utca délnyugati végénél. A Kossuth Lajos utca sarkán álló L alakú épület földszintes kialakítású, kontyolt nyeregtetős.

A településközpont épületei közül a megőrzött régi polgári épületek nagy általánosságban hosszantiak, oldalhatáron állnak és az utcával párhuzamos tetőgerinccel épültek. Nagyobb belmagasság jellemző rájuk és finom díszítés a homlokzatokon.

A Fő utca túloldalán, és a településközpont további részein általában földszintes épületek sora áll, amelyek kis alapterületű ingatlanokon, oldalhatáros beépítéssel épültek.

A településközpont további területein és a klasszikus lakóterületeken általánosságban jellemző a hagyományos, fésűs lakóterületi beépítésmód, a keskeny telkek és az oldalhatáros épület-elhelyezés. Az eredeti jellegben megőrzött lakóházakban egy-egy lakás volt a jellemző, és általában a telek hátsó részében, elsősorban a főépülethez hozzáépítve került kialakításra egy-két melléképület. Ezek a régi parasztházak fejlődéséből, mintájából kiindulva formálódtak így. Az épületek jellemzően előkert nélkül épültek. A hagyományos, nyeregtetős lakóépületek utcára merőlegesen elnyúló téglalap alakúak, többségében cseréppel fedettek, az utca felé egy vagy két ablakkal és oromfalaikkal néznek. Számos, még eredeti formájában megőrzött lakóépületen megfigyelhető az utcára nyíló tornác, amely főleg boltíves bejárattal nézett az arra járóra. Sajnos sok ilyen tornácbejáratot befalaztak, vagy a tornác oszlopsora szűnt meg.

Az oromfalas lakóépületek mellett – az Andreetti házakon túl – az utcával párhuzamos, hosszanti épület-telepítés a Petőfi utcában is jelentős számban megfigyelhető. Ezek az épületek 3-5, vagy még több ablakkal néznek az utca felé. Tetőszerkezetük nyeregtető, vagy kontyolt nyeregtető.

A 1960-as évektől kezdődően országos szinten általánosnak mondható a típus-terv alapján épült sátoztetős „kocka-házak” elterjedése. A központi településrészhez kapcsolódó, és a településmagtól távolabb eső telektömbökben a négyzetes, vagy utcával párhuzamosan álló téglalap alakú, sátoztetős épületek a jellemzők, amelyek az oromfalas parasztházakhoz hasonlóan földszintes kialakításúak. Ezek tetőhajlásszöge az épület alaprajzából adódik, és mivel azok közel azonosak, így a tetőformák, hajlásszögek is hasonlóak. Ezek az épületek Sóskúton szép számban megfigyelhetők manzárd-tetős változatban is.

A Kőszikla utca elhelyezkedését tekintve az egyik legkülönlegesebb utca a településen, amely a Kálvária-domb lába és a Benta-patak között húzódik. Az utca mentén, hosszabb szakaszokon figyelhető meg a kockaházak egységes jelleget tükröző sora, amelynek szép háttérrel kölcsönöz a mögötte húzódó hegyoldal. E házak között tetőtérbeépítéses lakóházak is szép számmal megtalálhatók

Idővel a településközponttól főképpen déli irányba terjeszkedett a község, délkeletre és délnyugatra egyaránt. Alapvetően telepítési szempontból és építészeti karakterjegyekben is egységesnek mondhatók ezek az egymástól távolabb eső területek.

Jellemző az épületekre az oldalhatáron álló, de itt már jelentős számban előkerttel rendelkező telepítés, vagy a hagyományostól eltérő jellegű lakóépületek, mint a sátoztetős családi házak és a magasabb, tetőtérbeépítéses lakóépületek, amelyek az 1970-es évektől jelentek meg, mint újabb építészeti forma. Ez az épülettípus bontotta meg először az addigi kisebb épületszélességű és egyszintes utcaképet magasságával, szélességével és előkertes beépítésével egyaránt.

Az újabb lakóterületeken a lakóépületek jellege a legváltozatosabb képet mutatja. Az épületek földszintesek, vagy tetőtérbeépítésesek, csupán egy-két nagyobb magasságú, két-, elvétve háromszintes ház figyelhető meg a faluban. Az épületek kivétel nélkül magastetősek, többségükben cserépfedésűek. A tetők formája az épületek alaprajzához igazodó, a legtöbb nyeregtetős, vagy mediterrán jellegű, alacsonyabb hajlásszögű tetővel fedett.

Az ősi településmagtól távolabb kialakult újabb lakóterületi részek szabályos telekosztású telektömbjeiben kialakult, nagyjából azonos méretű telkeken az előkert 5 méteres, az épületek telepítése vagy a hagyományos beépítéshez hasonlóan elsősorban oldalhatáros, de az épületek már nem az utcára merőlegesen álló téglalap alaprajzot követik, hanem általában utcával párhuzamosan elnyúló téglalap, vagy összetettebb alaprajzúak. A tető hajlásszöge kisebb a Magyarországon megszokottnak számító 40-45 fokosnál, a házak általában földszintesek.

Sóskúton az újabb lakótelkek beépítettsége általában az országos előírásoknak megfelelően 30% körüli, csak elvétve figyelhető meg ennél nagyobb beépítési arány.

1.14.5.1.2. Településközpont, intézményterületek

Sóskút igazgatási, egészségügyi, művelődési intézményei és a kereskedelmi, szolgáltató épületek nagy része a településközpontban helyezkedik el az előző fejezet részben ismertetett lakóépületekkel keveredve, vagy azokkal egy épületben, mint például az Andreetti házakban.

Az általános iskola és az óvoda azonban a településközponti területen kívül, egy nagyobb teresedésen kapott helyet.

Az Andreetti Károly Általános és Művészeti Iskola a Tulipán u. 9. szám alatti iskola mai formáját 2006-ban nyerte el. Az iskola egy hatalmas, utakkal körülölelt ingatlanon átlósan elhelyezve áll. Így a falu központja felől érkező az épület főhomlokzatával találja szembe magát. A háromszintes épület hosszan elnyúló téglalap alaprajzú, amelynek homlokzatai kissé tördelt kialakításúak, részben a funkció, részben a forma kedvező alakíthatósága érdekében. A főhomlokzat közepén kapott helyet a bejárat, ami a hosszú kontyolt nyeregtetőbe oldalról merőlegesen becsatlakozó, rövidebb nyeregtetővel kialakított oromfalas épületrésszel hangsúlyozott, de hasonló módon alakították ki az épület két szélén lévő épületrészt is.

Az iskolaépület mögött egy jelentős méretű tornacsarnok is megépült, ami a nagyobb belmagasságú belső terem miatt közel két szint magasságú, lapostetős.

Az iskola telke kb. 20%-ban beépített, nagy, szellős kertje rendezett, az épületek mögött egy sportpálya látható, a kert többi része füves, s az iskolaépület környezetében fákkal, bokrokkal betelepített.

A Dimbes Dombos Óvoda az iskolával szemben, a Tulipán utca túloldalán álló magastetős, egy-, illetve a bejáratnál kétszintes épület. Jellegében követi a falusias mintákat, karakterben és színekben egyaránt alkalmazkodik a közelben található iskolához. Az épület nem kirívó, alapterülete és szintszáma pedig funkcionálisan az intézmény ellátását maradéktalanul biztosítja. Az L alakú épület hosszabbik szárnya a Tulipán utcai telekhatáron áll előkert nélkül, rövidebb szárnya erre merőlegesen tart hátra, a kert felé. Ez az alaprajz biztosítja a belső kert védelmét, szeparáltságát. A telek beépítettsége 30% körül alakul.

1.14.5.1.3. Gazdasági területek

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

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

A Polgármesteri Hivatal közelében működő Bősz-Metál Kft. telephelyének beépítése a környező lakótelkekéhez hasonló. A főépület az utcával párhuzamos gerincű, kontyolt nyeregtetős, és előkert nélkül az oldalhatáron áll. A telken még több épület is megfigyelhető, amelyek kivétel nélkül téglalap alaprajzzal, az utcára merőleges tetőgerinccel kerültek kialakításra, általában szabadonállóan. A telek beépítettsége jelentős, 40-50% körüli, és nagyon sok a burkolt felület, így zöldfelület e telephelyen szinte nem is látható.

A temető közelében található Gyógyfű Kft. épületei korszerűek. Az egyik épület oldalhatáron áll, de a hozzá csatlakozó egyéb épületrészek a telek középső részét foglalják el.

A több ingatlan összevonásával kialakított telephely beépítettsége jelentős, 40% körüli, és a burkolt felületek nagysága is meghatározó, de a telek többi része rendezett zöldfelületként valósult meg.

Az Ipari Parkban felépült telephelyeken álló épületek többsége high-tech minőséget, és a kor szellemének megfelelő stílust tükröz. A nagy alaprajzú épületek az adott szabályozásnak megfelelően a szükséges, így jelentős kiterjedésű ipari telkeken, a mai elvárásoknak megfelelően szellős, nagy zöldfelülettel bíró ingatlanokon, rendezett környezetben helyezkednek el. Az itt található létesítmények meghatározóan nagyméretű üzemi- és irodaépület-komplexumokból és parkolókból állnak. Az itt található épületek 1-2 szintesek és többségében lapostetősek, vagy az ipari csarnokokra jellemző, nagyon alacsony hajlásszögű nyeregtetővel készültek. A telkek beépítettsége a mindenkorai előírásoknak megfelelő, 30-40%.

A település jelenleg fejlődő, egyre jobban besűrűsödő ipari parkja még nagyon fiatal. Ennek következtében a telephelyek létesítésével egyidejű növénytelepítések még nem fejthetik ki településképi hatásukat. Igaz az is, hogy az egyes üzemek igénye és gondossága is eltérőnek mutatkozik e tekintetben. Településképi és talán szomszédsági konfliktust okoz az is, hogy a nagy, csarnok méretű és jellegű üzemek valamint a döntően szabadtéri raktározással és tevékenységgel foglalkozó üzemek vegyesen helyezkednek el. A terület a központi beépített településrészről távol, az M7 csomópontjának közelében helyezkedik el. Zöldfelületi fejlesztése azért lenne nagyon fontos, mert az Ipari Park jelenti a település legforgalmasabb kapuját, bejáratát.

1.14.5.1.4. Szőlő- és kertgazdasági területek

A volt zártkerti területeken az épületek többsége még az előírásoknak megfelelően kis alapterületű, beépíttségük nem haladja meg az ingatlanok nagyságának 3%-át. A gazdasági funkcióra, gyümölcs- és szerszámtárolásra épült házak általában földszintesek, és sok esetben alapincézettek. Az utóbbi években megindult folyamatok hatására egyre több lakó funkcióra használt épület figyelhető meg, amelyek jellege már elüt a korábbi épületekétől, az alapterület és a színtszám is nagyobb, mint a gazdasági épületek esetében.

1.14.5.1.5. Új tanyák

A településszegélyeken megvalósult „új tanyáknak” nevezett területek tulajdonképpen jelentős telekméretű ingatlanok, amelyeken nagy alapterületű lakó- és egyéb gazdasági épületek láthatók. Az ingatlanok szabadonálló épület-elhelyezéssel, legfeljebb 3%-os beépítéssel valósultak meg a vonatkozó helyi előírásoknak megfelelően.

A tanyák épületeinek megjelenése rendkívül változatos képet mutat a legkorszerűbb megjelenéstől a hagyományos parasztház-szerű épületekig. Egységes jelleg ezen a területen nem alakult ki.

1.14.5.1.5. Különleges nagy zöldfelületű rekreációs területek

E területek közül a lovas tanyák és birtokok rendelkeznek épületállománnyal. A főváros vonzáskörzetében Sóskút lovas-paradicsomnak számít, lovardáinak száma és minősége alapján. Ezek a létesítmények külterületen, a beépített területek szomszédságában, közutakról jól megközelíthető részekben alakultak ki. Közös jellemzőjük az alacsony beépíttség mellett megjelenő nagy gyepterületek és szórt burkoltok, a fásítások, fasorok, szegélyező mezsgyék tervezett rendszere.

Az épületek jellemzően földszintesek, legmeghatározóbb elemük többnyire a fedett lovarda. A megjelenő kerítések általában karám rendszerűek és csak egy-egy funkcionális felületet határolnak, a létesítmények egésze jellemzően kerítetlen.

A Sóskúti Lovas és Élmenypark a település nyugati határában fekszik. A terület rendezett, a Bajcsy-Zsilinszky úttól erdősáv választja el, valamint a bejárati út, és a tanya udvarának főbb útjai is fásítottak. A terület legjelentősebb épülete kétszintes, nyeregtes. A földszinten az istálló, az emeleti részen szállásférőhelyek kerültek kialakításra. A fedeles lovardához kapcsolódóan egy étterem is helyet kapott, ahol jelentős rendezvények is megtartásra kerülnek. A szabadonálló elhelyezkedésű épületek kulturáltak, a funkción túl a forma és a megjelenés is fontos szerepet játszott a jelentős létesítmény megvalósítása során. Mind a panzióépület az istállóval, mind a fedett lovardához kapcsolódó éttermi rész magastetős, a panzió tetőtérbeépítéses. Az épületek jellege a falusias beépítéshez illeszkedik.

A Tanyasi Lovasudvar a település legnagyobb területű, legdélibb lovardája, melyhez a Benta-patak mentén hosszan elnyúló fás legelő tartozik. A lovarda a Petőfi Sándor utca felől közelíthető meg, de a szabadonálló elhelyezkedésű épületek, építmények a Benta menti galériaerdőnek köszönhetően nem láthatók a főútról. Az épületek magastetűsek, általában nyeregtesfedetűvel fedettek.

A Habsburg birtok a zártkertektől északra, a Fundoklin-völgy szomszédságában, egy magasabb térszínen fekszik, ahonnan szép kilátás nyílik a településre és a laposabb nyugati területekre. A lovarda területe fás-cserjés mezsgyékkel határolódik el környezetétől. A rezidencia épülete manzárdtetős, tetőtérbeépítéses. A nagy alapterületű lakóépület uralja az alatta elterülő domboldal látványát.

A további lovas tanyák (az Öreghegyi Barackvirág Élmenyfarm, a Green Hill lovascentrum, a Pipacsos lovarda) épületei általában kulturáltak, alaprajzuk, formai megjelenésük a funkciójukhoz igazodik.

1.14.5.3. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Sóskút a Benta-patak és egyéb patakok völgyében, kisebb hegyek lábánál fekvő falu, mely természeti és építészeti elemeinek szépségével vonzza a látogatót.

Sóskút tengerszint feletti magassága 115 és 287,9 m között mozog. Legmagasabb pontja Biatorbágy határában, a Nagy-hegyen található, míg legalacsonyabb pontja a Tárnokkal közös határan a Benta-patak kilépésénél. Domborzata igen változatos, dombokkal, völgyekkel szabdalva. Legnagyobb, legmélyebb völgyét a Benta-patak vájta ki, a magas partokról szép kilátás nyílik a szemközti oldalra és magára a patak völgyre is.

A település legfontosabb kilátópontja a 175,2 m magas Kálvária-hegy, melynek kopár csúcsáról csodás panoráma nyílik a településre, a patak völgyre és a környező tájra. Szintén kedvező panoráma tárul a látogatók elé a szőlőtermesztésre használt Öreg-hegyről is.

Maga a település egy kisebb katlanban fekszik, melyet három oldalról dombok, a negyedikről pedig a Benta határol, ám a látóhatár itt is korlátozott, a bal parton lévő néhány ház sor mögött magas, meredek domboldal húzódik. Egyedül a bal parti beépítések esetében nyílik ki a táj a Benta-völgye és Tárnok felé. A bányák elhelyezkedésüknek köszönhetően a lakott területek nagy része felől rejtve vannak, nem láthatók.

Az utcaképet, térarányokat, jellegzetes épülettípusokat a Településképi Arculati Kézikönyv elemzi karakterterületenként részletesen.

1.14.6. Az épített környezet értékei

A település épített környezetének értékeit a Települési örökségvédelmi hatástanulmány elemzi, részletesen kitérve az alábbi témákra:

- Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag;
- Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület;
- Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők;
- Világörökségi és világörökségi várományos terület;
- Műemlék, műemlék-együttes;
- Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely;
- Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet;
- Nemzeti emlékhely.

A helyi védelem alatt álló értékekkel a Települési örökségvédelmi hatástanulmányon túlmenően a 24/2018. (II.26.) sz. képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv, és az annak figyelembevételével elkészült, a 2/2018. (III.5.) számon jóváhagyott, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet foglalkozik.

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

Sóskút épített környezetének az egyik problémája a volt Állami Tangazdaság településközpont közelében található majorjának kinézete, épületei többségének avult állaga, a telep rendezetlensége. A volt Káptalan major agrártörténeti emlék. Az emeletes istálló-magtár, a volt káptalani major a XIX. század elejéről származik. Az istállóban már régóta nincsenek állatok. Az emeleten a lovaszok laktak régen. Most is lakások vannak ott, de már nem cselédlakások, hanem csökkent komfortfokozatú lakások találhatók benne. Az épület földszinti részét raktárnak használják. A környék hegyeiből bányászott kövekből épült épület az évtizedes karbantartás hiánya ellenére is tűrhető állapotot mutat. Ennek ellenére célszerű lenne a egyes tulajdonban álló épület történeti értékének megfelelő hasznosítása, esetleg közösségi funkció kialakítása, a major épületei helyrehozatalának folytatása, a beépítetlen területrészek rendezése, parkosítása.

A Káptalan Major felújításának szükségességén túlmenően hiányzik egy közösségi életre, találkozásokra is alkalmas központ a faluban, ahol helyet kaphat az új Polgármesteri Hivatal épülete és egy modern kulturális, művelődési létesítmény a ma nagyon rossz állapotban lévő Községi Ház helyett. Átgondolandó a régi iskola épületének hasznosítása, vagy lebontásával egy központi tér kialakítása a templom környezetében. A szemközti területen új térfal megvalósítása is szükséges, amely egy új, modern épület kialakításával hozható létre és amelyben üzletek, szolgáltatások kaphatnának helyet.

Gondot jelenthet a 2000-es évek elején meggondolatlanul kijelölt hatalmas tervezett lakóterületek esetleges beépülése. A hatályos településrendezési tervekben szereplő mintegy ötszáz lakótelek beépítésével a község lélekszáma olyan egészségtelen mértékben megnövekedne, ami felborítaná a település mára kialakult egyensúlyát, az intézmények, szolgáltatások nem bírnák ellátni a jelentősen megnövekedő lakosság igényeit. A szükségessé váló új intézmények megvalósítása, fenntartása súlyos problémát okozhatna még az Ipari Park bevételei miatt megnövekedett költségvetési bevételek ellenére is.

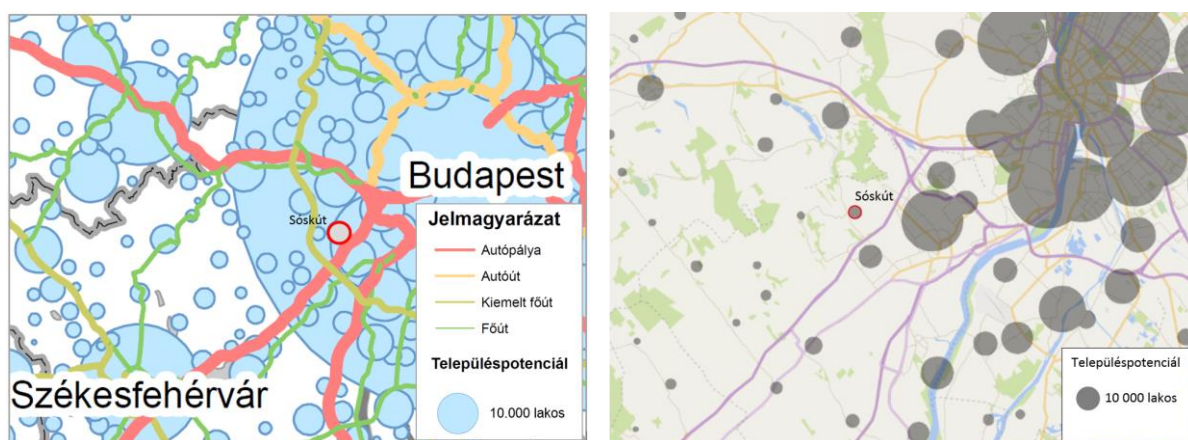
Szintén konfliktust okoz a volt zártkertek, elsősorban az Öreg-hegy területének fokozatos beépülése, a lakóépületek megjelenése, hiszen az e területekre jellemző keskeny utcák nem alkalmasak sem a megnövekedő forgalom biztonságos levezetésére, sem a lakhatáshoz szükséges közműhálózatok kiépítésére.

A településközpont, az intézmények távol vannak e területektől, az eljutás csak gyalog, vagy gépkocsival biztosítható, tömegközlekedés nincs, és a távlatban sem biztosítható. Az utak állapota, esetleges kiépítésének nehézségei akadályozzák a sürgős segítség gyors érkezését betegség vagy tűz esetén, a hulladékszállítás, az utak síkosság-mentesítése szinte megoldhatatlan.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Sóskút a budapesti agglomeráció délnyugati szélén, Budapest határától mintegy 10 km, központjától 30 km távolságra található. Infrastrukturálisan jól kiépített és a település a méreteihez viszonyítva kiterjedt iparterülettel rendelkezik. Ezek mellett a község további gazdasági, munkahelyi, közigazgatási és szolgáltatási kínálat szempontjából – így közlekedési szempontból is – erősen kötődik Budapesthez és Érdehez, az agglomeráció településeire jellemző adottságok (pl. fővárosba ingázás) Sóskút esetében is megmutatkoznak. Sóskút elég jó közlekedési adottságai elsősorban az M7 autópálya közelségéből, a közeli autópálya-csomópontból, emellett még az M0 körgyűrű viszonylagos közelségéből, nagy hálózati jelentőségéből adódik, mely útkapcsolatok számos sóskúti lakos mindennapjaiban töltenek be fontos szerepet. Sóskút a közelségen kívül a jó útkapcsolatok miatt kötődik szorosan a fővároshoz.

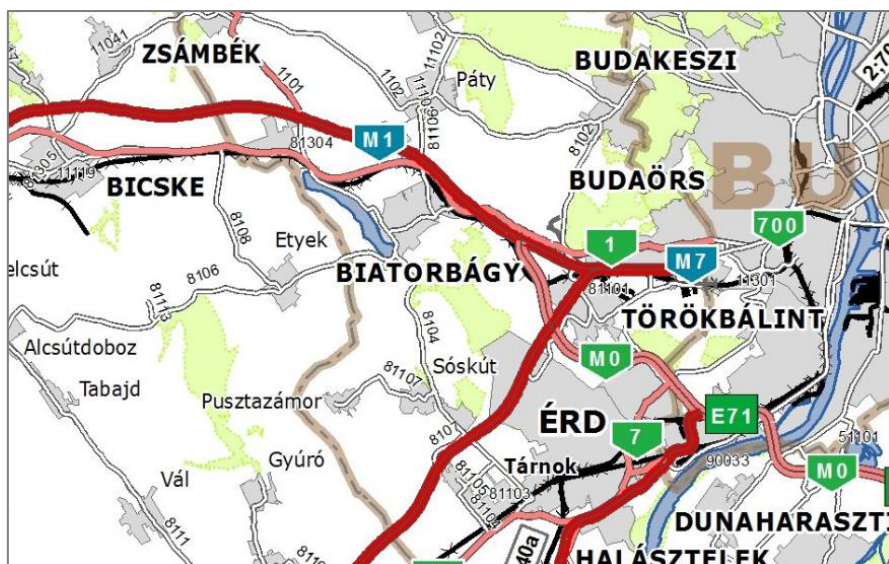


39. ábra: Sóskút térségének településszerkezete a lakosság és a tervezett nagytávú közúthálózat alapján (forrás: Az országos gyorsforgalmi és főúthálózat nagytávú terve és hosszú távú fejlesztési programja c. vizsgálat)

Sóskút kapcsolatrendszere szempontjából döntő jelentőségű az M7 autópálya közelsége és közvetlen elérhetősége. A térség legközelebbi települései felé (Érd, Biatorbágy, Pusztazámor és Tárnok) biztosított a kiépített útkapcsolat, de azok minőségében nagy különbségek vannak. Biatorbágy, Pusztazámor és Tárnok irányába átlagosnak mondható, lényegében a jelentőségének megfelelő közút biztosítja az eljutást, azonban az Érd megyei jogú várossal az együttműködést (melynek jelentőségét Érd járási központ funkciója tovább növeli) – a nagyon kis távolság és a kapcsolat fontossága ellenére – a közúthálózat kiépítetlensége kifejezetten rontja.

Érd Parkvárosba, vagy a Tárnoki út térségébe Sóskútról például autópályán át jelentős kerülővel, vagy csak földúton lehet eljutni, ami a térség gazdasági prosperitásához hozzájárulva az országos közúthálózat egyik negatív különlegessége.

A községnek nincs elkerülőútja, és annak megvalósítása a topográfiai viszonyok miatt nem is lenne könnyű, de az M7 - M0 - M1 kapcsolatrendszer valójában egy elkerülő-láncként funkcionál, ami azért a 8104 j. összekötő út így sem alacsony forgalmát érdemben csökkenti, azt a tranzit típusú áramlatok nagy részétől mentesíti. Nagytávú célként van meghatározva az Országos Területrendezési Tervben az M100 autót déli folytatásaként a Bicske - Százhalombatta - Délegyháza - Albertirsa vonalú (várhatóan 2x2 sávos) 100. sz. főút, amely további tehermentesítő hatással lesz a 8104 j. összekötőútra.



40. ábra: Sóskút térségének országos közúthálózata (forrás: Magyar Közút Nrt.)

Az autóbusz-közlekedés Érd, Budapest és Pustazámor irányában igen sűrű, emellett még Biatorbágyra is biztosított az eljutás. A kerékpározás infrastruktúrája hiányzik, így a kerékpáros közlekedés az elérhető távolságban lévő (közelebbi) településekre alacsony szintű és viszonylag balesetveszélyes.

1.15.2. Közúti közlekedés

A község a Benta és vízgyűjtő ágainak völgye köré épült, nagyrészt szabálytalan szerkezet jellemzi. Belterületén két országos közúthálózathoz tartozó út, a 8104 j. „Biatorbágy-Tárnok összekötő út” és a 81107 j. „Pustazámor bekötő út” szeli át. Külterületén a 8107 j. „Érd - Pustazámor szeméttelpei összekötő út” halad keresztül, amely a 8104 j. utat köti össze az M7 autópálya 23 km szelvényében lévő „Tárnok – Sóskút – Pustazámor - Regionális Hulladékkezelő Központ” csomóponttal és a Regionális Hulladékkezelő Központ (PRHK) vezető úttal. A 8107 j., az M7 autópályához vezető utat és a község belterületét a 8104 j. úton felül – azzal párhuzamosan – az önkormányzati tulajdonú Temető utca - Homokbánya út is összeköti. A Homokbánya út közvetlenül biztosítja a 8107 j. úttól északra fekvő iparterületek elérését, a zóna feltárására még a 8107 j. autópálya-csomópont (PRHK) vezető út szolgál. A Temető utcán 5 tonna korlátozás van bevezetve, megakadályozva az átmenő teherforgalmat.

Sóskúthoz kapcsolódóan fontos megemlíteni, hogy Pustazámort az M7 autópálya felől a Pustazámori Regionális Hulladékkezelő Központ (PRHK) vezető, közforgalom számára megnyitott önkormányzati tulajdonú, de a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. (FKF Zrt.) kezelésében lévő útról, illetve az ezt a településsel összekötő önkormányzati kezelésű útról is meg lehet közelíteni, amely a leggyorsabb kapcsolatot biztosítja a főváros felé és csökkenti a Sóskúton áthaladó forgalmat.

Az agglomerációra általában jellemző intenzív forgalom, és torlódásokkal terhelt, zavarérzékeny egyensúlyi állapot a község nagyobb részét egyáltalán nem érinti, de még a legnagyobb forgalmú 8104 j. összekötő út települési szakasza sem tekinthető zavarérzékenynek. Az úton Biatorbágy és a 81107 j. út között az átlagos napi forgalom 4131 egységjármű/nap, a nehézgépjármű forgalom 270 jármű/nap. A 81107 j. út és a 8107 j. út között az átlagos napi forgalom 5587 egységjármű/nap, a nehézgépjármű forgalom 335 jármű/nap. Ezen túl a 81107 j. bekötő úton halad még viszonylag nagyobb forgalom (1281 egységjármű/nap, nehézgépjármű forgalom 152 jármű/nap), azonban ez esetben igen kedvező, hogy Pustazámor felé rendelkezésre áll alternatív eljutási lehetőség.

Az út külterületi szakasza gyakorlatilag szinte teljes hosszában Sóskút közigazgatási területére esik. Jelenlegi állapotában ez a bekötőút felújításra szorul, burkolata elhasználódott, szélei töredezettek, vízelvezetési rendszere sem tölti be megfelelően a funkcióját. Az országos közutak kezelője a Magyar Közút Nrt. (Pest Megyei Igazgatóság), és azokon a kezelési feladatokat a Tárnoki Üzemtechnika végzi.

A Temető utca - Homokbánya út közforgalom számára megnyitott útvonal használatára nem áll rendelkezésre forgalmi adat, de a település egy részének a legrövidebb összeköttetést biztosítja az M7 autópálya felé.

A lakóterület a községben nagyrészt lakótelkes, családi házas beépítésű, melyek területi kialakulását az úthálózat, a vízrajzi adottságok és a terepviszonyok befolyásolták. A község sajátosságai miatt a közúthálózat viszonylag tördelt, az égtájakhoz, kitüntetett irányokhoz való igazodást a viszonylag szabálytalannak mondható térszerkezet nem segíti. Mindazonáltal az országos közutak „T” alakzata a település számára biztosít egyfajta észak-déli és kelet-nyugati rendezőelvet. Ami a települési terület hierarchikus hálózatát illeti, két fő tengely található. A 8104 j. út országos összekötő útként a nagyobb települések (Biatorbágy, Érd és Tárnok) elérhetőségét biztosítja, annak települési szakasza helyi főúti besorolású. A 81107 j. út országos bekötőúti besorolással Sóskút és Pusztazámor összeköttetését szolgálja, annak települési szakaszát helyi főútként lehet kategorizálni. Települési jelentősége miatt inkább főútnak célszerű besorolni. Nagyobb jelentőségű gyűjtő út a Szabadság tér - Temető utca tengely. Valamivel kisebb hálózati jelentőséggel gyűjtőútnak sorolható be a 81107 j. bekötő úthoz csatlakozó Vörösmarty utca - Orgona út útvonal. Még kisebb szerepű, de még gyűjtőút kategóriába sorolni javasolt utak a Tulipán utca, a Gárdonyi Géza utca, a Liget utca, a Szent István király utca és a Wesselényi utca. A Liget utca gyűjtő úti szerepét a Vadász utcai torkolatig indokolt értelmezni. Érd közelében a Keleti gyűjtőútnak elnevezett új út térségében a tervezett új lakóterületen a Keleti gyűjtőúton túl csak a Wesselényi utca (meglévő és tervezett szakasz) és erre merőlegesen a jelenlegi Szent László utcától közvetlenül keletre tervezett utca gyűjtőúti besorolása megalapozott, a további utcák célszerűen kiszolgáló út (vagy „kiszolgáló és lakóút”) besorolásúak.

A települések gyűjtő- és kiszolgáló¹ útjai általában nem választhatók külön csoportokra egyértelműen, a szükségszerűen vegyes funkciójú utcák kategóriákba sorolása részben formális. A települési gyűjtőutak kétsávos kialakításúak, szintbeni csomópontokkal, jellemzően nyíltárkos vízelvezetéssel rendelkeznek. Burkolatuk szélessége nagyobb részt megfelelő.

A legterheltebb 8104 j. út forgalma is bőven alatta marad a műszaki előírásokban „megfelelőnek” és „eltűrhetőnek” definiált határértéknek². A meglévő belső úthálózat a

¹ A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) csak „kiszolgáló utak” kategóriát nevez meg, a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet „kiszolgáló és lakóutak” kategóriát. A 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet definíciója: A település lakó- és kiszolgáló útjainak forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára. (1.5. Kiszolgáló és lakóutak:) 1.5.1. A kiszolgáló utak a települések belterületének a lakófunkciótól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító közutak. Ide tartoznak:

- a szervizutak [általában a főutak mellett elhelyezkedő - rendszerint - egyirányú utak, amelyek a mellettük lévő területek: üzletek, szolgáltató intézmények (pl. benzinkutak, szervizek stb.) kiszolgálását biztosítják],
- az iparterületi és a mezőgazdasági belterületi közutak (általában nehéz és lassú forgalmat bonyolítanak le),
- egyéb kiszolgáló utak (intézmények, szabadidő-, sport-, kulturális és egyéb zöldterületek kiszolgálását biztosító közutak).

1.5.2. A lakóutak a települések belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak, a lakótelepek és lakótömbök belső forgalmát bonyolítják le.

Az OTÉK alapján a „kiszolgáló és lakóutak” halmazát egységesen „kiszolgáló utak” nevesítéssel kezeljük.

² A forgalom értéke a „megfelelő” tartományban van, ha az 1500 egységjármű/óra (mintegy 15000 egységjármű/nap) alatti, „eltűrhetőben”, ha az 2000 egységjármű/óra (mintegy 20000 egységjármű/nap) alatti.

várható forgalmaknak megfelel, forgalom az előírt kapacitás értékeket hosszú távon sem fogja kimeríteni. A meglévő egyszerű csomópontok lényegesebb átépítési beavatkozást többnyire nem igényelnek, vizsgálni érdemes azonban a Fő utca (81107 j. bekötő út) kezdőcsomópontjának és Szabadság téri – jelenleg zavaros elrendezésű – csomópontjának fejlesztési lehetőségeit és az átalakítás indokoltságát³. Az elhanyagolt, rossz felületű burkolt utakat fel kell újítani. A felújításnak, új út építésének minden esetben velejárója kell legyen a vízelvezetés megoldása, a közművek és járdák napirenden lévő felújítási feladatainak egyidejű lebonyolítása.

1.15.3. Községi közlekedés

1.15.3.1. Közúti

A település viszonylag magas szolgáltatási szintű közúti közösségi közlekedési szolgáltatással rendelkezik. Sóskutat közúton alapvetően a Volánbusz Budapest, Etele térről induló járataival lehet elérni. A járatsűrűség – a település méretéhez képest – igen nagy, a Volanbusz.hu menetrendjei alapján, Budapestre közvetlenül 46 induló és 43 érkező buszjáratot jelent. Ezen buszjáratok – és annak betétjáratok – biztosítják a közeli települések elérhetőségét is. Ez alól kivétel Tárnok, ugyanis itt a településközponttól távol halad a buszjárat, és Biatorbágy, mely felé sokkal alacsonyabb szintű a szolgáltatás.

A következő autóbusz járatok érintik a települést:

- 722 (2722): Pusztazámor - Sóskút - (Tárnok) - Érd
- 722 (2722): Pusztazámor - Sóskút – (Tárnok) – Érd – Diósd – Bp., Kelenföld
- 724 (2724): Pusztazámor – Sóskút – M7 – Bp., Kelenföld (gyorsjárat)
- 762 (2811): Sóskút – Biatorbágy
- 762 (2811): Sóskút – Biatorbágy – Bp., Kelenföld

A napi indulásszámokat a fenti sorrend szerint az alábbi táblázat mutatja:

	Hétköznap		Hétfélgén	
	Induló	Érkező	Induló	Érkező
722	6	9	1	1
722	20	19	19	19
724	14	14	-	-
762	2	2	-	2
762	12	10	10	8

Pozitívum, hogy Sóskút, iskola megállóhelynél mindkét irányban biztosított az átszállás a 762-es buszra.

Tárnokkal való jobb összeköttetést és Tárnok, vasútállomás elérhetőségét célozva célszerűnek látjuk mérlegelni a következő hálózati módosítást: a 722-es, csak Érd, autóbusz állomásig közlekedő járatai és a 742-es (2741 Érd, autóbusz állomás – Tárnok, vasútállomás – Tárnok) járatai képezhetnének egy viszonylatot.

Az autóbusz-közlekedés megállóhelyei Sóskúton:

³ A kérdéses helyszíneket is felölve a Fő utca arculati rendezésére egy tanulmány készült „Sóskút Főutca Arculati Látványterv” címmel (Soskut.hu). Szerzők: Ábrahám Anikó Judit, Fekete Anna, Fekete János. A javasolt megoldások lényege: a 81107 j. út kezdő csomópontjánál az Öreghídon a gépjármű kihajtás megszüntetése, a Szabadság téri csomópontnál ívkorrekció. Ez nem közúti szakterv, úgy véljük, forgalomtechnikai szempontból alkalmasabb kialakítás is lehetséges.

- Sóskút, Újtelep (722, 724)
- Sóskút, Petőfi Sándor utca 44 (722, 724)
- Sóskút, iskola (722, 724, 762)
- Sóskút, Kossuth Lajos utca 77. (722, 724)
- Sóskút, Bajcsy-Zsilinszky utca (722, 724)
- Sóskút, kőbánya (762)
- Sóskút (Öreghegy), Széles utca (762)
- Sóskút, Ipari park (722, 724)

A buszmegállók elhelyezése átgondolt, a település sajátos szerkezete miatt, a gyaloglási távolságok – pl. betérő szakaszokkal – hatékonyan nem csökkenthetők. A település déli és északnyugati (Ibolya utca) periférikus részei a járatok megállóitól távol esnek. A legnagyobb rágyaloglási hossz a ritkán lakott Meder utcából mintegy 1200 méter, ami a helyközi járatokkal feltárt települések esetében nem számít rendkívülinek, de nem kedvező. A hivatalosan mezőgazdasági funkciójú zártkertes övezetből a legközelebbi autóbushoz való eljutás esetén még nagyobb gyaloglással érhető el (legfeljebb 1600 m). Az egyre bővülő Ipari Park autóbushoz való eljutásának megoldása azonban valószínűleg indokolt lenne, amire célszerű lenne egy kisebb igényfelmérést készíteni.

1.15.3.2. Kötőtpályás

Vasúti kapcsolata a településnek nincs. A legközelebbi vasútállomás Biatorbágy (1-es vasútvonal), Tárnok (40a) és Érd felső/alsó (30a és 40a). Mindegyik vasútállomás rendelkezik P+R parkolóval és autóbushoz való megállóhelyel. A Sóskúthoz legközelebb található vasútállomáshoz (Tárnok) nincs közvetlen buszjárat, míg Érd és Biatorbágy esetében van.

1.15.3.3. Légi közlekedés

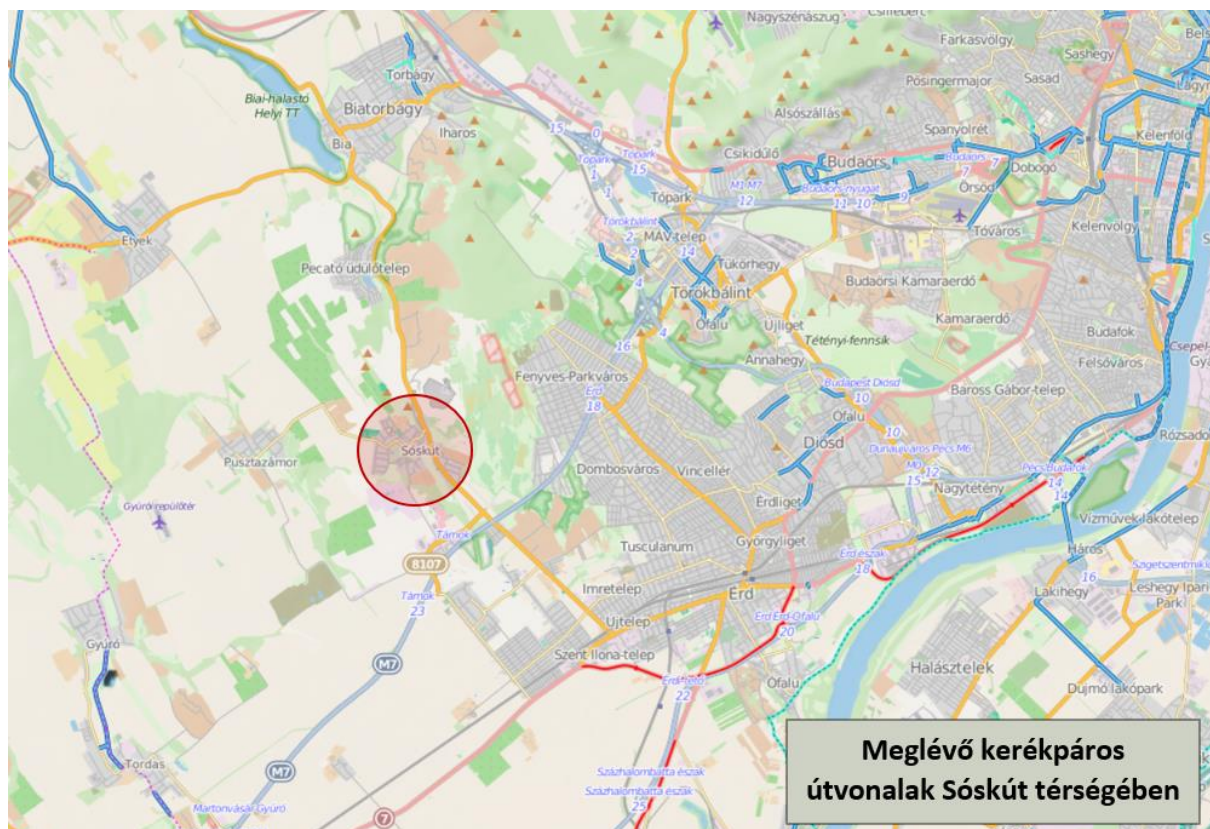
Ami a légiközlekedési lehetőségeket illeti, lényeges, hogy a településtől közúton 58 km (45 perc) távolságra van a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, megközelítése az M7 - M0 – (távlati) M4 gyorsforgalmi útvonalon igen kedvezőnek mondható.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A településen jelenleg nincs kiépítve kerékpárút, illetve gyalog- és kerékpárút.

A tágabb térség szempontjából nagy jelentőségű fejlemény, hogy az országos törzshálózat besorolású, már rövid távon megvalósítani tervezett Budapest - Balaton kerékpárút a közeli Gyúró, Etyek és Biatorbágy településeken vezet keresztül. További országos jelentőségű kerékpáros kapcsolat tervezett a Tata - Tarján - Etyek - Martonvásár - Ercsi vonalban. A távlati elképzeléseket tekintve a térséget nem érinti más nemzetközi, vagy országos kerékpárút, az érvényes BATrT szerinti térségi kerékpárút sem.

Önálló vonalvezetésű gyalogutak, járdák a fontosabb útszakaszok mentén létesültek, ez alól kivétel a Petőfi Sándor utca déli szakasza (8104 j. út). Gyalogjárdák létesültek a gyalogos forgalmat vonzó közintézmények, szolgáltatások környezetében. Biztosítani szükséges az Ipari Park autóbushoz való megállóhely és a 8107 j. úttól délre fekvő iparterület gyalogúttal való összekötését. A meglévő járdák átlagos szélessége 1,0 m. A járdák – ahol vannak – lényegében mindenhol burkolattal rendelkeznek.



41. ábra: Sóskút térségének jelenlegi kerékpárút hálózata (Saját szerkesztés)

1.15.5. Parkolás

Kiépített parkolóhelyek elsősorban az iskolák, intézmények és kereskedelmi szolgáltató helyek mentén vannak. A gépjárművek tárolása jelentős számban a magáningatlanok területén történik. A parkolás helyzete rendezettnek minősíthető, a kínálat az igényeket kellően kielégíti.

1.16. A település jelenlegi közművesítéséről

A főváros agglomerációjában fekvő település közműellátását fokozatosan építették ki. A település felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny, felszín alatti vizek vízminőség szempontjából kiemelten érzékeny területen fekszik, érinti a közigazgatási területét az országos vízminőség védelmi területek övezete, ennek ellenére egészen a közelmúltig nem rendelkezett közcsatorna hálózattal. Az elmúlt években megvalósított csatornázás eredményeként mára a település beépített területén már a teljes közműellátás lehetősége biztosított.

Településszinten kiépített a vízellátás, a szennyvíz közcsatornás elvezetése, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás is, igénybe vételük azonban nem teljes körű. A rendelkezésre álló legutolsó statisztikai adatok alapján a villamosenergia ellátást igénybe vevők aránya a 2017 január 1-ei lakásállományra vetítve meghaladta a 100 %-ot, míg a szintén település szinten kiépített közüzemű vízellátást a lakosság 99,7 %-a vette igénybe, a közcsatornás szennyvízelvezető hálózatra az akkori statisztikai adatok még a lakásállomány 66,4 %-ának a csatlakozottságát regisztrálta, amely azóta növekedett. Az automatikus üzemvitelű termikus energiaellátásra a földgázellátást a lakásállomány 74,5 %-a hasznosította.

A település a növekvő népességű települések közé tartozik, állandó népességszáma 2017 januárjában 3370 fő volt. 2000-ben népességszáma mintegy 20%-kal emelkedett, eközben a lakásállomány is 17%-kal nőtt. Az utóbbi tíz évben évente átlagosan 5-6 lakás épült a településen.

1.16.1 Víziközművek

1.16.1.1 Vízgazdálkodás és vízellátás

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségének tekinthető, a beépített terület szinte minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 35,2 km vízelosztó vezeték üzemel a településen. A kiépített hálózat segítségével a lakosság közel 100 %-ának a közüzemi vezetékes ivóvíz ellátása biztosított. A statisztikai adatok szerint mindössze 4 lakásban élőknek nem áll rendelkezésre a közüzemi ivóvízellátás. A közüzemű vízellátásban nem részesülők, és a településen az időszakos egyéb vízfogyasztók számára 1 db üzemelő közkifolyó áll rendelkezésre.

A településen élők számára a vezetékes ivóvízellátást az Érd és Térsége Víziközmű Kft. szolgáltatja.

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

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

A község vízellátó hálózati rendszere a beépített terület minden utcájában megépült. A kiépített vízelosztó hálózat NÁ 80 - NÁ 150-es paraméterű vezetékekkel épült. A régebben épített vezetékek ac, az utóbbi években épült vezeték szakaszok már műanyag alapú csövekből épültek. Az ac anyagú vezetékek ma már nem korszerűek, így távlati átépítési igényükkel számolni kell.

1.16.1.1.1. Tűzivíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz ellátást.

1.16.1.1.2. Iparivíz – locsolóvíz ellátás

A településen közüzemű iparivíz ellátás nincs. A vezetékes ivóvízzel való takarékoság az ingatlanok fenntartási költségeit csökkenti, ezért jellemző a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére a házi kutak, az egyedi vízbeszerzés használata, melyet jellemzően locsolásra, illetve egyéb nem ivóvíz minőségű vízigények kielégítésére használnak. A házi kutakról, egyéni vízbeszerzésekről, az egyéni vízbeszerzésű vizek vízminőségéről nyilvántartás, adatok nem állnak rendelkezésre.

1.16.1.1.3. Termálvíz ellátás

A településen az országos hévízkataszter a 1594 hrsz.-ú telken karsztvíz kutat tart nyilván. A hévízkútból kinyert víz hőfoka 49 °C.

A kút adatai:

Hévízkat. szám	Helynév	EOVx	EOVy	Építés éve	H (m)	T (°C)
12-101	„figyelő”	633582	231567	1979	950	49

1.16.1.2 Szennyvízelvezetés

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

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

A Sóskúti szennyvíztisztító telep 350 m³/nap kapacitású. A telep technológiája Cyclator szakaszos üzemű, folyamatos hozzáfolyású, két vonalas eleveniszapos rendszer, amely képes biológiai nitrogén, valamint részleges foszfor eltávolításra, vegyszeres foszfor eltávolítással kiegészülve. A tisztított szennyvíz fertőtlenítésére is lehetőséget adó technológiai vonalról a megtisztult szennyvíz a Benta vízfolyásba, mint befogadóba folyik.

A településen gravitációs rendszerű közcsontra üzemel, amely összegyűjti a szennyvizeket. A közcsontra hálózat mélypontjaira telepített átemelő műtárgyak biztosítják a szennyvizek továbbjutását. A településen 7 szennyvízátemelő üzemel.

A kiépített hálózatra folyamatosak a rákötések, a rendelkezésre álló legutolsó statisztikai adatok alapján, 2017. január 1-én a lakásállomány 66,4 %-a csatlakozott a szennyvízgyűjtő hálózatra. A közhálózatra nem csatlakozó ingatlanokból a szennyvíz az egyedi házi gyűjtőmedencébe kerül, amelynek döntő hányada szikkasztóként üzemel, veszélyeztetve a felszín alatti vizeket. Ez a település fokozatosan felszámolásra kerülő, jelentős szennyező forrása.

1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település területére eső csapadékvizek befogadója a településen végighaladó Benta-patak, amely a település délnyugati részén húzódó Zámori-patak és egyéb vízfolyások, árkok összegyűjtött vizét fogadja be, és szállítja tovább a végbefogadó Dunába.

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatása szerint Sóskút területén a KDVVIZIG vagyongazdálkodásában vízfolyás nincs. A településen haladó Benta-patak, illetve Zámori-patak és az egyéb vízfolyások, árkok mentén az érvényes előírások szerint 3-3 m parti sávot kell a mederkarbantartásra és az egyéb vízügyes feladatok ellátására kijelölni.

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

1.16.2. Energiaközművek

1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre, de sajnálatosan a nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű.

1.16.2.1.1. Villamosenergia ellátás

A településen a villamosenergia ellátást az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A villamosenergia ellátás bázisai a környező településeken üzemelő 132/22 kV-os alállomások, amelyekről induló 22 kV-os közép feszültségű gerinc elosztóvezetéken érkezik a villamosenergia Sóskút településre.

A közép feszültségű hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyről induló kisfeszültségű elosztóhálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket. A közép- és kisfeszültségű elosztóhálózatok is jellemzően föld felett, oszlopokra fektetve üzemelnek a település területén, bár az utóbbi években épített hálózatfejlesztéseket már földalatti elhelyezéssel kiviteleztek.

A településen a közvilágítás jellemzően a kisfeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott.

1.16.2.1.2 Földgázellátás és CH szállítás hálózati rendszere

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

A település területén 2016-ban 28,2 km földgázelosztó hálózat üzemelt. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2017. január 1-én 920 lakás, a lakásállomány 74,5 %-a csatlakozott közvetlenül a földgázelosztó hálózatra. Ezeknek a lakásoknak a fűtési célú energiaellátását is földgázzal oldották meg biztosítva a komfortos életkörülmény lehetőségét.

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

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

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

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

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

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A belterületen belül a földgázzal el nem látott területeken a nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata a jellemző hőellátási célokra. A PB gáz használata szintén a földgázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsősorban főzési célokra.

Külterületi ingatlanokra az elektromos energia használata a jellemző, de a tartályos PB gáz használata (melyet a PRIMAGÁZ szolgáltató) is előfordul. A tartályos PB gáz ellátás a fogyasztói oldalról nézve a vezetékes gázzal azonos komfortot nyújtó ellátás.

A tervezési terület környezetében országos terméktávvezeték található.

A település közigazgatási területén belül, annak nyugati szélén áthalad a közelmúltban kivitelezett Pilisvörösvár – Százhalombatta DN 800 méretű nagynyomású ($p=63,0$ bar) szállítóvezeték és közvetlenül mellette halad a Pilisvörösvár – Százhalombatta optikai hírközlő kábel.

A jelzett szállítóvezeték védőtávolsága: 10,0 – 10,0 m.

A vezeték a település gázellátásában nem vesz részt, de a nyomvonalnak és biztonsági övezetének helyfoglalását figyelembe kell venni.

1.16.2.1.3 Táv hőellátás

A településen távhőellátás nem üzemel.

1.16.2.1.4 Egyéb energiaellátás

A községben kiépített vezetékes földgázellátással a lakásállomány 74,5 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. A lakásállomány 25,5 %-ában ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják.

1.16.2.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban előforduló megújuló energiahordozók mindegyike elméletileg elérhető lenne Sóskút területén is. A település földrajzi, topográfiai, geológiai és természeti adottsága, valamint funkcionális használata alapján érdemi hasznosításra azonban csak a föld- és a napenergia hasznosítása vehető igénybe.

A föld energiájának a hasznosítása hőszivattyú segítségével, helyi, épületgépészeti beruházással valósítható meg. A napenergia hasznosítása is helyi jelentőségű.

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, a településen 2020 óra körüli a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. A hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

Sóskút déli határában levő komposztáló telep villamosenergia ellátására 12 kW teljesítményű naperőmű rendszert létesítettek. A csarnok épületre telepített naperőmű-rendszert közcélú elosztóhálózati csatlakoztatással építették ki. A komposztáló telep villamosenergia ellátását 48 db 250 W-os naperőmű panel biztosítja.

A lakóingatlanoknál is a napenergia hasznosítása növekszik, de nyilvántartás nem áll rendelkezésre a helyi hasznosítási célra elhelyezett napkollektorokról, naperőmű panelekről.

1.16.2.3 Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energia ellátásuk pedig földgázzal helyi hőbázis segítségével biztosított.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfalli hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások előfordultak. Az utóbbi években az országban egyre jobban előtérbe kerül az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítása is, de erről átfogó információ, nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

1.16.3 Elektronikus hírközlés

1.16.3.1 Vezetékes hírközlési létesítmények

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

A település távközlési hálózatának kiépítése eredményeként 2016-ban 598 egyéni analóg távbeszélő fővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 48,4 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezetékek nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti érdeklődés csökkenő tendenciájú, de az ellátottság ezzel is teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A statisztikai nyilvántartás szerint a településen 2017. január 1-én 2 db nyilvános távbeszélő állomás üzemelt.

A kedvező műsorvétel biztosítására kiépítették a kábel TV hálózatot. 2005-ben 196 lakás csatlakozott a kábel TV hálózatra, az akkori lakásállomány 17,9 %-a. 2017. január 1-én már 487 lakás, a lakásállomány 39,4 %-a rendelkezett a korszerű műsorvétel lehetőségével.

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

1.16.3.2 Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben a település belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette és üzemelteti.

Meg kell említeni, hogy a település közigazgatási területén áthalad a Telenor Magyarország Zrt. több mikrohullámú nyomvonala, amelyeket a továbbtervezés során, mint elméleti magassági korlátozást okozó adottságot figyelembe kell venni.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. Talaj

Sóskutat a rajta keresztül folyó Benta-patak talajtani értelemben is megosztja. Intenzív hasznosítású mezőgazdasági területek elsősorban a pataktól nyugatra, a típusos meszes, vagy mészlepedékes csernozjom talajon találhatók. Ezen a területen elsősorban az intenzív szántóművelésből adódó talajdegradáció (erózió, növényvédőszer, műtrágyák bemosódása) jelentkezhet.

A közlekedési utakat használó járművek által okozott, illetve az útfenntartásból eredő szennyeződések a talajba jutva rontják annak minőségét, a nehézfém-szennyezések közül az ólomszennyezés a legveszélyesebb. Ennek mértékét a gépjárműállomány minősége, a forgalom nagysága és az üzemanyag ólomtartalma határozza meg, az ólommentes üzemanyagok általánossá válásával egyre inkább a múltban felhalmozódott szennyezések a mértékadók. Közlekedés okozta talajszennyezés az M7-es autópálya és a 8104-es összekötő út mentén jelenik meg. Előző nem érint mezőgazdasági és zártkerti területeket. A kritikus terület az Öreghegyi zártkert, ahol a telkek közvetlenül az útnál kezdődnek. Kertészeti, mezőgazdasági művelés ezen a szakaszon nincs, mivel az út mentén pincesorok figyelhetők meg a telekhatárokon.

További szennyezőforrást jelentenek a lakott, de csatornázatlan területek, mely elsősorban a zártkertek területére jellemző. A határban több helyen, szórványosan megjelenő illegális hulladék- és sítlerakás szintén kedvezőtlen hatással van a talajok állapotára, melyeket haladéktalanul fel kell számolni.

Más jellegű veszélyeztetést jelent a talaj szempontjából az egyre nagyobb arányú termőterület csökkenés a beépítésre szánt területek növekedése miatt. Az M7 autópálya melletti tervezett gazdasági területek helyén, az Ipari Park bővítési területén ma még szántók találhatók, melyek a BATrT szerint kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóknak minősülnek, valamint a Földhivatal adatszolgáltatása alapján is az átlagosnál jobb minőségű szántóterületek. Szintén a termőterületeket csökkenti az egyéb mesterséges felszínek egyre nagyobb arányú megjelenése is, mint pl. a bányák, utak és egyéb bolygatott területek kialakulása. A bányák esetében a művelés hatására a talaj-, és a felszín alatti vízszennyezés lehetősége is fenn áll.

1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

A települést kettéosztja az észak-déli irányban áthaladó Benta-patak, mely elválasztja egymástól a lankásabb, művelés alatt álló nyugati, és a mozgalmasabb domborzati adottságú, erdővel, gyepekkel borított, és kertes művelésű területeket. Szennyezéstől való védeltsége nem megoldott a belterületi szakaszon, főleg a pusztazámori bekötő út feletti vízfolyás szakasz van veszélyeztetve, ahol a kertek egészen a mederélig húzódnak. Fenntartó sáv nincs, így a kommunális hulladéktól a salakig minden belekerül. A patak völgyben több magán állattartó telep található.

A település nyugati határa közelében található Zámori-patak szintén északnyugat-délkeleti lefutású.

A patakok a Közép-Duna vízgyűjtő alegységen belül a Benta-patak alsó és Zámori-patak (AOH637) Vízgyűjtő-gazdálkodási tervben kijelölt felszíni víztesthez tartoznak, mely síkvidéki – kis esésű – meszes – közepes-finom mederanyagú – közepes vízgyűjtővel rendelkezik. Mind a Benta-, mind a Zámori-patak ezen szakasza állandó vízszállítás természetes vízfolyás, melyet elsősorban öntözésre és horgászat céljából hasznosítanak.

A települést nagyrészt a Benta-pataktól keletre érinti az OTrT-ben kijelölt Országos vízminőség-védelmi terület övezete, de bal partján, a Kálvária-hegy környékén, valamint északi határa közelében is található egy-egy kisebb folt. A település *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25) KvVM rendelet* alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny.

Sóskút közigazgatási területét érinti az Érd és Térsége Víziközmű Kft. üzemeltetésében lévő sérülékeny földtani környezetű Érd Sasvárosi vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezete.

1.17.3. Levegőtisztaság és védelme

A levegő tisztaságát, minőségét vizsgálva elmondható, hogy Sóskút kedvező levegőminőségű körülmények között van.

A levegőszennyezés a téli hónapokban a fűtésből és a közlekedésből ered, nagy gazdasági telephelyei nem okoznak légszennyezést a belterületen (szállításait elkerülő úton végzik). Légszennyező telephely nincs a belterületen. A településen az Országos Környezetvédelmi és Információs Rendszerben nyilvántartott kibocsátók a Sóskúti Homokbánya, a Kölcsény utcai Asztalos-, és festőműhely, a KEROLX Műszaki kerámiagyár, az Ipari Parkban lévő MAPEI Kft. telephelye, és az AEROMETAL Kft. telephelye, a Jedlik Ányos utcai SIPOSPACK Reklám-, Csomagolóanyag Gyártó és Kereskedelmi Kft. telephelye, valamint a Bősz-Metál Termelő és Szolgáltató Kft. Fő utcai telephelye.

Nagybani állattartás, valamint egyéb bűzhatású tevékenység nem terheli a környezetet.

A közlekedésből eredő szennyezésnél csak az összekötő és a bekötő utat kell számításba venni. Sóskút utcái kellemesen fásítottak, sok a gyümölcsfa – főleg dió –, de gyakori a cserjesáv megjelenése is, mely igen jó légszennyezés-szűrő hatása miatt kedvező. Az M7-es nem érinti légszennyezésével a belterületet.

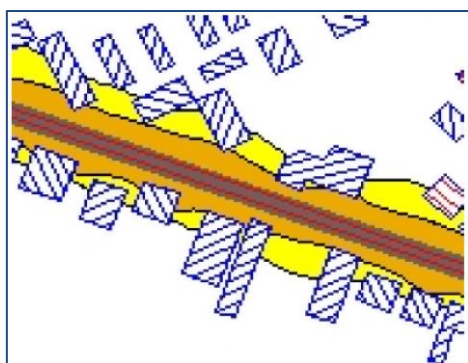
Levegőtisztaság védelmi szempontból a település a “védett I.” kategóriába tartozik.

1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

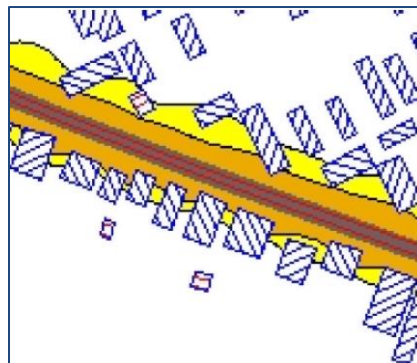
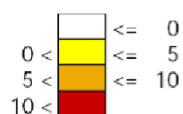
A település területén zajkibocsátó üzem nincs, a legnagyobb zajterhelést a közúti közlekedés okozza. Sóskút esetében a közlekedési eredetű zaj-, és rezgésterhelés mérésére Stratégiai zajtérkép és intézkedési terv a 8104 számú – a településen családiházak övezetben haladó – összekötő útra, valamint az M7-es autópályára készült.

A 8104 sz. út mentén a leginkább terhelt területek külterületen az út mindkét oldalán 100-100 méterrel belül, belterületen a beépítettségtől függően 40-60 méterrel belül találhatók. A nagyforgalmú vonalas létesítményekre vonatkozó mérések, elemzések eredményeképpen elmondható, hogy nappal kb. 300 m távolságban alakulnak ki a nagyobb épületek zajárnyékoló hatása következtében létrejövő csendes szigetek, míg éjszaka érdemi zajterhelés csak az útszakasz menti 80-300 m-es sávban észlelhető.

A 8104 sz. összekötő út települést érintő zajtérképezett szakaszán a homlokzati zajterhelés se nappal, se éjszaka nem haladja meg több, mint 10 dB-lel a stratégiai küszöbértéket. A 7+300 – 7+900 km szelvényeknél a nappali homlokzati zajterhelés jellemzően az út jobb oldalán, néhány helyen az út bal oldalán is a 68-73 dB-es sávba esik, a többi belterületi szakaszon jellemzően 63-68 dB-es a zajterhelés. Az éjjeli zajterhelés a 7+179 – 7+900 km szakaszon jellemzően az út mindkét oldalán 60-65 dB-es, a 7+790 – 8+600 km szelvények között az 55-60 dB-es sávba esik.



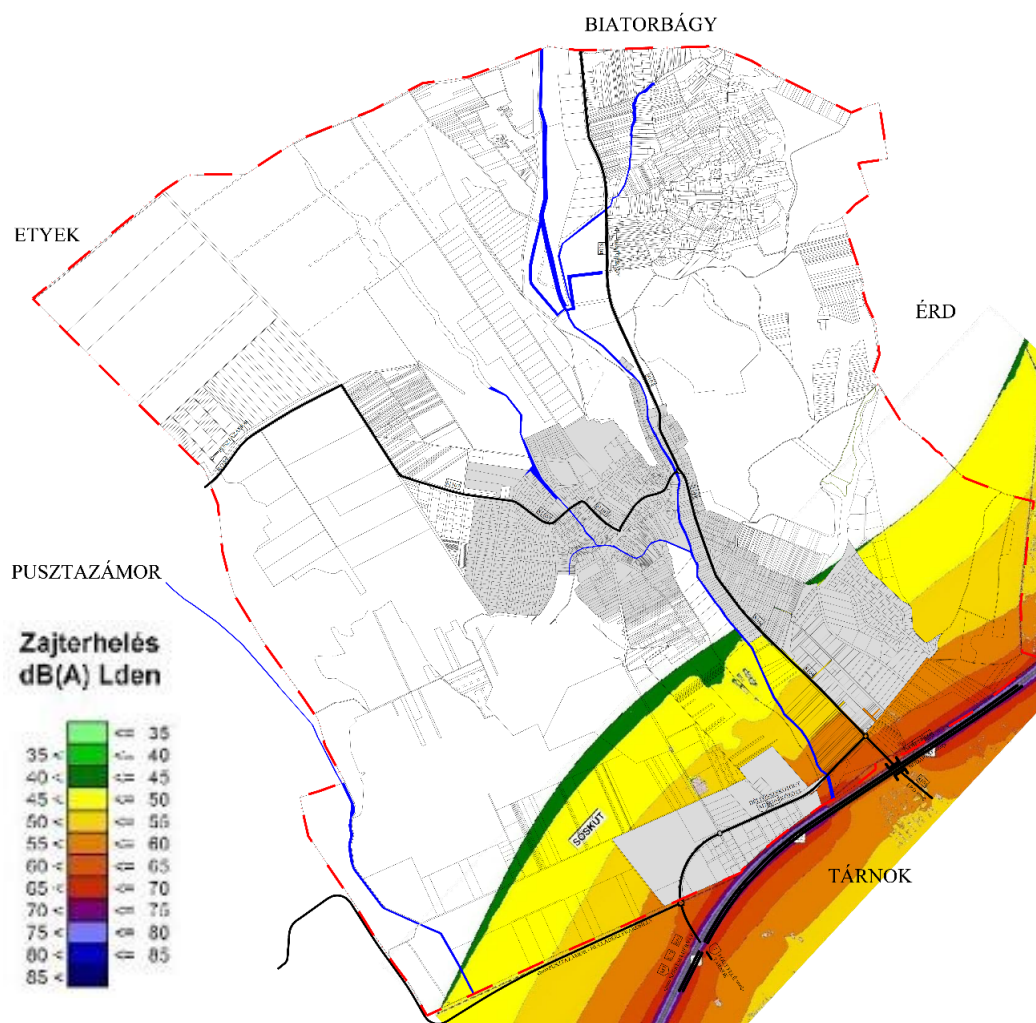
63 dB stratégiai
küszöbérték túllépés



55 dB stratégiai
küszöbérték túllépés



Az M7-es autópálya zajterhelése Sóskúton az Ipari Parkot érinti, itt nappal a homlokzati zajterhelés az útpályához közelebb eső épületek esetében 65-70 dB közötti, 10 dB-lel sehol sem haladja meg a stratégiai küszöbértéket.



A legnagyobb terhelés a 81107 j. bekötőút (pusztazámori út) leágazásánál van. A belterület elején és végén sebességcsökkentő létesítmény és jelzés került kialakításra.

A Petőfi utca fásított, helyenként cserjesáv is található. A nagyobb forgalmat bonyolító belterületi utak keresztmetszete zajvédelmi szempontból ugyan szűkös, de általában védő zöldfelületekkel jól ellátottak

Zajterhelés szempontjából jelenleg és a közeljövőben is a legfrekvenciáltabb területek külterületen találhatók.

1.17.5. Sugárzás védelem

Nem releváns.

1.17.6. Hulladékkezelés

A településen szilárdhulladék-lerakó nem üzemelt, és jelenleg sem üzemel. A 4/2007. (VIII.31.) rendelet a település módosított hulladékgazdálkodási tervéről szóló 11/2004. (XII.18.) rendelet módosítása a jelenleg is hatályos, a hulladékgazdálkodás rendjét meghatározó rendelet a településen, mely azonban felülvizsgálatra vár.

1.17.6.1. Települési szilárd hulladék

Sóskúton a rendszeres települési szilárd hulladék begyűjtését a Dél-Pest Megyei Hulladékgazdálkodási Régió belül megalakult Érd és Térsége Regionális Hulladékgazdálkodási Társulás végzi. Az összegyűjtött hulladék a Pusztazámori Regionális Hulladékkezelő Központ telepére kerül.

A községben 2015. óta házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés is van. Továbbá az iskolában, évente egy alkalommal szerveznek papír-, és fémgyűjtést.

1.17.6.2. Települési folyékony hulladék

Sóskúton 2016-ban új szennyvíztisztító telep létesült, ami az Érd és Térsége Víziközmű Kft-hez tartozik. A 2018. januári adatok alapján határértéktúllépés a megtisztított szennyvizet vizsgálva nem tapasztalható.

1.17.6.3. Biológiailag lebomló szerves és zöldhulladék

A zöldhulladék gyűjtése áprilistól októberig havonta egyszer, házhoz menő rendszerrel működik. Ez azonban az ÉTH kapacitásbeli problémái miatt 2017. óta akadozik.

1.17.6.4. Inert hulladékok

Az inert hulladékot lakossági megrendelésre konténert biztosító vállalkozók szállítják el. A kisebb felújítások alkalmával keletkező kis mennyiségű inert hulladék a Homokbánya területén 2000. óta működő sítlerakóra is kivihető. Az első, inert hulladék lerakására szolgáló gödör már betelt, de a homokbánya telkén belül továbbra is üzemel lerakó.

1.17.6.5. Veszélyes hulladékok

A településen veszélyes hulladékokra vonatkozóan nincs gyűjtési rendszer bevezetve, azokat a vállalkozásoknak a jogszabály szerint maguknak kell kezelniük.

1.17.6.6. Illegális hulladéklerakatok

Sóskúton nagy problémát okoz az illegális hulladéklerakás, melynek elsődleges helyszínei a közutak mentén, azok torkolatainál, dűlőutak mentén, valamint erdők és facsoportok tövében találhatók. Legnagyobb mennyiségben az Érddel határos természetileg is értékes területen, a zártkertek elhagyatottabb részén jellemző, de a falu más pontjain is jelen van.

Az illegálisan lerakott hulladékok nagy része építési hulladék, de háztartási, valamint veszélyes hulladékokkal is találkozhatunk.

1.17.7. Vizuális környezetterhelés

A település Bentától keletre lévő területei a Kőbánya és a lakott területek kivételével az OTvT-ben kijelölt Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartoznak, ahogy a Kálvária-hegy, valamint a Sas-hegy és a környezetében lévő mezőgazdasági művelés alatt álló területek is.

A talaj-, és vízszennyezés mellett vizuális környezetterhelést is jelentek a településen nagy számban előforduló illegális hulladéklerakatok, melyek mielőbbi felszámolása, valamint a lakosságot a továbbiakban ettől visszatartó intézkedések bevezetése javasolt.

Bár mind a két bánya szinte láthatatlan, ill. alig látható a lakott területek felől, a Kvarchomok bánya hatalmas, tájsebként megjelenő területei a mellette haladó Homokbánya útról kedvezőtlen látványt nyújtanak a települést erről megközelítők számára.

Szintén tájképileg zavaró hatású a Kálvária-hegy lábánál fekvő, tömör betonelemes kerítéssel körülvett, mégis rendezetlen hatást keltő gazdasági területek, mely mind a település, mind a hegycsúcsról rontja a tájképet.

1.17.8. Árvízvédelem

Sóskút községet a vízügyi ágazat, árvízi védelmet nem igénylő települések között tartja számon, közigazgatási területe nagyvízi mederrel nem érintett, árvízzel nem veszélyeztetett.

Az árvízvédelem fejezetben a helyi vízkár előfordulási lehetőségét is említeni kell. Bár a vízügyi ágazat alapján a települést árvíz nem veszélyezteti, a településen áthaladó vízfolyások is okozhatnak vízelöntést. A meder karbantartási hiányosságok, illetve szélsőséges csapadékesemény, nagy intenzitású, akár rövidebb időtartamú csapadékok esetén is olyan magas vízhozamú lefolyás alakulhat ki, amely a helyi vízelvezető rendszer karbantartási, vagy kiépítési, vagy kiépítettségi hiányából helyi vízelöntést okozhat.

A helyi vízkár esemény rendezése a helyi katasztrófavédelem feladata. A vízkár-elhárítási terv rögzíti a kárfelszámolást.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A Tanyasi Lovasudvar a Benta-patakhoz nagyon közel helyezkedik el, így a patak vízszennyezése szempontjából potenciális veszélyforrás. A patakhhoz túl közel elhelyezett trágya a talajvízbe bemosódva könnyen bejuthat a Benta vizébe.

Az elsősorban külterületen megjelenő illegális – esetenként veszélyes hulladékot is tartalmazó – hulladéklerakatok mind a talajra, mind a talajvízbe bemosódva a felszín alatti és felszín vizekre negatív hatással vannak.

A településtől keletre elhelyezkedő kőbánya, valamint a délre elhelyezkedő kvarchomokbánya ugyan a tájképet jelentős mértékben nem befolyásolja, de a fejtés hatására keletkező por a közeli lakóterületeken, kertekben ronthatja a levegő minőségét, a kőpor leülepedhet a zöldségeken, gyümölcsökön.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

1.18.1. Építésföldtani korlátok

1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A település bányái külfejtésesek, így alábányászott területek nem alakultak ki.

1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

Nem releváns.

1.18.1.3. Földrengés által veszélyeztetett területek

Az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs.

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

A települést rendszeresen belvízjárta terület, nagyvízi meder területe, vízerózióknak kitett terület nem érinti.

1.18.2.1. Árvízveszélyes területek

A települést a nagyvízi meder nem érinti, így árvízveszélyeztetéssel sem érintett.

1.18.2.2. Belvízveszélyes területek

A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzíti. A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettségi kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba, amelyből a településrendezési tervekben csak a közepesen és erősen veszélyeztetett területeket jelölik. Ennek alapján a település közigazgatási területe belvízzel nem veszélyeztetett.

1.18.2.3. Mély fekvésű területek

A településen vannak mélyebben fekvő területrészek, amelyek a topográfiai adottságok mellett, a természet alakította mélyvonalak mentén alakultak ki. A mély fekvésű területen előfordul, hogy rövidebb-hosszabb ideig megmarad a víz, megfelelő vízrendezéssel, a terület vízállásossága kezelhető, felszámolható.

1.18.2.4. Árvíz- és belvízvédelem

A települést nagyvízi meder nem érinti, így árvízvédelmet nem igényel.

A településen előforduló vízelöntések, vízállások döntő hányada a vízelvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származik. Ezeknek az elöntéseknek a kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása „árvízi” esemény a helyi katasztrófavédelem feladata.

A hirtelen érkező nagy intenzitású és hosszabb ideig tartó csapadék azonban okozhat helyi vízelöntést, vízkár „árvízi”, „villám-árvízi” eseményt. A villámárvízi veszélytérkép besorolása szerint magas kockázatú a település veszélyeztetettsége.

1.18.3. Egyéb

1.18.3.1. Tevékenységből adódó korlátozások

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Regionális ivóvíz vezeték
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Hévíz kút
- Forrás

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízátemelő védőtávolsága
- Szennyvíztisztító telep és annak védőtávolsága

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Benta-patak, illetve a Zámori-patak nyomvonala 3-3 m-es mederkarbantartó sávval
- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, vízfolyások 3-3 m-es karbantartó sávval

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia földkábel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
-

Földgázellátás és CH szállítás

- Nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete
- Bányauzemi hírközlési kábel és annak biztonsági övezete
- Középnomású földgáz elosztóvezeték

5. Elektronikus hírközlés

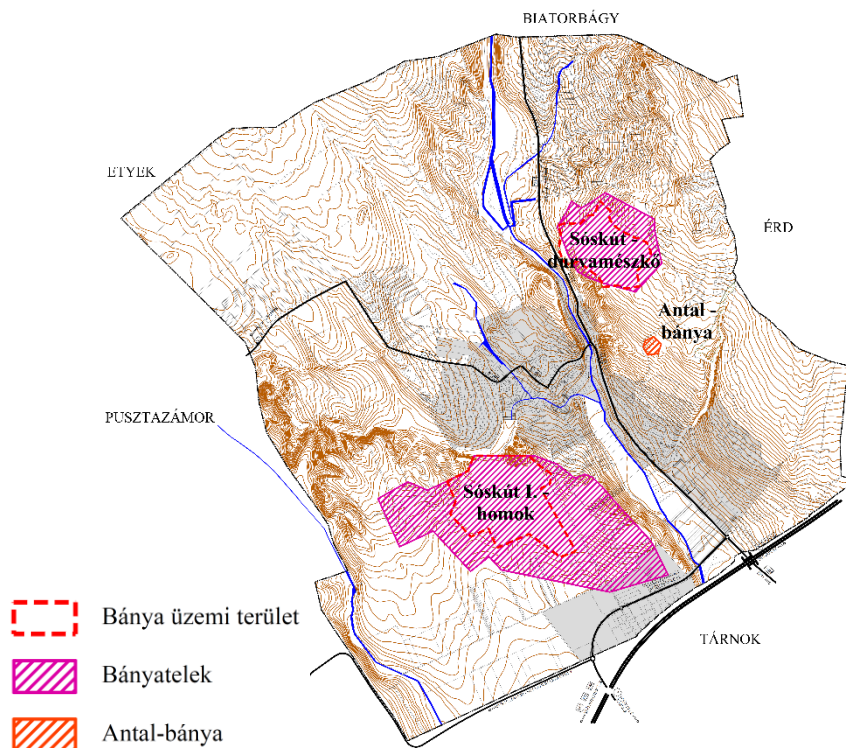
- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei
- Mikrohullámú összeköttetés nyomvonalai

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Sóskúton több bánya is található. A településtől délre elhelyezkedő, nagy kiterjedésű, „Sóskút I. – homok” nevű bányatelek tulajdonosa a Kvarchomok Bányászati és Feldolgozó Kft. A belterületől észak-keletre lévő „Sóskút – durvamészkő” elnevezésű bányatelek pedig a Frühwald Kőbánya Kft.-hez tartozik. Ezeken kívül megkutatott ásványvagyon nincs. A bányák üzemi területükön a felhagyott bányaterületekre és meddőhányókra rekultivációs tervvel rendelkeznek. A homokbánya jelenlegi területén még mintegy 10 évre elegendő ásványvagyon van, ennek kitermeléséig a művelés folytatása várható. A kőbánya esetében ez az időtartam még több évtizedre tehető.

Az üzemelő homok- és kőbánya bányatelek fektetése megtörtént, a kőbánya esetében ez nagyjából egybeesik a bányaüzemi terület határával, a homokbányánál viszont nyugati irányban jelentősen túlnyúlik a telekhatár a jelenlegi bányaterületen. A bányászati tevékenység ebben az irányban folytatódik, és vesz igénybe újabb területeket.

A település közigazgatási területén több felhagyott kő- és homokbánya található, ezek közül védelemre javasolható az Antal-bánya területe.



1.20. Városi klíma

Sóskúton magas a zöldfelületi arány, valamint az ÉNy-DK szelek számára akadálytalanul átjárható a település, így nem jellemző hőszigetek kialakulása. Ennek ellenére a beépített terület jelentős burkolt felületei, valamint a délre néző domboldalak felforrósodnak a napsütésben. Nagyobb burkolt felületnek számít a Fő utcai Szupermarket fásítás nélküli nagy felületű parkolója, és a Polgármesteri Hivatal előtti csomópont. Ezek a terek kellemetlenül meleggé válnak nyaranta. Előfordulhat a hősziget effektus kialakulása a gyéren fásított katolikus temetőben, a lovaspályák környékén és a bányaterületeken is.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A XX. század második felében a budapesti lakosság növekedésének adminisztratív korlátozása az ingázást indította el, ennek következtében a Főváros városhatárán kívüli települések lakosságszáma ugrásszerűen megnövekedett, elkezdődött az alvó települések természetellenes lakosságszám növekedése. Sóskút az M7 autópálya és az M0 gyorsforgalmi út közelsége következtében létrejött előnyös helyzete miatt egy-két évtized alatt csaknem megduplázta lakosainak számát. A településszerkezet a lakóterületek növekedését a mezőgazdasági dűlők felosztásával, a mérnöki utcahálózat kialakításával azonban kissé esetlegesen tudta befogadni. Nem tudtak létrejönni terek, és a természetes növekedés spontaneitásából eredő „festői” településképi elemek, amely máig a település egyik legnagyobb hiányossága.

Társadalmára a fiatalos szerkezet és a magas képzettség jellemző, amely hatalmas előnyt jelent a településnek, Az Ipari Park kialakítása és a számos nagy cég működésének beindulása miatt gazdasági függése a környező nagyvárosoktól egyre csökken. Az elmúlt évek során a település munkahelyeinek száma jelentősen megnőtt. Ennek ellenére az ingázás magas aránya ugyanakkor hátrányos lehet a további fejlődés szempontjából, amelyet azonban megfelelő fejlesztési elképzelések megvalósításával előnyére is fordíthat a település. Közmű infrastrukturális ellátottsága jó a járás többi településéhez képest, zöldfelületeinek aránya azonban kevés, jóllehet a települést hatalmas zöldfelületek veszik körül. Az egy lakosra jutó zöldterület nagysága csupán 0,5 m², amely a járáson belül Érddel együtt a legalacsonyabb érték.

A település alap intézményi ellátása jó, bizonyos feladatokat Pusztazámorral együttműködve végez. Gyermeknevelési intézmények terén jól ellátott, a bölcsőde hiánya ugyanakkor gátolhatja a fiatal anyukák munkaerőpiaci visszatérését.

A környezeti infrastruktúra elemeiben nagy fejlődést könyvelhetett el az utóbbi években a település, hiszen a végéhez közeledik a település szennyvízközmű beruházása. A szelektív hulladékgyűjtés megszervezése terén azonban még vannak hiányosságok a községben.

Hatalmas előnyt jelent, hogy a település autópályáról történő elérése a kiépült csomópont és az összekötő utak megépítése következtében leegyszerűsödött, a csomópont környezetében megvalósult, és folyamatosan bővülő Ipari Park pedig a belterület érintése nélkül megközelíthető az M7 autópályáról, és azon keresztül az ország minden tája felől érkező gyorsforgalmi utak irányából.

A községben a járdák kiépítettsége meglehetősen jó, a kerékpáros közlekedést segítő kerékpárutak hossza azonban minimális.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.1.1. A folyamatok értékelése

Sóskút tradicionális ipari tevékenysége a Kőbánya, a Homokbánya, valamint az új gazdasági területeken működő vállalatok iparüzési adója megfelelő mozgásteret ad a település önkormányzatának a település fejlesztésére, a főváros vonatkozásában – az évtizedeken keresztül fennálló – kissé bonyolultabb közlekedési kapcsolata pedig megkímélte eddig a települést a Budapestről való kiköltözési hullám során a lakosságszám hirtelen nagyarányú növekedésétől. A népesség ugrásszerű növekedése a közeljövőben sem várható, mivel a Budapestről való elvándorlás, az ingázás megállni látszik, a főváros körüli települések gazdasági erejének növekedése ugyanakkor e térséget az Európai Unió átlagának szintjére emelte, amely elsősorban az autópálya csomópont körüli gazdasági területek, az Ipari Park fejlesztésének köszönhető. Az itt megtelepedett vállalatok megalapozzák Sóskút jövőjét, a kijelölt területek továbbfejlesztése pedig hatalmas potenciált jelent.

A falu másik nagy értéke, hogy természeti és épített környezete alapvetően megőrizte a XVIII. – XIX. századi településszerkezet karakterét beépítésben, épületeiben, jellemző műrészleteiben, amely annak köszönhető, hogy a vályog és fa helyett a kőbánya anyagát használták építőköként. A városiasodás ugyanakkor már a XIX. század elején megkezdődött a település központi részén, mivel az utcával párhuzamos eresztű emeletes házak a korábban jellemző oldalhatáron álló beépítést zárt sorú, kisvárosias jellegűvé alakították. A település közterület-fejlesztésének is ebbe az irányba kell mutatnia, amellyel az önkormányzat a lakosság életminőségét nagy arányban képes javítani. A település központja jelenlegi állapotában alkalmas arra, hogy jelentősebb épület-bontások nélkül befogadjon egy új, a XXI. század elvárásainak megfelelő főteret, ahol helyet kaphatnak Sóskút jelentősebb intézményei, szolgáltatói, és ahol a lakosság kedvelt találkozóhelye, megfelelő, többfunkciós parkosított zöldfelület létrejöhet.

A Benta-patak völgye és a Kálvária-hegy kiterjedt zöldfelületeinek rendezése nem csak a település lakóinak, de az idelátogatók számára is megfelelő közösségi tereket teremthet. Az Öreghegyi picesor, a Major (volt Állami Tangazdaság) területe, a természetvédelmi területek, a lovas tanyák pedig alapot adnak a település gazdasági potenciáljának növelésére a turisztika, vendéglátás terén is.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
- Természetes szaporodást regisztráltak az elmúlt 15 évben - Foglalkoztatottak aránya magas - Magasan kvalifikált foglalkoztatottak - Adófizetők aránya magas - Közművesített lakások aránya magas - Fejlett távközlési hálózat - Közele autópálya kapcsolat - Budapest és agglomerációja: legnagyobb lélekszámú és vásárlóerejű piac	- Előregedő társadalom - Foglalkoztatottak többsége más településre ingázik, alvótelepülés - Nem helyben hasznosul a tudás - Bölcsőde hiánya - Közösségi terek, kulturális kikapcsolódásra alkalmas terek, településközpont hiánya - Szociális gondoskodás hiányosságai - A védett, bemutatható elemek kiépitetlensége

Lehetőségek	Veszélyek
- Hagyományok őrzése, rendezvények - Vállalkozások többsége kis létszámú - Bölcsoede létesítése - Helyi védelem alatt álló természeti értékek - Lovas- és gasztro turizmus fejlesztése - Kerékpárút-hálózat kiépítése - Tanösvények kialakítása a védett erdőben - Budapest közelsége biztosítja a gazdaság fejlődéséhez szükséges tudásbázist, humán tőkét és üzleti infrastruktúrát - EU források	- Egyoldalúvá vált térségi gazdaság - Esetleges gazdasági válság hatásai - csökkenő fizetőképesség, vállalkozói kedv - Környezetszennyezés: közlekedési eredetű zaj- és levegőszennyezés - Porterhelés a szilárd burkolattal nem rendelkező utak mentén - Öncélú közlekedésfejlesztés esetén a növekvő tranzit- és célforgalom összes káros hatása a kistérséget terheli

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

Sóskúton a településrendezés az érvényben lévő településfejlesztési koncepciónak megfelelően zajlik. Bár ez a koncepció már elég régen készült, de mivel az érdeklődő helyiek, a lakópatríóták megkérdezésével, az ő véleményük, javaslataik figyelembevételével, és az Önkormányzat anyagi lehetőségeinek szem előtt tartásával kerültek a település távlati elképzelései összeállításra, jó alapot teremtettek az elmúlt évek tudatos fejlesztésének.

A koncepció készítésének idejében azonban az Önkormányzat még teret akart engedni a lakóterületek, és ezzel együtt a lakosságszám jelentős mértékű növekedésének, amelyhez hozzáigazította településrendezési eszközeit. Időközben azonban e társadalmi folyamatok megváltoztak, a Fővárosból való kiáramlás megszűnt, ezért időszerűnek látszik felülvizsgálni a hatályban lévő terveket, és meghatározni egy reális növekedési ütemet, ami elsősorban a sóskúti lakosság igényeinek kielégítését képes biztosítani.

A településrendezési eszközök jelen felülvizsgálatának megalapozásaként az Önkormányzat – ismét a lakosság véleményének kikérésével és figyelembe vételével – új településfejlesztési koncepció kidolgozását határozta el. Mivel a jogszabályok arra lehetőséget teremtettek, a településfejlesztési és -rendezési dokumentumok e közös megalapozó vizsgálatok alapján készülnek, ami biztosítani tudja ezen távlati tervek összhangját.

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A településszerkezet mai állapotának alapvető sajátossága, hogy a településen ugyan a XIX. század elején elindult a városiasodás, a XX. századi társadalmi-gazdasági viszonyok azonban nem kedveztek a kisvárosi jegyek továbbfejlődésének, sőt azzal ellentétes folyamatok alakultak ki. A népességszám nagyarányú növekedését nem tudta követni a települési infrastruktúra fejlődése, így mára egy csaknem kisvárosi funkciókkal rendelkező településsé alakult, annak kisvárosi jegyeit azonban nem hordozza magában.

Nem alakult ki egy olyan településközpont, amely a központi hely, a főtér funkcióját be tudja tölteni. A Községháza jelenleg egy volt kúriában működik, amely elavult és a település valóságos központjától kissé távol esik, ezért alárendelt szerepköre van, jóllehet ennek az épületnek a főtéren és azon belül is kiemelt helyen kellene állnia az önkormányzatiság jelképe, ereje, fontossága, szerepe hangsúlyozása érdekében. Az új központ a környező lakótömbök és a mára korszerűtlenné váló intézmények elbontása révén valósulhat meg.

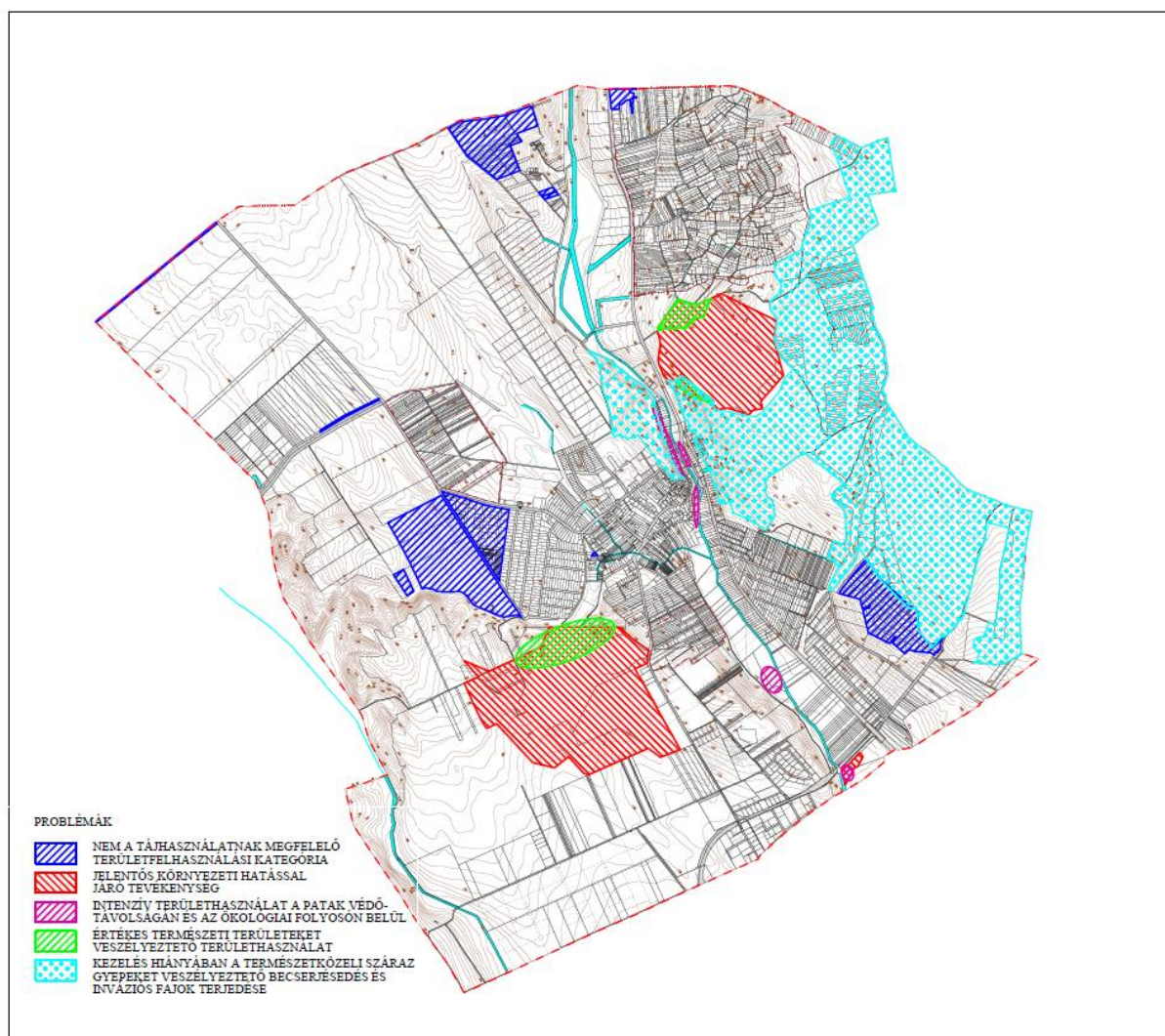
A jelenlegi közúthálózat inkább szétszabdálja az egyes településrészeket, semmint összeköti, amelynek eredményeként bizonyos településrészek megközelítése bonyolult. A településen – fekvése és adottságai ellenére – nem található egy olyan közpark, amely a sport és rekreációs célú igényeket ki tudná elégíteni.

Hatalmas érték azonban a települést átszelő Benta-patak és mellékágainak természetközeli völgye, amely mentén szinte összefüggő zöldfelületek alakultak ki.

A településközpontban megmaradt az utcahálózat, és egyes utcaszakaszokon a beépítési karakter is. Számos régi, szép épület még ma is áll, de ezek némelyike felújításra szorul. A hagyományőrző felújítás azonban meglehetősen drága, amihez sok esetben nincs elég pénze a tulajdonosnak, ezért sajnos sok helyen megfigyelhető e házak lebontása, kedvezőtlen jellegű átalakítása.

A falu központja, az Andreetti településrész kisvárosias hangulatot áraszt utcával párhuzamos gerincű, emeletes épületeivel. Ez az épületsor különleges jelleget kölcsönöz a településnek, hiszen a látogató ezekkel az épületekkel találja szembe magát, amikor áthalad a Benta-patak hídján és beér a településközpont közelébe. Ennek a sajátos hangulatú településrésznek, valamint a régi fésűs beépítést visszaidéző lakóépületek egyedi jellegének a megőrzése rendkívül fontos feladat.

A lakóépületeken kívül a falu csodálatos műemlékekkel, helyi védelem alatt álló értékekkel is rendelkezik részben a településközpont környezetében, részben szétszórta a falu egyéb területein.

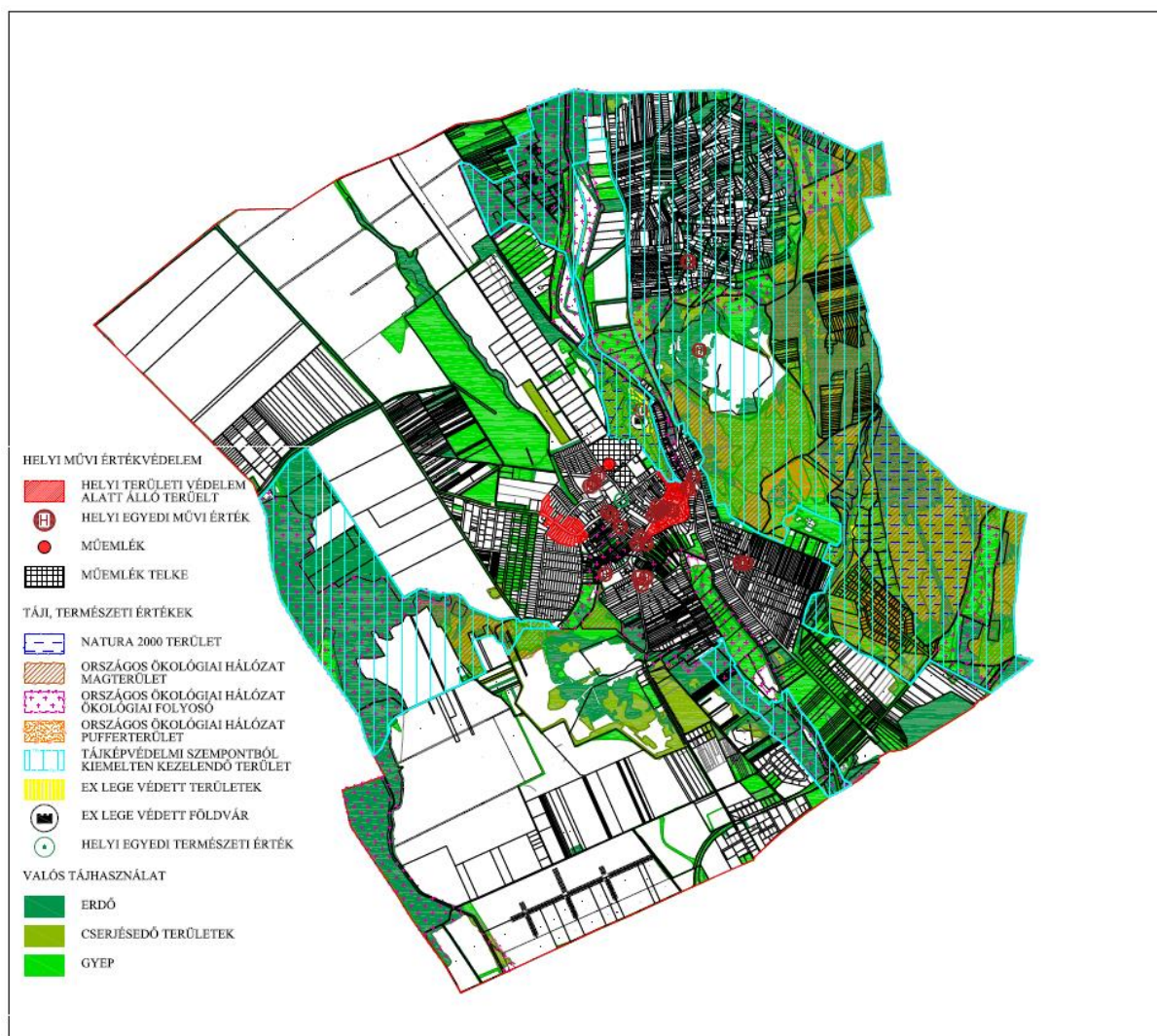


42.ábra: Problématérkép

Kedvező, hogy az Érd és Tárnok, illetve Biatorbágy települések összekötését biztosító 8104. jelű út a község lakott területeinek a szélén vezet át, és a központot, illetve a belterület nyugati részén kialakult lakóterületeket csak a kisebb forgalmú 81107. sz. út szeli át.

Az is előny, hogy az M7 autópálya-csomópont felől kiépült a 8104. jelű út elérését biztosító összekötő út, valamint erről északi irányba megújult a Homokbánya út, így a belterület még egy irányból egyszerűen elérhető.

Szintén kedvezőnek nevezhető az a tény, hogy 1990-es, 2000-es évek során elhatározott lakóterület-fejlesztések nem valósultak meg, így a település népességszáma nem növekedett meg ugrásszerűen. Ennek következtében az infrastruktúra-hálózatok a mai napig ki tudják szolgálni a település lakosságát. Szerencsére a szennyvíztisztító telep megépült, és a falu csatornázása is a befejezéséhez közeledik, ami hozzájárul a korszerű életfeltételek biztosításához.



43.ábra: Értéktérkép

Az Ipari Park bevételei lehetőséget biztosítanak a tervszerű település-fejlesztés megvalósításához, amelynek térbeli, fizikai feltételei is adottak. Sóskút jelentős nagyságú területi tartalékokkal rendelkezik mind a lakóterületek, mind a gazdasági területek, de a kikapcsolódásra, rekreációra szolgáló területek tekintetében is.

Tudatos gondolkodással, mértéktartó fejlesztések végrehajtásával, a felkutatható, rendelkezésre álló pénzügyi források felhasználásával egy fenntartható, korszerű település jöhet létre, ahol a lakosság megfelelő életszínvonala folyamatosan biztosított lehet. Az Ipari Park további bővítése, új cégek betelepülése, a meglévők termelésének növelése újabb munkahelyeket teremthet, amely hozzájárulhat az ingázás jelentős mértékű csökkenéséhez. Amennyiben a lakosság nagy része helyben tud munkát vállalni, a szolgáltatásokat is egyre nagyobb mértékben a településen fogja igénybe venni, így a szolgáltatási színvonal és paletta növekedésére is számítani lehet hosszabb távon. Ennek megvalósításához is biztosítani kell a szükséges feltételeket a településrendezési eszközök jelen módosítása során.

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

3.3.1.1. Településközpont

Sóskút településközpontja vitathatatlanul a Fő utcán, a római katolikus templom környezetében alakult ki. A településközpontokra nagy általánosságban elmondható, hogy a lakófunkció mellett megtalálhatók a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, továbbá a jelentősebb intézmények. A községben a településközponti vegyes terület az Ady Endre utca, Kossuth Lajos utca, Gárdonyi Géza utca és a Kőszikla utca által lehatárolt terület. Ezen belül helyezkedik el a helyi védelem alatt álló területrész, mely az Ady Endre utca, Fő utca, Hegy utca, Gárdonyi Géza utca és a Kőszikla utca által lehatárolt szűkebb terület.

Sóskút belterületének további részeit a klasszikus lakóterületek teszik ki.

3.3.1.2. Lakóterületek

A lakóterületeken belül elsősorban a régi falusias, ill. a településközpont közvetlen közelében a kisvárosias beépítés a jellemző zegzugos, szabálytalan utcákkal. A község külső részein a II. világháború után megjelent népesség számára felparcellázott lakóterületeken a mérnöki utcahálózat és a földszintes, kertes családi házas beépítés a jellemző.

3.3.1.3. Gazdasági területek

A gazdasági területek legnagyobb része a település déli részén, az autópálya közvetlen közelében helyezkedik el. Az Ipari Park egyes részei jól kihasználtak, az autópálya lehajtótól nyugatra eső részekben ugyanakkor jelentős, ma még kihasználatlan potenciális fejlesztési területek vannak.

A város északi részén található a volt Állami Tangazdaság területe, amely meglehetősen rossz állapotban lévő épületekből áll. Célszerű lenne ennek a területnek a revitalizációja, új funkciókkal való megtöltése a szlömösödés elkerülése érdekében.

A belterületen még kialakult néhány kisebb üzemi telephely, amelyek a lakóterületek közé ékelődnek.

3.3.1.4. Zöldterületek

Sóskút különlegessége a Benta-patak, amely végighúzódik a település közigazgatási területének csaknem közepén és északon felfűzi a Kálvária-hegyet a stációkkal, a Zelezná Baba-barlanggal és az Ásító sziklákkal, a Kőszikla utca és Biai út közötti patak völgyet és az itt kijelölt természetvédelmi területet. A patak és mellékágai délen a lakóterületek tömbjei között haladnak, látványban összefüggő, hatalmas zöldfelületet alkotva. A település keleti részén található az Antal-bánya Tanösvény és Természeti Bemutatóhely, számos régészeti lelőhely, amelyet egy vízmosás természeti látványossága tesz teljessé. A falu másik nagy értéke a Kálvária-domb védett zöldterülete, amely az Andreetti településrész és a Benta fölé magasodik.

A nagyterületű zöldfelületek mellett Sóskút további különlegességei a lovas tanyák, amelyek szép számmal megtalálhatók a település külső részein.

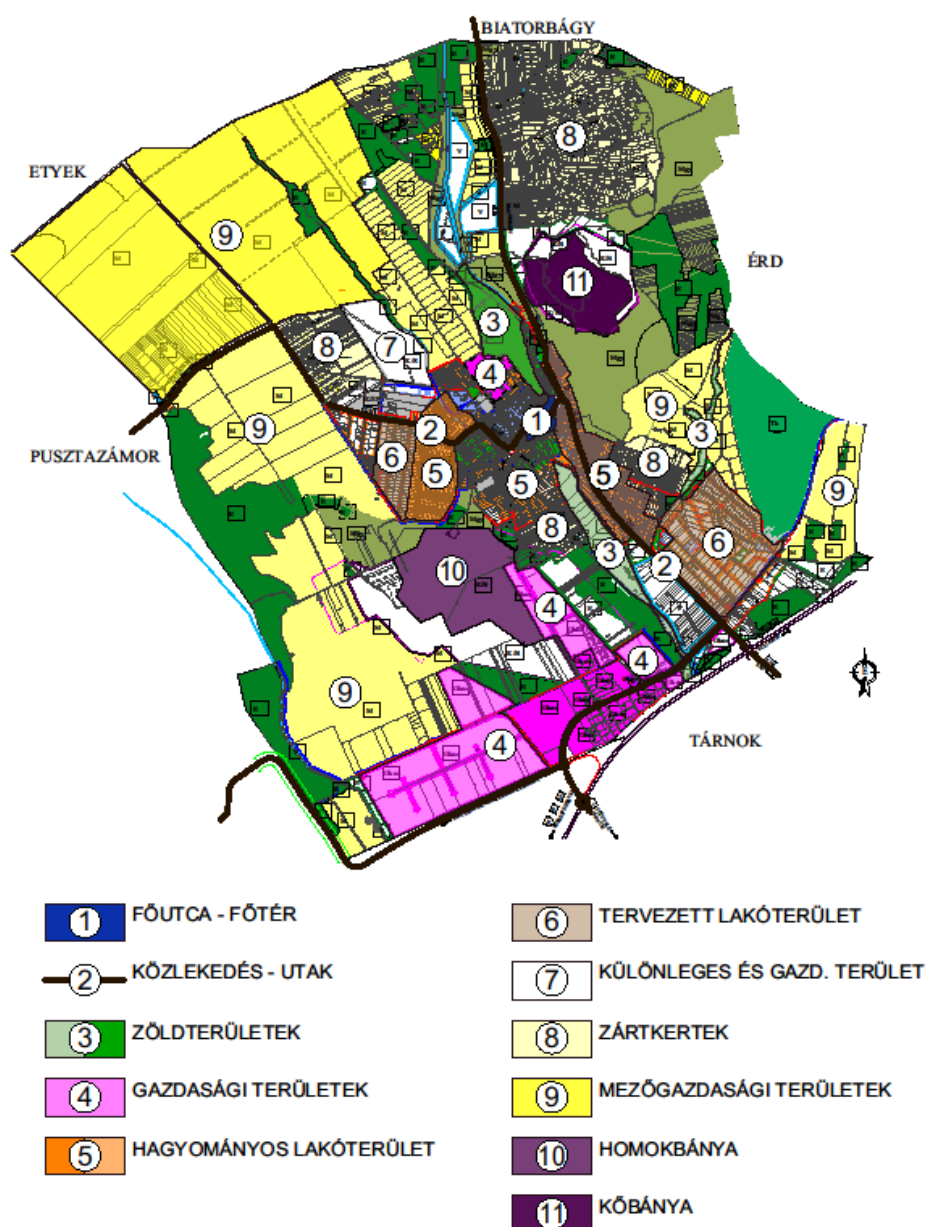
3.3.1.5. Zárterek

Az 1783-ban készült I. katonai felmérésen már kiterjedt szőlőültetvények találhatók az Öreg-hegy lankáin, ugyanakkor egyes feljegyzések szerint már az i. sz. 100-200-as években is virágzó villagazdaság állt Sóskúton, ahol szőlőtermesztéssel is foglalkoztak.

A szőlőültetvények, a helyi gazdák által – sóskúti faragott mészkőből – alkotott gyönyörű pincéi, valamint a Pincesor utcában található forrásfoglalás, a Rizling utcai Hagyományörző préház, a szőlőtermő vidékek oltalmazójának, Szent Orbánnak állított szobor, egy harangláb valamint két fészület is hozzájárultak a karakteres tájkép, az egyedi, hangulatos utcák kialakulásához. Fontos lenne e területek jobb kihasználása.

3.3.1.6. Homokbánya és kőbánya

A Homokbánya, ill. a Kőbánya a község lakott területétől távolabb található. A településen több helyen megfigyelhetők még felhagyott, kisebb volumenű kőbányák, melyek visszatagozódtak a fennsík általános tájképébe. Turisztikai célú hasznosításuk kézenfekvő lenne.



44.ábra: Sósokút jelenlegi településszerkezeti terve és az eltérő karakterű területek

3.3.2. Szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Szegregációvizsgálatra és akcióterületek lehatárolására az Integrált Településfejlesztési Stratégia kidolgozása során kerülhet sor.

3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Szegregációvizsgálatra és akcióterületek lehatárolására az Integrált Településfejlesztési Stratégia kidolgozása során kerülhet sor.