

SÓSKÚT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A SÓSKÚT 061/2-ES HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN BÖLCSSŐDE MEGVALÓSÍTÁSA CÉLJÁBÓL



VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2022. július

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

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

ALÁÍRÓLAP

Sóskút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Sóskút 061/2-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan bölcsőde megvalósítása céljából

MEGBÍZÓ



Sóskút Község Önkormányzat

2038 Sóskút, Szabadság tér 1.

Képviseli: König Ferenc polgármester

TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.

2030 Érd, János u. 15.

VEZETŐ TERVEZŐ

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized loops and a long horizontal stroke.

dr. Oláh Mihály Zoltán

vezető településrendező tervező

TT/1, É 01-3029

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
1. BEVEZETÉS	6
1.1. Sósokút község településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzmények, előzetes önkormányzati intézkedések és az egyeztetési eljárás menete	6
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	8
1.3. A megbízás	8
1.4. A tervi tartalom meghatározása	8
1.5. Településrendezési tervelőzmények	9
2. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK	10
2.1. A tervezés célja	10
2.2. A tervezési terület ismertetése	10
2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	14
2.3.1. Településszerkezeti terv	14
2.3.2. Szabályozási terv	15
2.3.3. Helyi Építési Szabályzat	16
2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok	17
2.5. A javasolt tervmódosítás	18
2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása	18
2.5.2. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosító javaslata	19
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	22
3.1. Tájrendezés, természetvédelem	22
3.2. Biológiai aktivitásérték	23
3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	23
3.4. Közlekedés	25
3.5. Közműellátás	26
3.5.1. Vízi közművek	26
3.5.1.1. Vízellátás	26
3.5.1.2. Szennyvízelvezetés	27
3.5.1.3. Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés	28
3.5.2. Energiaellátás	28
3.5.2.1. Gázellátás	28
3.5.2.2. Elektromos energiaellátás, közvilágítás	29

3.5.3.	Hírközlés	30
3.5.3.1.	Vezetékes elektronikus hírközlés	30
3.5.3.2.	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	30
3.5.3.3.	Megújuló energiaforrások	30
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	31
4.1.	A földtani közeg és a termőföld védelme	31
4.2.	Felszíni- és felszín alatti vizek védelme.....	31
4.3.	Levegőtisztaság-védelem	31
4.4.	Zaj- és rezgés elleni védelem	32
4.5.	Hulladékkezelés	32
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	33
5.1.	Országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	33
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	34
5.2.1.	A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai	34
5.2.2.	A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai	35
5.2.3.	A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai	38
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	39
5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása.....	39
5.5.	Egyéb előírások	41
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	42
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	42
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	43
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	43
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme	43
9.2.	Jogszabályi környezet	43
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre.....	44
9.4.	Az épített környezet értékei.....	44
9.5.	Összefoglaló	45
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	45
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	46
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	49
12.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	50
12.1.	Partnerségi vélemények	50
12.2.	Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	50

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

1. számú melléklet: A TSZT/2021. jelű Településszerkezeti terv kivágata a tervezett bölcsőde környezetről és a terv jelmagyarázatának releváns részei

2. számú melléklet: Az SZT/2021. jelű Szabályozási terv 8. jelű tervlapjának kivágata a tervezett bölcsőde környezetről és a terv jelmagyarázatának releváns részei

3. számú melléklet: A módosítással érintett ingatlan tulajdoni lapja

4. számú melléklet: A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan térképkivonata

5. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a módosítással érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

6. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat

7. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

8. számú melléklet: A 2022.-án megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

9. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai

1. BEVEZETÉS

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

Sósokút község az elmúlt évben pályázatot nyújtott be, amelyet a kormány elfogadott. Ez alapján az Önkormányzat 100%-os intenzitású, 1.259.000.000 Ft összegű EU-s és hazai támogatásban részesül egy új bölcsöde megépítéséhez.

Tisztelt Pályázó!

Örömmel értesítjük, hogy a Magyarország Helyreállítási és Ellenállóképességi Terve RRF-1.1.2-2021 kódszámú, Bölcsödei nevelés fejlesztése című felhívásra benyújtott, RRF-1.1.2-21-2022-00016 azonosítószámmal nyilvántartott pályázatát a Miniszterelnökség RRF Terv Végrehajtásáért és Fejlesztéspolitikai Jogi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság vezetője

**1 259 975 150 Ft, azaz egymilliárd-kétszázötvenkilencmillió-
kilencszázhetvenötezer-százötven Forint
összegű támogatásra érdemesnek ítélte.**

Sósokút Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 89/2022. (VI.15.) számú képviselő-testületi határozatában döntött Sósokút község hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában (5. számú melléklet). A döntés értelmében a Képviselő-testület elhatározta településrendezési eszközeinek a módosítását, és ennek érdekében kerül sor a „Sósokút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Sósokút 061/2-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan bölcsöde megvalósítása céljából” című tervdokumentáció kidolgozására.

A Képviselő-testület a 89/2022. (VI.15.) számú határozatával – közcélú beruházás megvalósulása érdekében, bölcsöde létrehozása céljára – kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Sósokút 061/2-es hrsz.-ú ingatlant (5. számú melléklet).

A Településrendezési kódex 2. §-a alapján:

„2. § 4a. kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;”.

A 32. § pedig kimondja, hogy

„32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

ezért a településrendezési eszközök részleges módosítása jelen esetben tárgyalásos eljárással történik.

A Településrendezési kódex 30. pontja ismerteti a tárgyalásos eljárás menetét az alábbiak szerint:

„30. A tárgyalásos eljárás

42. § (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolatát példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.

(3) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

(4) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,
- b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,

(5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv - az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően - az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.”

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

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

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

ismerteti annak tartalmát.”

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

- b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket
- bc) a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásában történő készítésénél, módosításánál a végső véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel történő véleményeztetés során teljeskörűen kell teljesíteni.”

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

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

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni.”

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

A Településrendezési kódex 9. számú mellékletben felsorolt véleményező szervek előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi a tárgyalásos eljárás lefolytatását e nélkül, és a 2018-2022. évi felülvizsgálat során az Önkormányzat megkérte az előzetes állásfoglalásokat, adatszolgáltatásokat az illetékes államigazgatási szervektől, területi és települési önkormányzatoktól, valamint az adatgazdaktól. Ezért tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az újbóli előzetes véleménykérést indokolta volna.

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

A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé, ezért Sósokút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a **.../2022. (VII....)** számú határozatában megállapította, hogy a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

Az önkormányzati döntés értelmében a tervezési feladat a község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a részleges módosítása a 061/2-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

Az előző fejezetben ismertetett állami fejlesztési beruházás keretében tervezett új 6 foglalkoztatás bölcsőde megvalósításához a megfelelő ingatlant a községnek kell biztosítania. Mivel Sósokút Község Önkormányzata nem rendelkezik olyan ingatlannal, ami a tervezett bölcsőde megvalósítására alkalmas lenne, és nem lenne zavaró a megnövekedő forgalom, ezért a projekt legcélszerűbben a Homokbánya utca mellett fekvő 061/2-es hrsz.-ú ingatlanon jöhet létre, amely a Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zrt. tulajdonában van, de a cég és az Önkormányzat közötti megállapodás alapján e terület került kijelölésre a tervezett bölcsőde megvalósítása céljára. Ennek oka, hogy a Bayer Construct jelentős foglalkoztató a településen, és egyrészt saját dolgozói, másrészt az Ipari Park egyéb cégei által foglalkoztatott, több mint 1000 munkavállaló részéről fogalmazódott meg erős igény gyermekek bölcsődei ellátására, amely megoldható a létesítmény tárgyi területen történő felépítése esetén.

A 061/2-es hrsz.-ú felhagyott meddőhányó telke a jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök szerint nem tartozik a tervezett bölcsőde megvalósítását lehetővé tevő, a beépítésre szánt különleges területek K-In jelű intézményi funkciójú övezetébe. Az ingatlan az Ipari Park környező területeivel együtt a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetébe sorolt.

A beruházás megvalósítása érdekében az Önkormányzat a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával a jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület különleges területté történő átminősítését tervezi.

1.3. A megbízás

Sósokút Község Önkormányzata 2022 júliusában bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a község Településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a rendelet Szabályozási tervi mellékletének (a továbbiakban: SZT) a részleges módosításával. Jelen tervanyag Sósokút község településrendezési eszközei – a tervezett bölcsőde szűk környezetére vonatkozó – részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Sósokút község jelen településrendezési eszközei a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 16. §. (1) bek. b) pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a Településrendezési kódex 45. §. (2) bekezdésének értelmében a 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével, valamint a Településrendezési kódex 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerinti önkormányzati főépítési feljegyzésben rögzített tartalom (6. számú melléklet) szerint készültek!

Tekintettel arra, hogy az ez évben elfogadott településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése 2018-ban nagyon részletes Megalapozó vizsgálatokra és Alátámasztó javaslatra támaszkodott, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben.

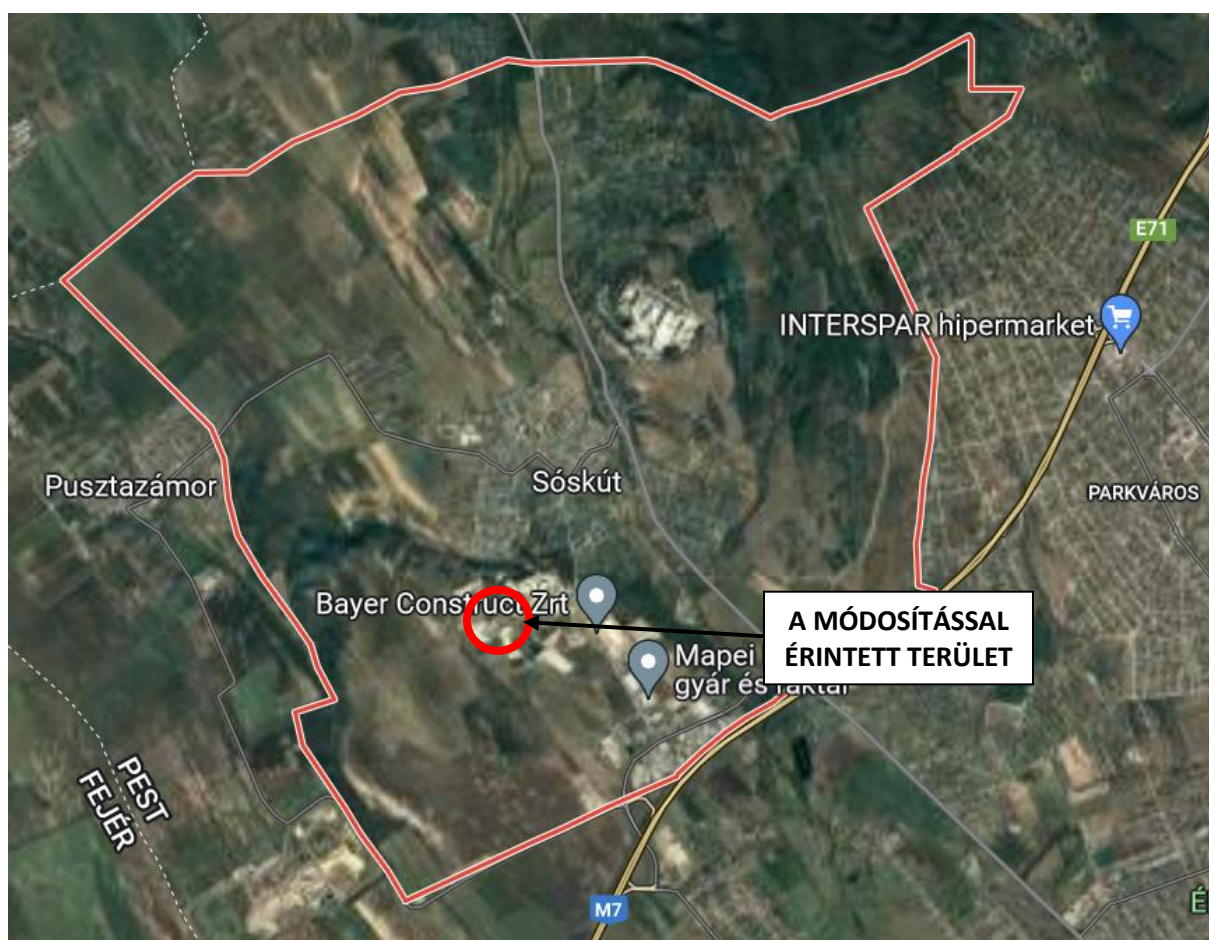
A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

E tervmódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, a Településrendezési kódex 42. § szerinti ún. tárgyalásos eljárás véleményezési szakaszában a szerint kérjük véleményezni, hogy e tervmódosítás csupán a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása, és nem felülvizsgálat!

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

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



A módosítással érintett terület községen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

A jelen tervezés Sós-kút község egyetlen részterületére, a tervezett bölcsőde telkére terjed ki.

A tervezés célja a Homokbánya utca mellett elterülő 061/2-es hrsz.-ú ingatlanon uniós és állami támogatással, önkormányzati beruhásként megvalósításra kerülő új bölcsőde építésének településrendezési megalapozása.

A tervezett beruházás megvalósításának feltétele egy megfelelő helyszín biztosítása. Az Önkormányzat döntése értelmében az új egészségügyi létesítmény a homokbánya felhagyott meddőhányójának a területén valósítható meg, ehhez azonban szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása. Mivel a tervezett bölcsőde területén és környezetében a Településszerkezeti terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egység került kijelölésre a kialakult állapothoz és a korábbi fejlesztési elképzelésekhez igazodva, így a Szabályozási terv módosításán kívül a szerkezeti terv módosítására is szükség van tárgyi beruházás megvalósítása érdekében.

2.2. A tervezési terület ismertetése



A tervezett sós-kúti bölcsőde környezetének légifotója (Google maps)

A tervezési terület községen belüli elhelyezkedését az áttekinthető térkép mutatja be.

A módosítással érintett terület ma még a település külterületéhez tartozik, a község központi részétől délre, az Ipari Park területének északi részén, a Homokbánya utca mellett található. A település egyik bekötő útjától keletre elterülő, közel téglalap alakú tervezési terület északnyugati és északkeleti határát a térképeken a Jedlik Ányos utca képezi, amely beépítetlen földrészletként nyilvántartott, és a valóságban több kitaposott földutat jelent. Az egyik nyomvonala a tárgyi területen halad keresztül, és a Homokbánya utca felől sorompó zárja le. A 060/1-es és 060/2-es hrsz.-ú, az útként nyilvántartott ingatlanokon túl a tárgyi területet egy erdőterület övezi, amely az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik. A 061/2-es hrsz.-ú ingatlantól délre többnyire kiépült üzemek láthatók a gazdasági terület részeként. A tárgyi ingatlan közvetlen szomszédságában a Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zrt. üzeme figyelhető meg.

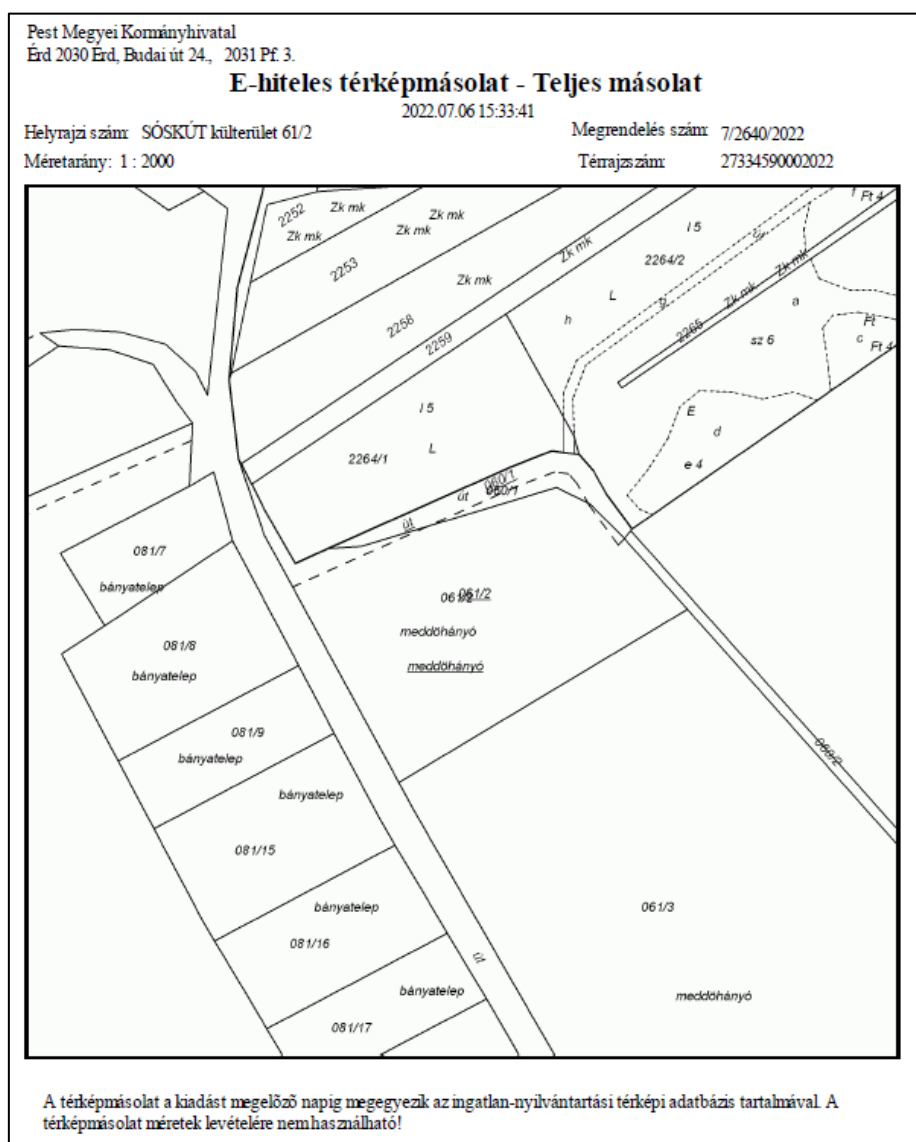
A telephely északi, a tervezett bölcsődéhez közeli részén az üzemhez tartozó irodaház található. A telephely üzemi jellegű épületei, kültéri építőanyag tároló területei a tervezett egészségügyi létesítménytől jóval távolabb helyezkednek el a nagyméretű 061/3-as hrsz.-ú ingatlanon.

A környező gazdasági területeken változó előkerttel elhelyezett, szabadonálló beépítésmóddal épült üzemi épületek, csarnokok láthatók. Az épületek magassága, megjelenési formája meglehetősen változatos, de az épületállomány a kor elvárásainak megfelelő, esztétikus képet mutat.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek alakultak ki a Homokbánya utca túloldalán is, ahol szállítmányozási cég telephelye, délebbre inert hulladéklerakó és egyéb építőiparhoz kapcsolódó telepek alakultak ki a homokbánya felhagyott területeinek a felhasználásával.

A módosítással érintett területet a tervezett bölcsőde 061/2-es hrsz.-ú ingatlana képezi. Az ingatlan a földügyi nyilvántartás szerint összesen 10.000 m² nagyságú, és kivett meddőhányó besorolását, bányatelek bejegyzéssel. A telek 1072 m²-es részét az ELMŰ Hálózati Kft. részére bejegyzett vezetékjog érinti a Homokbánya utcával párhuzamosan húzódó 20 kV-os távvezeték miatt. A Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zrt. 1/1-es tulajdonát képező terület szabálytalan négyyszög alakú.

Az ingatlan a korábbi meddőhányó nyomait hordozza magán, felszíne bolygatott, növényállománnyal nem rendelkezik. A Homokbánya utca mentén jelentős méretű tereplépcsők figyelhetők meg, a terület úttól távolabbi része közel sík, de elég meredeken lejt az erdőtől a Homokbánya utca irányába.



A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan térképkivonata



A tervezett bölcsőde 061/2-es hrsz.-ú ingatlana a háttérben a homokbánya területével és a Jedlik Ányos utca két ága a Homokbánya utca irányából



A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan hátsó része



A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan bejárata a Homokbánya utca felől, háttérben a Bayer cég irodaépületével, valamint a 060/1-es hrsz.-ú út a telek északkeleti sarkánál



A Homokbánya utca túloldalán, a tervezett bölcsődével szemben található telephelyek



A Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zrt. szomszédos telephelye a Homokbánya utca felől nézve

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

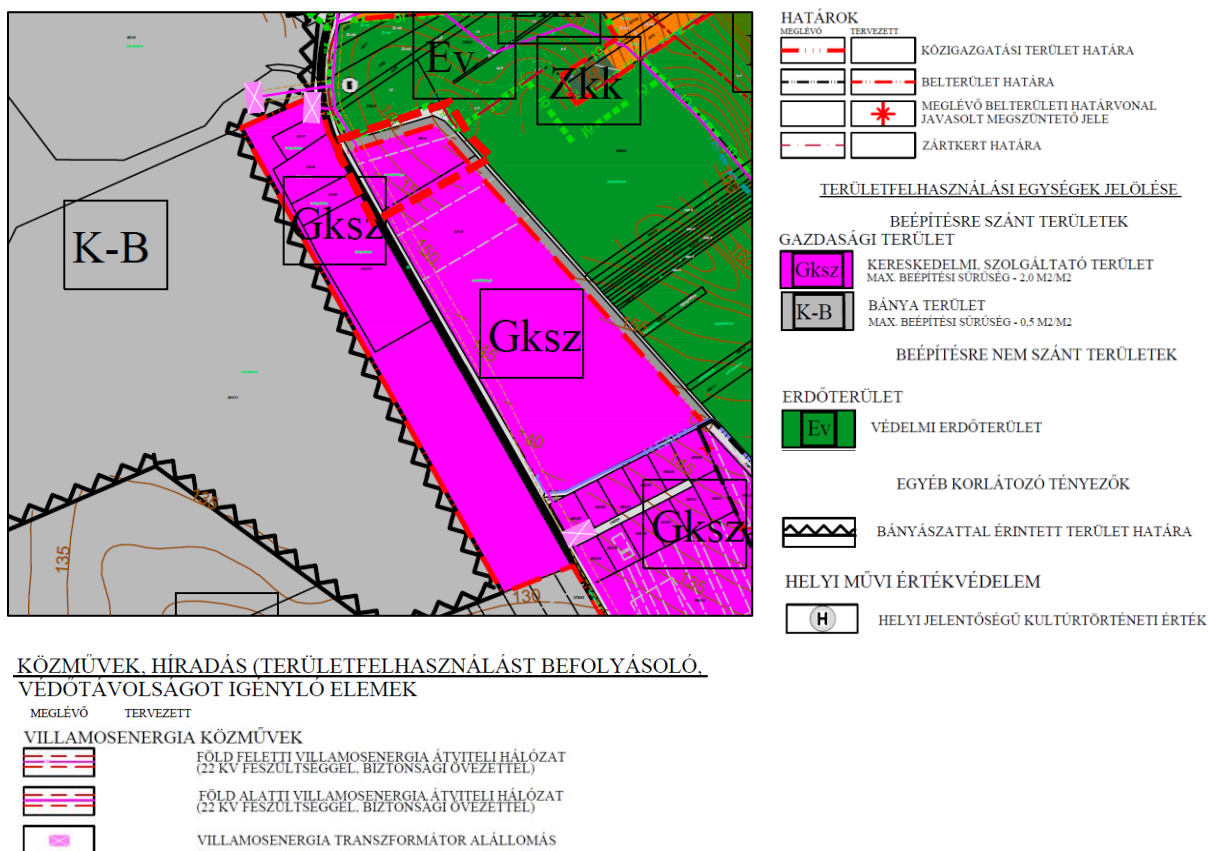
A település területén a meglévő, jelenleg működő és a tervezett ellátási funkciójú területek a Településszerkezeti tervben a beépítésre szánt különleges intézményi területként kerültek besorolásra. Az intézményi területek kijelölésénél a Településszerkezeti és Szabályozási terv a települési adottságokat és a település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe vette.

Új helyzet állt elő a Kormány első fejezetben idézett döntésével, ezért az Önkormányzatnak felül kellett vizsgálnia korábbi elképzeléseit az intézményfejlesztések vonatkozásában.

2.3.1. Településszerkezeti terv

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

A módosítással érintett terület:



Sósokút község hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata a tervezett bölcsőde környezetéről

Mint az előző ábrán látható, a Településszerkezeti terv TSZT/2021 jelű tervlapján a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan és közvetlen környezete a beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elnevezésű területfelhasználási egységbe tartozik. Ugyanebbe a kategóriába sorolt a tárgyi területtől délre és nyugatra, a Homokbánya utca túloldalán elterülő Ipari Park többi ingatlana is. A gazdasági területet nyugatról a homokbánya még valóban bányaként működő területe övezi, ami a TSZT-n K-B jelű beépítésre szánt különleges bányaterületként ábrázolt. A tárgyi ingatlant északról fásult terület, keletről sűrű erdő határolja, amelyet csak a 060/1-es és 060/2-es hrsz.-ú beépítetlen területsáv választ el a 061/2-es hrsz.-ú ingatlantól, ami Jedlik Ányos utca néven útként funkcionál. Ez az utca több kitaposott útként indul a Homokbánya utca északi szakaszáról délkelet felé, és csupán a szomszédos erdőterületek szolgálja ki, illetve menekülő útként használható az Ipari Park keleti részének ingatlanjai számára.

A tárgyi telket három oldalról a KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt utak határolják. A terület délnyugati határát az országos mellékút, települési főút (bekötőút) kategóriájába tartozó Homokbánya utca képezi, északi és keleti határán a már említett 060/1-es és 060/2-es hrsz.-ú Jedlik Ányos utca húzódik.

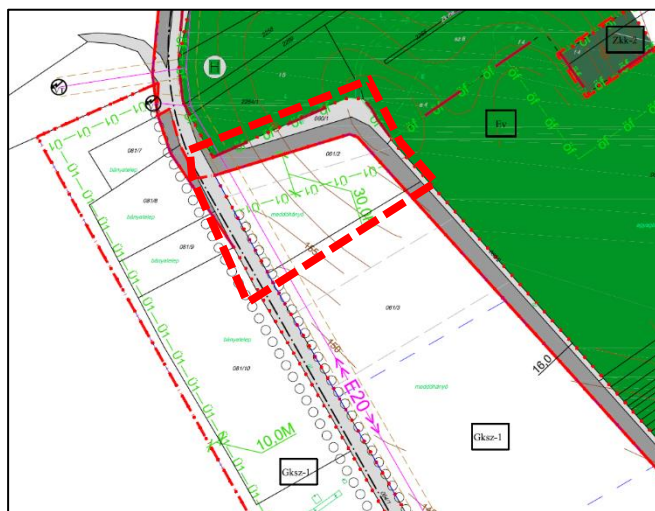
A TSZT-n még látható, hogy a tervezett bölcsőde telkétől északra egy helyi jelentőségű védett érték található.

A tárgyi ingatlan a TSZT alapján tervezett belterület.

2.3.2. Szabályozási terv

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

A módosítással érintett terület:



Mint az SZT/2021. jelű Szabályozási terv 8. számú tervlapjának kivágatáról látható, a **061/2-es hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gks-1 jelű építési övezetbe tartozik** a szomszédos 061/3-as hrsz.-ú ingatlanhoz hasonlóan. Szintén ebbe az építési övezetbe soroltak a Homokbánya utca túloldalán fekvő 081/7-10-es hrsz.-ú ingatlanok.

A telektömböt határoló közterületek a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetbe soroltak. A SZT a 060/1-es és a 060/2-es hrsz.-ú út 16 méteresre történő kiszélesítésére tesz javaslatot kötelező szabályozási vonalak ábrázolásával, amely a tárgyi telek jelentős részének igénybevételét jelenti.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLET			
Gks-1	SZ	50	30
	12,5	1000	30,0

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET

JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI

MEGLÉVŐ TERVEZETT

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

A SZABÁLYOZÁSI MÁSODLAGOS ELEMEI

- ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
- KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
- ZÖLDFELÜLET KIALAKÍTÁSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE
- JAVASOLT TELEKHATÁR
- MAGÁNÚT IRÁNYADÓ TELEKHATÁRA
- JAVASOLT FASOR TELEPÍTÉS

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- ÚTTENGELY

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- ERDŐ
- KIALAKULT KÖZTERÜLET
- KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLET

J- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ÁRTERÜLET ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA

ÜZMÜVEK, HÍRKÖZLÉS

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

Sósokút község hatályban lévő Szabályozási terve 8. szelvényének kivágata a tervezett bölcsőde környezetéről

A jelentős területigényű útszabályozáson kívül a SZT még egy 30 méter széles beültetési kötelezettséget is feltüntet a tárgyi ingatlan északi részén a kötelező szabályozási vonaltól mérve. E két szabályozási elem nagymértékű korlátozást jelent a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában.

A 060/1-es hrsz.-ú beépítetlen területsávtól északra húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa, amely a volt zártkerti területen található beerdősült területeket foglalja magába.

A Településszerkezeti tervhez hasonlóan a SZT is ábrázolja a Homokbánya utca mellett, a tárgyi telektől északra található Szent Vendel szobrot, mint helyi egyedi védelem alatt álló művi értéket.

A SZT-en feltüntetésre került a Homokbánya utca keleti oldalán húzódó 20 kV-os távvezeték nyomvonala az 5 méteres védőtávolságával együtt, valamint a területtől északnyugatra található meglévő transzformátorállomások is.

A SZT a Homokbánya utca két oldalán javasolt fasor telepítést is ábrázol.

A SZT-n is látható a tervezett belterületi határ vonala, ami a 061/2-es hrsz.-ú ingatlant tervezett belterületként határolja.

2.3.3. Helyi Építési Szabályzat

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

„GAZDASÁGI TERÜLETEK

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai 10. §

- (1) *A gazdasági területek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.*
- (2) *A gazdasági területek a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezetei a Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek.*
- (3) *Az építési övezetekben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelem, szolgáltatás rendeltetésű, irodai rendeltetésű épület, építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő elhelyezhető.*
- (4) *Az építési övezetek területén 10 méteres elő- illetve hátsókert, valamint 5-5 méteres oldalkert megtartása szükséges.*
- (5) *Az építési övezetben a megengedett legkisebb épületmagasság 2,5 méter lehet.*
- (6) *Az építési övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 86. pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.*
- (7) *Pincszint a telek maximális beépíthetőségének megfelelően alakítható ki.*
- (8) *Az övezetben a létesítmények parkoló-igénye telken belül elégítendő ki.”*

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

„A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírások

11. §

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

A következő táblázat alapján a 061/2-es hrsz.-ú telekre jelenleg érvényben lévő Gksz-1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m², az építési telek legkisebb kialakítható szélessége pedig 30 méter, és az ingatlan szabadonálló beépítésmód szerint építhető be. Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50% lehet, a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány 30%. A megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 12,5 m.

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

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

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

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

- A tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- Mivel a jelen módosítás ugyan új beépítésre szánt terület kijelölésével is jár, de a terület nagysága (2166,1 m²) nem éri el az egy hektárt, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni.
- A tervezett beépítéshez igazodóan a Településszerkezeti, a Szabályozási tervlap és Helyi Építési Szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési terület jól megközelíthető, mivel délnyugati határát a Homokbánya utca, Sósút egyik bekötő útja képezi.
- A módosítással érintett ingatlant kiszolgáló Homokbánya utca megfelelő szabályozási szélességgel rendelkezik, amely a várható forgalom lebonyolítására alkalmas.
- A terület alapközmű ellátása – a vízellátás, a villamosenergia-ellátás, szennyvízelhelyezés – egyszerűen kiépíthető, a Homokbánya utca vonalában a víz és az egyéb szükséges közművek rendelkezésre állnak, a területen kialakítandó új bölcsőde működéséhez szükséges kapacitás várhatóan biztosítható.
- A fejlesztési terület megközelítése és egyéb infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelésre méretezve kerülhet kialakításra, szükség esetén fejlesztésre.
- A módosítással érintett területhez közvetlenül gazdasági és közlekedési területek kapcsolódnak, amelyekre a tervezett létesítmény megvalósítása nincs zavaró hatással.
- A szomszédos gazdasági területen a tervezett bölcsőde közvetlen közelében irodaépület található, amely nem jelent zavaró hatást a tervezett létesítményre.
- A tervmódosítással érintett terület tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A módosítással érintett terület jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett fejlesztéséből jelentős zavaró hatás nem keletkezik, de a tárgyi ingatlan beépítési intenzitása növekszik.
- A tervezett intézményterület esetében az épület elhelyezésénél és az építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a településkép-védelem és a szomszédos gazdasági területek érdekei.
- A terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény által meghatározott térségi övezetek közül egyetlen övezet által sem érintett.

2.5. A javasolt termvmódosítás

A jelen termvmódosítással érintett 061/2-es hrsz.-ú ingatlan a Településszerkezeti tervben beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik. A Szabályozási tervben és Helyi Építési Szabályzatban e terület a Gksz-1 jelű építési övezetbe és a KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetébe sorolt.

2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett bölcsőde megvalósítása szükségessé teszi a TSZT módosítását is. Az új épületegyüttes elhelyezése érdekében a jelenleg Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (7.683,0 m²) és KÖu jelű közúti közlekedési területbe (2.317,0 m²) sorolt 061/2-es hrsz.-ú ingatlan (összesen 10.000 m²) legnagyobb része (9.849,1 m²) K-In jelű beépítésre szánt különleges intézmény területbe történő átsorolása javasolt. Az ingatlan északi csücske (150,9 m²) a KÖu jelű közúti közlekedési területből Ev jelű védőerdő területbe kerül átsorolásra.

Javasolt módosítások a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan területén belül:

Gksz > K-In – 0,7683 ha

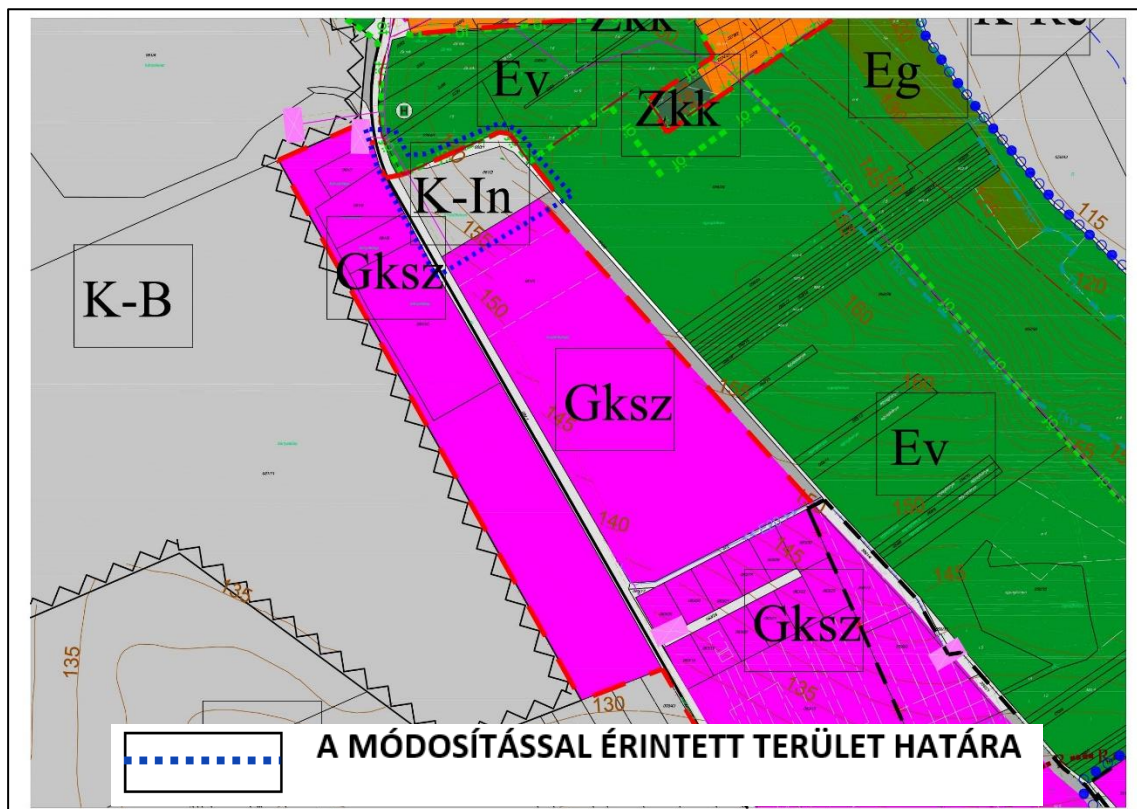
KÖu > K-In – 0,2166 ha

KÖu > Ev – 0,0151 ha

Ezen túlmenően szükséges a tervezett belterületi határ vonalának kiigazítása a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan északkeleti és északnyugati telekhatárához igazítva.

Jelen módosítás kizárólag az Önkormányzat által kezdeményezett bölcsőde megvalósítása céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánított ingatlanra, és az érvényben lévő jogszabályok által lehetővé váló tématerületekre terjed ki.

A módosító javaslat során eszközölt változtatás a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi. Mivel a jelen módosítás ugyan új beépítésre szánt területek kijelölésével is jár, de a terület nagysága (2166,1 m²) nem éri el az egy hektárt, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni.



A Településszerkezeti terv módosító javaslata a tervezett bölcsőde környezetére

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

A javasolt TSZT módosítás következtében a hatályos SZT-ben elsősorban Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt 061/2-es hrsz.-ú ingatlan legnagyobb része a beépítésre szánt különleges intézmény terület építési övezetébe kerül átsorolásra.

Sóskút közigazgatási területén belül más intézményi rendeltetésű ingatlanokra a K-In jelű építési övezet előírásai vonatkoznak. Mivel a tárgyi telken a tervezett bölcsőde kialakításához megfelelnek a hatályos HÉSZ-ben a K-In jelű építési övezetre meghatározott építési és telekalakítási előírások, így jelen tervmódosítás keretében nincs szükség új – a Szabályozási tervben realizált – K-In jelű intézmény terület területfelhasználási egységbe tartozó építési övezet meghatározására.

A 061/2-es hrsz.-ú telekre javasolt K-In jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 3000 m², az építési telek legkisebb kialakítható szélessége nincs meghatározva, és az ingatlan szabadonálló beépítésmód szerint építhető be. Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 20% lehet, a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány 40%. A megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 8,0 m.

A hatályban lévő Szabályozási terven meg kell változtatni a tárgyi ingatlan építési övezeti jelölését a jelenlegi Gksz-1 besorolásról K-In jelűre. E módosítással párhuzamosan a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti telekhatárán az új építési övezet határát jelölni kell. A SZT jelmagyarázatával együtt szereplő építési övezetekre, övezetekre vonatkozó táblázat módosítása nem szükséges.

E módosításon túlmenően törölni kell a hatályos SZT-en jelölt útsabályozást. Ez a szabályozás a Jedlik Ányos utca, mint keskeny földút kiszélesítését irányozta elő 16 méteresre, de mivel az út csupán a szomszédos erdőterületek megközelítését biztosítja, illetve szükség esetén az Ipari Park délebbre megvalósult üzemeinek biztosíthat menekülő utat, ha a 8107. jelű úton valami okból nem lehet közlekedni, a tervezett 16 méter szélességű út megvalósítása szükségtelenné vált. Ezen út és a Homokbánya utca közötti, a tervezett bölcsőde telkétől délre fekvő területen időközben felépült a Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zrt. üzeme, amelyhez szintén nem szükséges a széles hátsó utca megvalósítása, a Bayer telepétől délre pedig már szintén kialakult gazdasági területek vannak, amelyek kiszolgálásához általános esetben erre az útra nincs szükség.

Ennek az útnak a törlése azonban új beépítésre szánt területet hoz létre. A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan északkeleti és északnyugati határán egy-egy közel 12 méter széles sáv, összesen 2166,1 m² kerül a beépítésre nem szánt KÖu jelű közúti közlekedési területből K-In jelű beépítésre szánt különleges intézmény terület építési övezetbe átsorolásra.

Ezzel párhuzamosan, a Trtv. előírásainak az érvényesítése miatt a tárgyi ingatlan elkeskenyedő északi csücskét a szomszédos erdőterülethez csatoljuk. Ez a tervezett új védőerdő 150,9 m², ami a Homokbánya utca mentén kerül kijelölésre a 2264/1-es hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú erdősítendő területhez kapcsolódva.

Szintén törölendő a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan tervezett szabályozás révén kialakuló északnyugati határával párhuzamosan, attól 30 méterre délre meghúzott határvonal, ami a zöldfelület kialakítási kötelezettségű területet jelöli a telken belül. Ez a kötelezően kialakítandó zöldfelület a tárgyi ingatlantól északra húzódó, az ökológiai folyosó övezetébe tartozó erdőterület védelmét szolgálta volna a hatályos tervben e területre tervezett gazdasági területek beépítése esetén, de a tervezett bölcsőde megvalósítását a 30 méteres sáv kijelölése szinte ellehetetlenítheti, mivel lefedi a telek közel fele területét, valamint az is kihangsúlyozandó, hogy a tervezett funkció nem jelent veszélyt a közeli erdőterület élővilágára.

A fentiekben javasolt módosítások miatt a HÉSZ a 061/2-es hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó SZT normatartalmával (SZT-M/2020) módosítja az eredeti Szabályozási tervet.

A tárgyi ingatlan önkormányzati elképzelések szerinti beépíthetősége érdekében a HÉSZ egyéb módosítása nem szükséges. A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 12. §-a határozza meg az alábbiak szerint:

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

12. §

- (1) A beépítésre szánt különleges területek (K- előjelű) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

- (2) A különleges területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezeteibe a K-T jelű temető, a K-Re jelű rekreációs és szabadidőközpont területek, a K-Sp jelű sportterületek, a K-B jelű bányák területei, a K-In jelű területigényes intézményterületek és a K-Sz jelű szennyvíztisztító telep területe tartoznak.
- (3) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
- a) személygépjármű tároló;
 - b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) Az építési övezetekben lakás rendeltetés – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezetekben bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény nem helyezhető el. Kivétel ez alól a K-SZ jelű szennyvíztisztító telep területe.
- (7) Az építési övezetekben a megengedett legkisebb épületmagasság 3,0 méter lehet.
- (8) Az építési övezetekben a létesítmények parkolóigénye telken belül elégítendő ki.”

A beépítésre szánt különleges intézmény terület építési övezetére a HÉSZ 13. § (5) bekezdése határoz meg előírásokat:

„A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteire vonatkozó előírások

13. §

„(5) A K-In jelű építési övezetben, az intézményi funkciójú különleges területeken

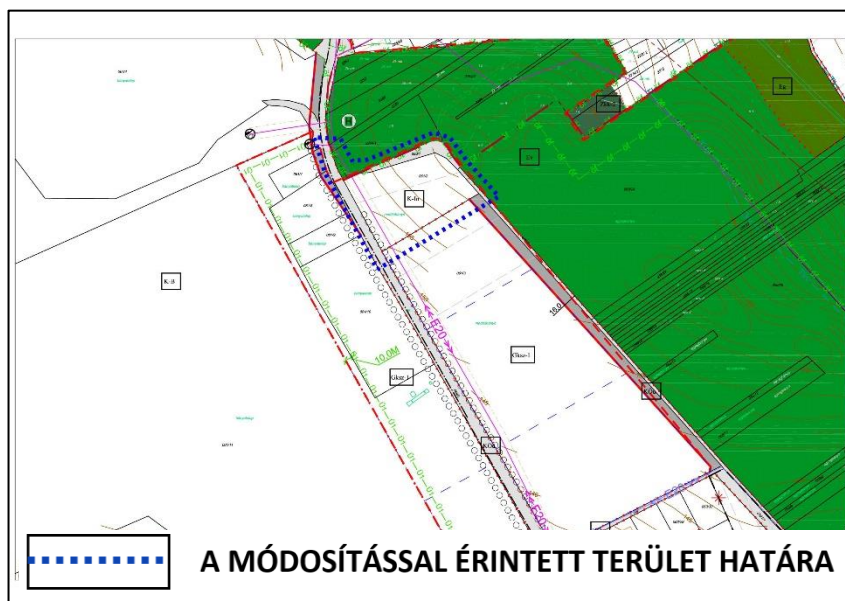
- a) kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, sportolási célú, valamint a kempingezéssel összhangban lévő építmény, valamint az intézményi funkcióval összhangban lévő egyéb építmény helyezhető el;
- b) a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 86. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.”

A különleges terület intézményi funkciójú építési övezetében a kialakítható beépítés paramétereit a 2. számú melléklet 2.d. számú táblázatának 6. sora tartalmazza:

„2.d. számú melléklet: A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteinek előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m ²)	min. kial. telekszélesség (m)	min. kial. telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
6.	K-In	3000	-	-	20	40	SZ	8,0

SZ: szabadonálló beépítési mód O: oldalhatáron álló beépítési mód



A Szabályozási terv módosító javaslata a tervezett bölcsőde környezetére

A bölcsőde megvalósítására szánt területen a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak. A településrendezési eszközök módosítása révén a meglévő ingatlan a tervezett épület befogadására alkalmassá válik.

A terület Homokbánya utcáról történő megközelítésére a hatályos Szabályozási terv megfelelő, a legszűkebb részen is legalább 14 méter széles szabályozási szélességet biztosít a közút és közműhálózat esetleges fejlesztésére. Ennek érdekében a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan északi felével szemben a SZT a meglévő útszélesség kibővítését ábrázolja a szemközti 081/7-9-es hrsz.-ú ingatlanok rovására. Ez a szabályozás tárgyi telket nem érinti.

A tervezett épület-együttes megvalósítása szükségessé teszi a telken belül jelentősebb parkoló-területek kijelölését. A tervezett létesítményhez szükséges számú parkolóhely telken belüli megvalósításánál fontos szempont a tervezett bölcsőde és a környezetében elhelyezkedő épületek zavartalan működése, és a minőségi arculat kialakítása, figyelembe véve a környező gazdasági és erdőterületek közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeit.

A településkép védelme érdekében javasolt a parkoló építésével párhuzamosan intenzív, lehetőleg háromszintes növénytelepítést is végrehajtani, elsősorban az északnyugati és az északkeleti telekhatárok mentén. Ez a kialakítható zöldfelületi sáv ugyan nem mindenhol éri el a hatályos Szabályozási tervben szereplő 30 méteres beültetési kötelezettségű sáv szélességét, de a tárgyi ingatlantól északra elterülő, az ökológiai folyosó övezetébe tartozó erdő megfelelő védelmét biztosítja.

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

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

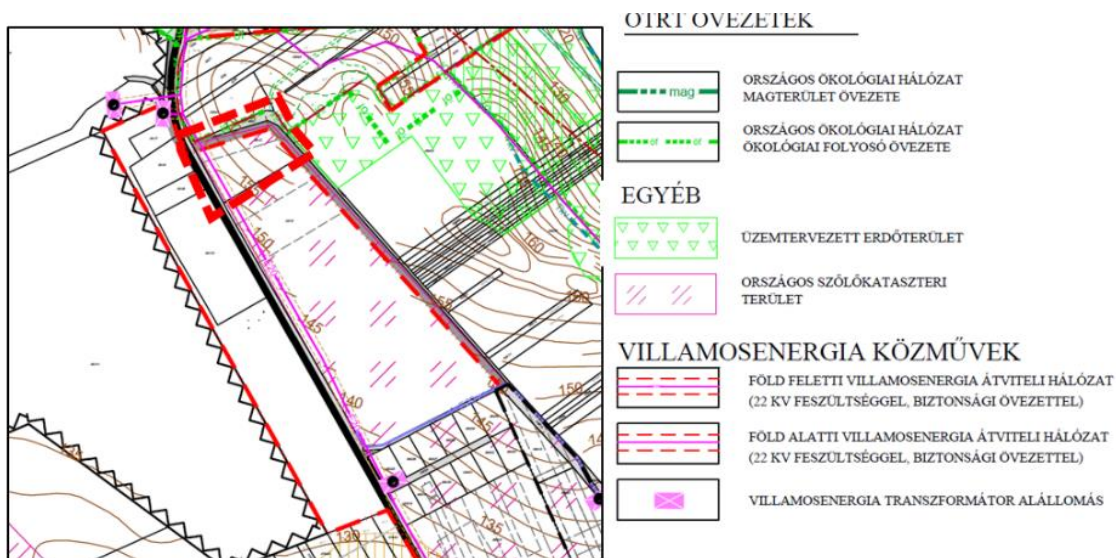
A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésekor nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek, és kidolgozásra került az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó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

3.1. Tájrendezés, természetvédelem

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

A 061/2-es hrsz.-ú ingatlantól északkeletre és északnyugatra egy, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó erdőterület található. A tervezett bölcsőde telke azonban e területtel – egy keskeny nyúlvány kivételével – nem közvetlenül határos, az ingatlant mindkét irányból beépítetlen területsáv, a Jedlik Ányos utca néven nyilvántartott 060/1-es és 060/2-es hrsz.-ú út határolja.

A keletről szomszédos 058/24-es hrsz.-ú földrészlet egy részén található erdő az Országos Erdőállomány Adattár szerinti üzemtervezett erdő.



Részlet a hatályos Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek című tervlapjából

Az ingatlan az országos szőlőkataszteri területek közé sorolt annak ellenére, hogy a terület az 50-es évek óta a homokbánya része, és szőlőtermelés legalább azóta nem folyik a területen.

Az önkormányzatnak kezdeményeznie kell a terület kivonását a szőlőkataszterből, de ez a besorolás jelenleg nem jelent problémát a tervezett bölcsőde megalapozását szolgáló terv-módosítás során, mivel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 13. § (1) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.” Mivel Sós-kút nem borvidéki település, így annak ellenére, hogy a jelen tervmódosítás során kijelölésre kerül új beépítésre szánt terület, a fent idézett törvényi előírás betartható. Természetvédelmi szempontból szükséges hangsúlyozni, hogy a tervezett bölcsőde megvalósítása nem jár káros környezeti hatásokkal, és az épület, valamint a szükséges burkolt felületek után fennmaradó intézménykert zöldfelületi kialakítása során a község és környezete jellegzetes növényzetéhez igazodó, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos a nagyobb térség növény- és állatvilágának, társulásainak genetikai védelme érdekében.

Az elkészült részletes tervek alapján a tervezett bölcsőde épülete a tárgyi ingatlan délnyugati részén kerül elhelyezésre, az északkeleti és az északnyugati telekhatár közelében háromszintes növénytelepítés várható, amely még nagyobb biztonságot jelent a közeli ökológiai folyosó övezetében sorolt erdő védelme szempontjából.

Ezt erősíti még az a tény is, hogy az Önkormányzat a tulajdonába került 2264/1-es hrsz.-ú területen, és a 2252-2259-es, valamint a 061/1-es hrsz.-ú ingatlanokon csereredősítést hajt végre, így növelve a tervezett bölcsődével szomszédos területeken az erdőterületek kiterjedését. A tárgyi ingatlan északi, keskeny csücskét pedig az agglomerációs törvény előírásainak való megfeleltetés érdekében védőerdő területbe, illetve övezetbe soroljuk át a korábban kiszabályozott út közúti közlekedési területéből. Ez a kb. 150 m²-es kis sáv majd a szomszédos 2264/1-es hrsz.-ú földrészlet területéhez lesz csatolható, csak előtte még telekalakítást (telekmegosztás), fekvéshatár változást és aztán újabb telekalakítást (telekegyesítés) kell elvégeztetnie az Önkormányzatnak, annak érdekében, hogy a telekrész valóban az erdősítésre váró kb. 5 ha-os terület része lehessen.

3.2. Biológiai aktivitásérték

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

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

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

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

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

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

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

Mivel a jelen módosítás ugyan új beépítésre szánt területek kijelölésével is jár, de a terület nagysága (2166,1 m²) nem éri el az egy hektárt, így a BIA érték számítást nem kell elvégezni.

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

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

A módosítással érintett területen a tervezett beépíthetőség és a kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány is kedvezően változik. Míg a Gksz-1 jelű építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség 50%, a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány 30% volt, addig a javasolt új intézményi építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség csupán 20%, a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány pedig 40% lesz. E két érték jelentős különbséget jelent a tárgyi telek hasznosítása során.

Mint korábban ismertettük, a módosítás részét képezi a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan tervezett szabályozás révén kialakuló északnyugati határával párhuzamosan, attól 30 méterre délre a zöldfelület kialakítási kötelezettségű területet határvonalának törlése. Ez a kötelezően kialakítandó zöldfelület a tárgyi ingatlantól északra húzódó, az ökológiai folyosó övezetében tartozó erdőterület védelmét szolgálta volna a hatályos tervben e területre tervezett gazdasági területek beépítése esetén, de mivel a tervezett bölcsőde, mint funkció nem jelent veszélyt a közeli erdőterület élővilágára, a kötelező zöldsáv törlése nem jelent kockázatot.

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

Az általános természetvédelmi szempontoknak megfelelően az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl célszerű a kertépítészeti tervet úgy készíteni, hogy elsősorban az északkeleti és északnyugati telekhatárok mentén kerüljön kialakításra az előírt min. 40%-os zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön felhasználásra a jobb környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa-és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.).

3.4. Közlekedés

A módosítással érintett területen tervezett bölcsőde épületegyüttese a Homokbánya utca felől közelíthető meg, amely az M7 autópálya irányából érkezik a községbe, mint a település második bekötőútja. Így a tervezett létesítmény mind Sósokút belterülete, mind az attól délre kialakult Ipari Park felől könnyen elérhető, kiváló közlekedési kapcsolatot biztosítva a település lakó- és gazdasági területei felől.

A tárgyi ingatlan mentén húzódó Homokbánya utca megfelelő, legalább 14 méteres szabályozási szélességgel rendelkezik a tervezett bölcsőde kiszolgálásához. A kialakult szabályozási szélesség, és a bölcsőde telkével szemben javasolt szabályozás révén a távlatban kialakuló útszélesség elegendő az intézmény terület határán az út, szükség esetén árok, zóldsáv és a teljes közműellátás biztosításához. A Homokbánya utca aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű bekötőút.

Gépjármű elhelyezés, parkolás, rakodóhelyek kialakítása a bölcsőde telkén belül biztosítandó az elkészült részletes beépítési terv alapján az alábbiak szerint:

„Parkolóhely számítás:

az elhelyezendő gépkocsik számának megállapítása, OTÉK 4. sz. melléklete alapján:

5. bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,

1 db parkoló szükséges.

Foglalkoztatók: 273,09 m²

14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

Irodák: 33,09 m²

A fenti számításból látható, hogy a teljesítendő, „mértékadó” parkolóhely-szám 14+2= 16 személygépkocsi.

Teljesülés:

- 17+24=41 db parkoló szabadban (telken belül)

az elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása, OTÉK 7. sz. melléklete alapján:

5. Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység – foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m² alapterülete után 2 db.

1 db kerékpár elhelyezése szükséges.

Foglalkoztatók: 273,09 m²

A fenti számításból látható, hogy a teljesítendő, „mértékadó” kerékpár-szám = 12 db

Teljesülés:

- 12 db kerékpár elhelyezése biztosított (telken belül)”

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

A SZT azonban a tárgyi ingatlan északkeleti és északnyugati határán húzódó 060/1-es és a 060/2-es hrsz.-ú út 16 méteresre történő kiszélesítésére tesz javaslatot kötelező szabályozási vonalak ábrázolásával, amely a tárgyi telek jelentős részének igénybevételét jelenti. Jelen tervmódosítás során javaslatot teszünk a hatályos SZT-en jelölt útszabályozás törlésére. Ez a szabályozás a Jedlik Ányos utca, mint keskeny földút kiszélesítését irányozta elő 16 méteresre, de mivel az út csupán a szomszédos erdőterületek megközelítését biztosítja, a tervezett 16 méter szélességű út megvalósítása szükségtelenné vált. Ezen út és a Homokbánya utca közötti, a tervezett bölcsőde telkétől délre fekvő területen időközben felépült a Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zrt. üzeme, amelyhez szintén nem szükséges a széles hátsó utca megvalósítása, a Bayer telepétől délre pedig már szintén kialakult gazdasági területek vannak, amelyek kiszolgálásához erre az útra nincs szükség. E telephelyek a hátsó utat csak déli irányban használják, a 8107. jelű út elérése érdekében. Északi irányban erre a földútra csupán havária esetén, menekülőútként lehet szükség, de abban az esetben elegendő az út kialakult szélessége.

A tervezett bölcsőde megvalósítása után nem is lenne célszerű ennek az útnak a kiszélesítésével nagyobb forgalmat vonzani erre a területre, így az út kiszélesítését szolgáló szabályozási vonalak törlése a tervezett fejlesztés érdekét szolgálja.

Fentiek alapján a meglévő úthálózati szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozáshoz képest csupán kis mértékben változik a javasolt módosítás következtében.

3.5. Közműellátás

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

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a hatékony egészségügyi ellátást nyújtó igényes létesítmény számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges.

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

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

3.5.1. Vízi közművek

3.5.1.1. Vízellátás

Sósokút vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) biztosítja. A Vízmű a körzetben Érd, Törökbálint, Diósd, Tárnok, Sósokút és Pusztazámor szinte már összeépült területeit látja el ivóvízzel a saját vízbázisairól, ill. a Fővárosi Vízművek Zrt-től átvett vízmennyiségek által.

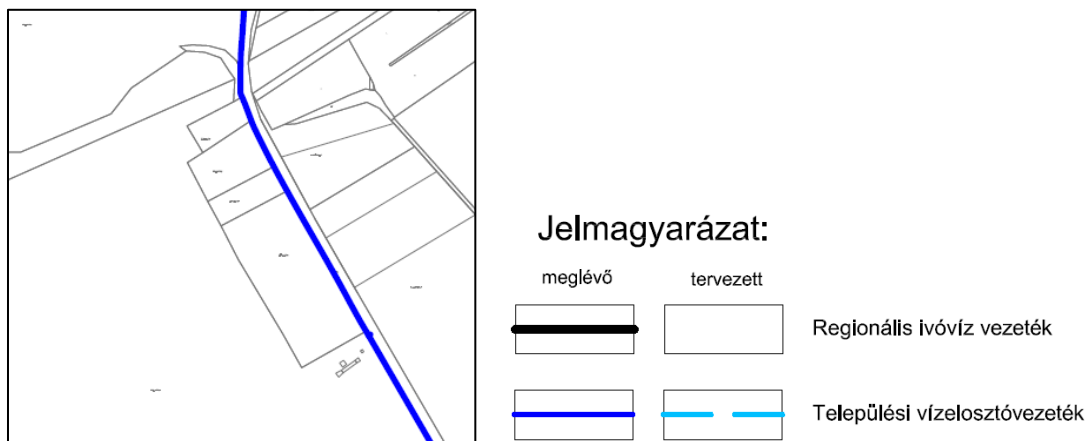
A település vízellátása az Érd és térsége ellátását biztosító regionális vízellátó rendszeréről megoldott. A víz a településre NÁ 200-as paraméterű regionális hálózattal Tárnok felől érkezik, áthaladva a településen, majd NÁ 150-es paraméterrel tovább halad Pusztazámor ellátására. A regionális hálózat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

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

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

A tervezési területen a tervezett bölcsőde vízigénye a vízellátást szolgáltató ÉTV meglévő rendszeréről biztosítható.

A vízhálózati fejlesztések a vízigények és a várható beépítés jellege alapján, a tűzivízigények előzetes becslésével kerülhetnek meghatározásra. Tekintettel arra, hogy amíg az ivóvízigények egy reggeli, déli és egy esti csúccsal jellemezhetőek, valamint a nap folyamán egy közel egyenletes felhasználást mutatnak, addig az oltóvízigények felhasználása, illetve biztosítása akut jellegű, és igen nagy mennyiséget jelenthet. Meghatározása a tűzszakaszok mérete és a létesítmény szintszáma szerint történhet. A becsült ivóvízigények (m³/nap) és oltóvízigények (l/perc) az elhelyezendő funkció és beépítés ismeretében számíthatók ki!



Részlet a hatályos településrendezési eszközök Ivóvízellátás és csatorna című tervlapjáról

Mint a fenti ábrán látható, a tervezett bölcsőde vízellátása a tervezési terület mentén, a Homokbánya utca vonalában vezetett ivóvíz gerincvezetékéről, a meglévő hálózaton keresztül biztosított. A fejlesztéshez esetlegesen szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

A vízellátó rendszer kiépítése során a belső ellátó hálózatot lehetőleg körvezetékes rendszerként kell kialakítani a tervezett épületkomplexum biztonságos ellátása érdekében. A tervezett létesítmény esetlegesen nagy tűzszakaszai miatt szükséges lehet egy NA 150-es vezeték kiépítése, amely a tervezett funkciókat biztonságosan elláthatja, de a tervezési területen belül NA 100-as paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték építése a megfelelő tűzvízmennyiség biztosítása érdekében nem javasolt.

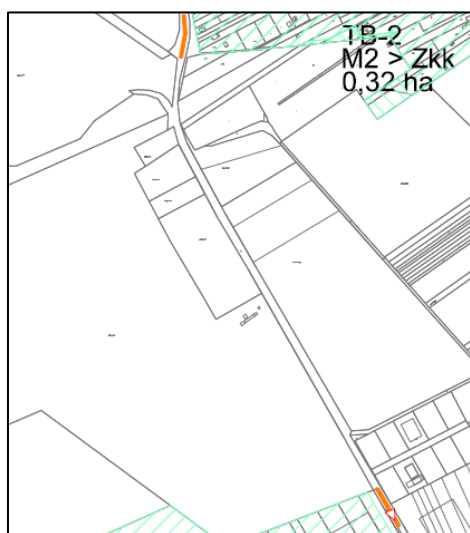
A tervezett hálózaton a tűzi-vízigény kiadására a védendő objektumtól 100 m-re földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A tűzi-vízigényt az épületegyüttes végleges engedélyezési terve során kell pontosan meghatározni, és az esetlegesen szükségessé váló tűzi-víztározó nagyságát megadni. A tűzvíz tároló mérete a hatósági előírások szerint számítandó. A tűzvíz tározó utántöltése a kialakuló telkeken belüli tűzvíz hálózatról történhet. A falitűzcsapokat épületen kívül földárkokban vezetett KPE csövekkel csatlakoztatják a tűzvíz tárolóhoz.

3.5.1.2. Szennyvízelvezetés

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

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

A Sósokúti 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 közcsona-hálózat üzemel, amely összegyűjti a szennyvizeket. A közcsona hálózat mélypontjaira telepített átemelő műtárgyak biztosítják a szennyvizek tovább jutását. A településen 7 szennyvízátemelő üzemel.



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Szennyvízátemelő
		Szennyvíztisztító telep

Részlet a hatályos településrendezési eszközök vízelvezetés című tervlapjáról

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

A tervezett bölcsőde mellett húzódó Homokbánya utcában a szennyvízcsatorna a fenti ábra szerint még nem épült ki, csupán a belterület utolsó ingatlanáig van kiépített gravitációs csatorna, de a helyszíni bejárás tapasztalatai alapján a tervezett bölcsőde előtti szakaszon is van már csatorna.

A telekről a Homokbánya utcában meglévő csatornára való bekötését – szükség esetén – a helyi közmuhszolgáltatónál kell terveztetni, engedélytetetni.

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

3.5.1.3. Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

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

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

A tárgyi területen tervezett bölcsődeépítés megvalósulása miatt a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. Az új épület-együttes és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett területen meg kell vizsgálni a meglévő vízelvezető rendszer megfelelőségét, és biztosítani kell a megnövekedő vízmennyiség elszállítását.

A módosítással érintett területen javasoljuk zárt csapadék-csatorna alkalmazását. A fejlesztési területen a tető, út és parkoló-felületek burkolatairól megnövekedő mennyiségű csapadékvíz vízhozamával kell számolni. A csapadékvizet össze kell gyűjteni és lehetőleg a telken belül elszikkasztani, a többlet vízmennyiséget egy méretezett esővíz tárolóba lehet összegyűjteni, vagy elvezetni a területről.

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

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

3.5.2. Energiaellátás

3.5.2.1. Gázellátás



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezettel és bányászati hírközlési kábellel
		Középnomású földgázvezeték

A tervezett bölcsőde környezetét érintő gázellátó rendszer

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

A település földgáz ellátásának szolgáltatója, az elosztóhálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hajdúszoboszló, a területileg illetékes üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Gödöllő Területi Egység Hálózatüzemeltetés, míg az újabb gázigény bejelentését 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, Sósokút és Pusztazámor gázellátását biztosítja. A nyomásszabályozó állomás KÖGÁZ 6000/6/3 típusú, ahonnan a középnyomású ($p=3,0$ bar) elosztóhálózat kiépült. Sósokút felé középnyomású dn 200 PE méretű gázvezeték épült, melyről a község déli oldalánál dn 160 PE elágazás épült Pusztazámor felé. A dn 200 PE vezeték tovább vezet Sósokút község felé, és a belterület szélén szűkül le dn 160 PE méretűre. Ez a vezeték táplálja a község területén belül kiépült középnyomású gázhálózatot.

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

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

Fentieknek megfelelően a tervezési terület nyugati határánál megfelelő kapacitású meglévő középnyomású gázvezeték (DN 110/PE) húzódik a Homokbánya utca nyomvonalán. A tervezett bölcsőde ellátását biztosító vezetékét szükség esetén erről a hálózatról kiágazva lehet megvalósítani, esetleg nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

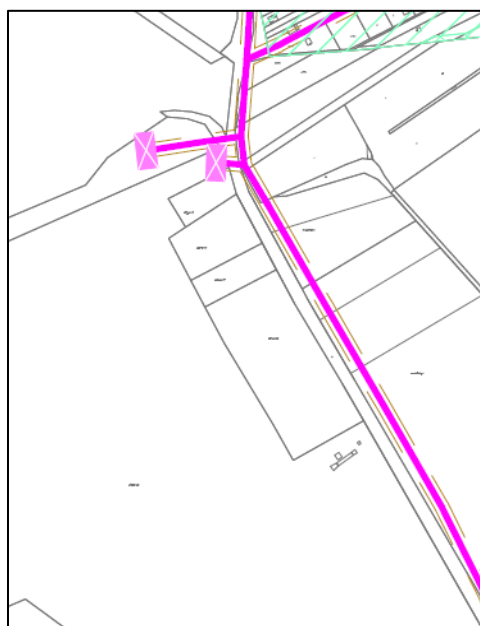
A részletes tervezés alapján azonban a tervezett bölcsőde fűtése hőszivattyús rendszerrel tervezett, ezáltal teljesíti a jogszabályban meghatározott követelményt, miszerint a közel nulla energiaigény követelményének eléréséhez az energiafogyasztás legalább 25 %-át megújuló forrásból kell fedezni. Ezen esetben a tárgyi ingatlan gázellátása nem szükséges.

3.5.2.2. Elektromos energiaellátás, közvilágítás

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

A közép feszültségű hálózat fűzi fel az oszlopokon rendszeresített OTR 20/0,4 kV-os fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyről induló kisfeszültségű elosztóhálózatról elégitik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket. A kisfeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában. A település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

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



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztó hálózat, külterületen az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os transzformátor

A tervezett bölcsőde környezetét érintő elektromos hálózat

A tervezett bölcsőde környezetében két transzformátor állomás működik a Homokbánya utca mellett, a tárgyi ingatlantól északra, amely a tervezett létesítmény áramellátását biztosítani tudja. A módosítással érintett terület környezetében a primer hálózati 20 kV-os betáplálást meglévő közép feszültségű légvezetékes oszlopsorokon biztosítják.

A 20/0,4 kV-os transzformátoroktól a 0,4 kV-os kisfeszültségű hálózat ki van építve a tervezési terület mellett húzódó Homokbánya utca túloldalán légvezetékes megoldással.

A tervezési terület jelenlegi villamosenergia-igényét a meglévő kis-, és közép feszültségű hálózatok biztosítani tudják. A módosítás területén a villamosenergia-ellátás biztosításánál számítani kell a villamosenergia-hálózat esetleg szükségessé váló háttérfejlesztésére, továbbá a közép feszültségű hálózatok kiépítésére.

A tervezett bölcsődeépítés villamos energiaigényét a konkrét funkciók ismeretében, az engedélyezési tervek során lehet meghatározni, és a fejlesztések azok alapján pontosíthatók. A tervezési területen belül esetleg kiépítendő új kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatot lehetőleg földkábelekkal, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

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

A tervezett bölcsőde-épület környezetében és a telken belül tervezett parkoló-területen a térvilágítást is ki kell építeni, lehetőleg energiatakarékos lámpatestek alkalmazásával.

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

3.5.3. Hírközlés

3.5.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

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

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

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

3.5.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

3.5.3.3. Megújuló energiaforrások

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

A szélenergia hasznosítási lehetősége jelen tervezési terület vonatkozásában nem alternatíva.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

Az létesítmény kertjének zöldfelületi kialakítását minél erősebb környezetvédelmi védőhatással szükséges megoldani, a természetvédelmi javaslatokban leírt növénytelepítési szempontok figyelembevételével.

4.1. A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési terület korábban a sóskúti homokbánya részét képezte, meddőlerakóként működött. A tárgyi ingatlan már évtizedek óta nem termőföld, így annak védelme jelen tervezési területen nem releváns. A földhivatali nyilvántartás szerint a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan a bányatelek részét képezi, és ásványi nyersanyag szempontjából megkutatott terület, de a homokbánya ezen részén bányászati tevékenység nem folyik. Amennyiben a tárgyi ingatlan területén szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület található, akkor a szennyezett talaj kitermelését, elszállítását a beruházás megkezdése előtt el kell végezni. A terület tereprendezésre szorul, de a feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

A bölcsőde elkészült részletes tevei szerint az építési területen a legfelső alapozásra alkalmatlan feltöltés réteget el kell távolítani. Statikai tervek szerint, a talajvizsgálati szakvélemény alapján, méretezett lemezalap készül, monolit vasbeton szerkezetből. A lemezalap alatt talajcserét kell végezni.

4.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

Talajvédelmi szempontból veszélyforrás a terület beépítése, ill. a közlekedésből eredő szennyező anyagok kiülepedése és talajba való mosódása lehet, mely kihat a felszín alatti vizek minőségére is.

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért a tervezett új bölcsőde csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

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

4.3. Levegőtisztaság-védelem

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

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

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

A tárgyi terület településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel a gazdasági területek a tervezett bölcsőde ingatlanától délre helyezkednek el, így az uralkodó északnyugati szélirány nem a tervezett létesítmény felé mutat. A lakóterületektől pedig egy széles erdősáv választja el a területet, így várhatóan nem fog levegőszennyezés érvényesülni a tervezett egészségügyi létesítmény területén.

4.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

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

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

Az új bölcsőde e közlekedési nyomvonalaktól távol kerül megépítésre, és a tervezett létesítmény megközelítését szolgáló Homokbánya utca forgalma a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan előtt már nem túl jelentős, mert az Ipari Park gazdasági forgalma többségében – a homokbánya forgalma kivételével – e telektől délre bonyolódik. Mivel a tehergépjármű forgalom pedig a település belterületén nem mehet keresztül, így az északi irányú forgalom minimális.

A tervezett módosítás megvalósítása nem okoz környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

4.5. Hulladékkezelés

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

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

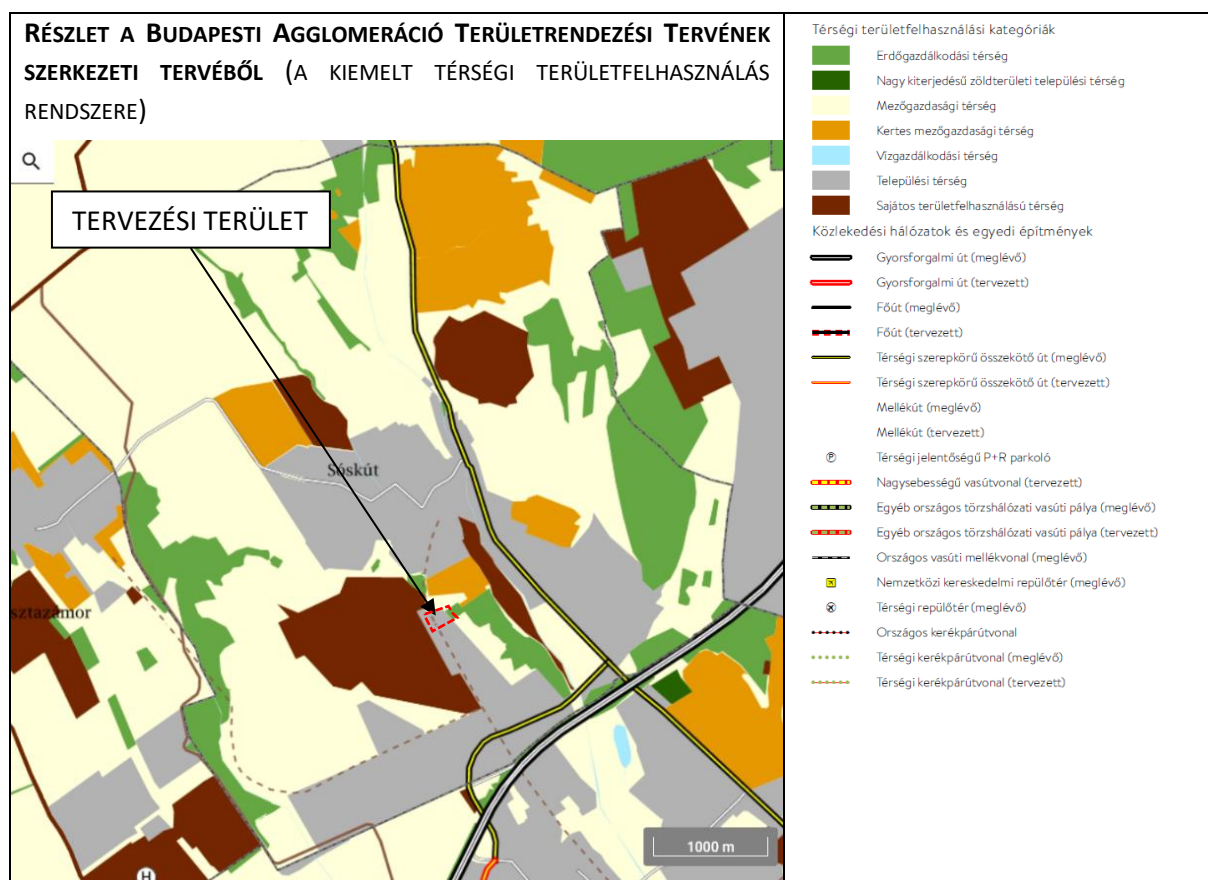
5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

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

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

5.1. Országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák

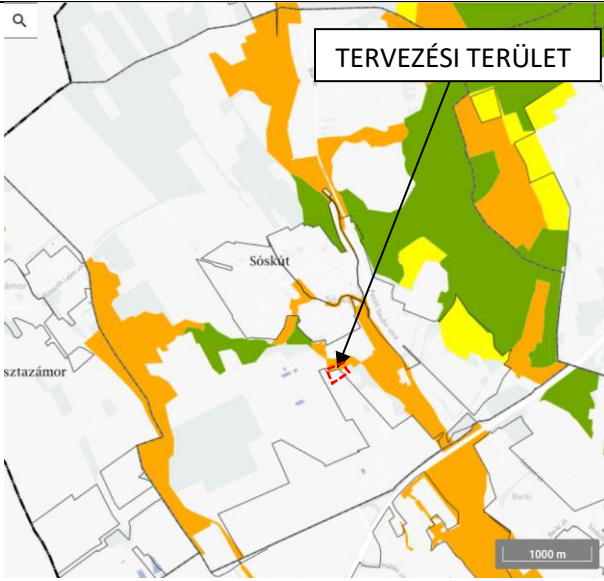
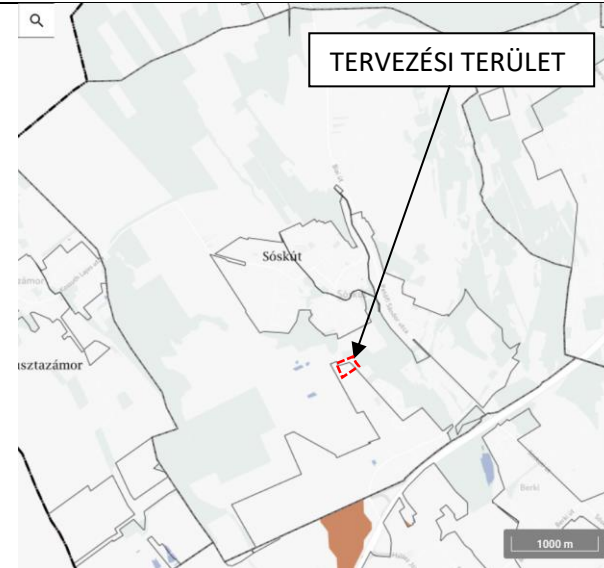
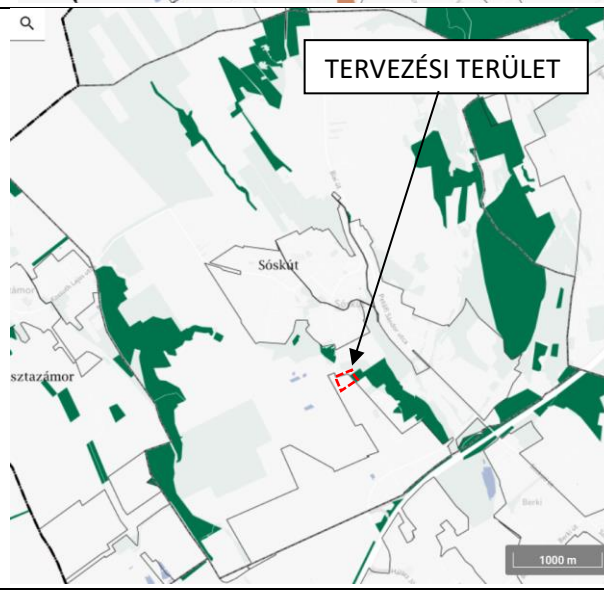


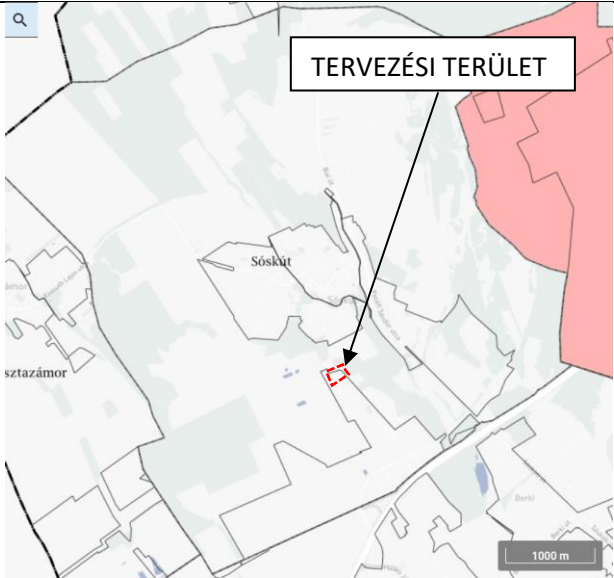
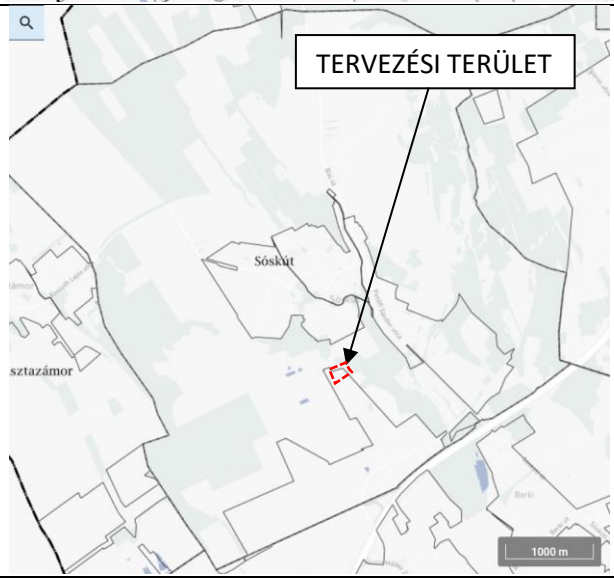
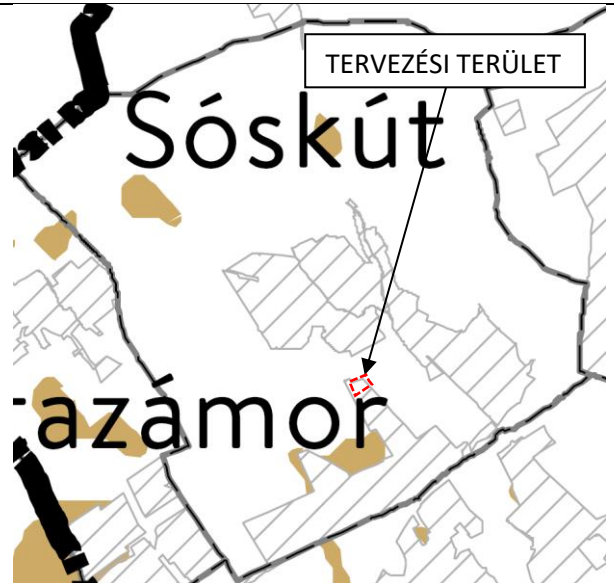
A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan a Sóskút községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tv-törvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATvT Szerkezeti terve alapján a **települési térség területére esik. A tervezési területen tervezett módosítás minimális mértékben ugyan, de szükségessé teszi a TSZT módosítását is, mivel a tervezett bölcsőde építés céljára lehatárolásra kerülő, jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlan különleges intézményi funkciójú területté történő átsorolási igénye miatt a módosítás területfelhasználási változással is jár.**

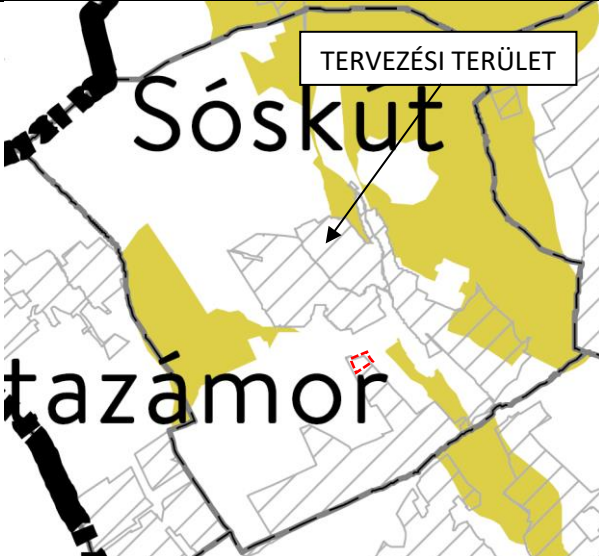
A jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Sóskút községre vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik. A Trtv. 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”, így a javasolt módosítások a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelelnek.

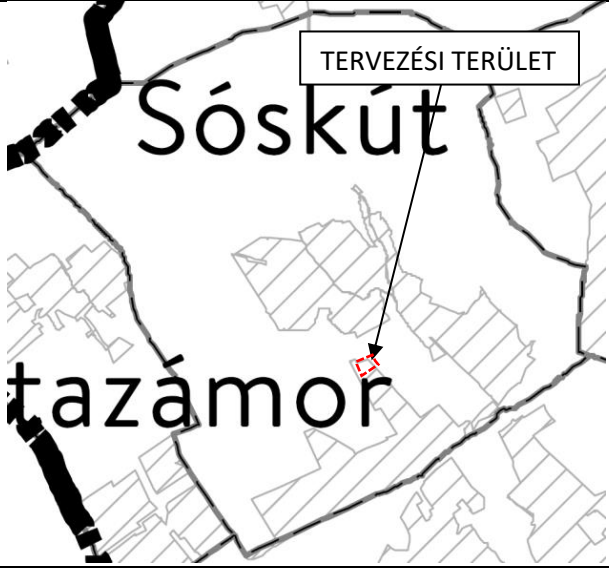
5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

5.2.1. A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

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

	3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) - Világörökségi területek által érintett települések - Világörökségi várományos területek által érintett települések - Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
5.2.2. A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai	
	1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE  Nagyvízi meder övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE  VTT-tározók övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

Az országos övezetek közül a település területét

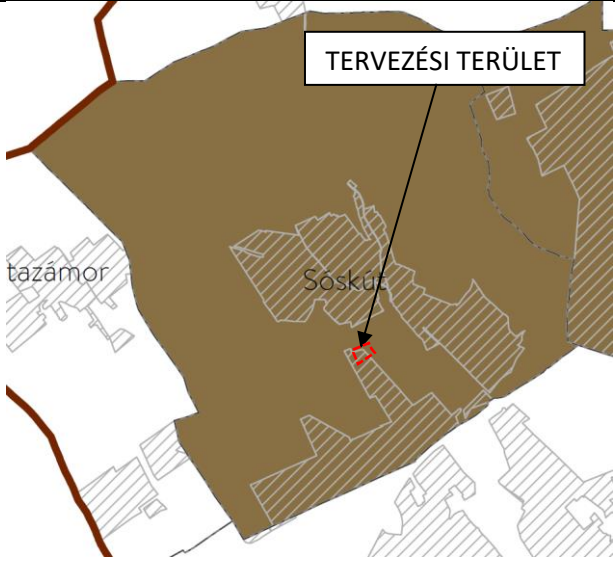
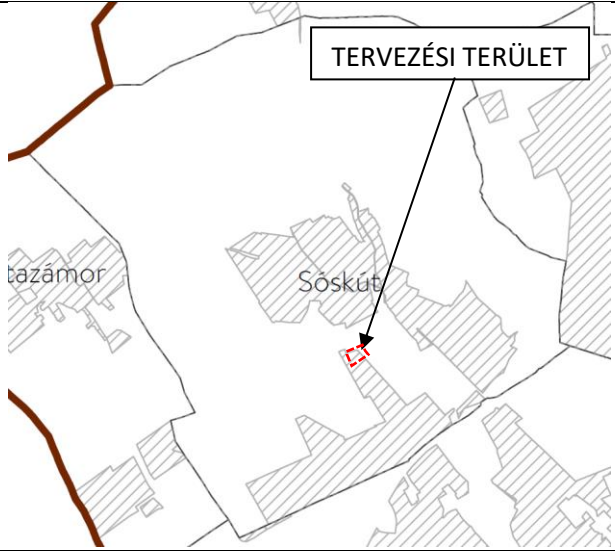
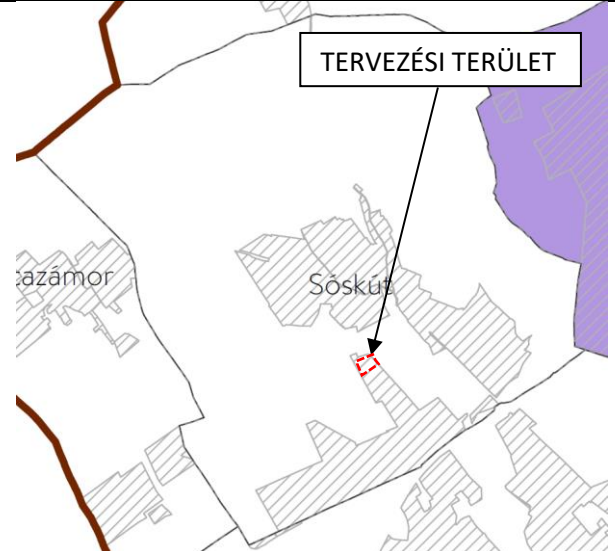
- az országos ökológiai hálózat magterületének övezete,
- az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete,
- az országos ökológiai hálózat puffer terület övezete,
- a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- az erdők övezete
- a tájképvédelmi terület övezete, valamint
- a vízminőség-védelmi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

érinti.

Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet egyetlen övezet sem érinti, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

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

5.2.3. A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai

	2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE  Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE  Rendszeresen belvízjárta terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE  Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A kiemelt térségi övezetek közül a település területét

- az ásványi nyersanyagvagyon övezete, és érinti.

A módosítással érintett területet egyik kiemelt térségi övezet sem érinti, mivel az érintettség kizárólag a kőbánya és a homokbánya területére vonatkozik, és a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan pedig már nem képezi a homokbánya részét.

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

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

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

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

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

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

A javasolt módosítás sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érinti.

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

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

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

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

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

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

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

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

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

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

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

Mivel a 061/2-es hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonalak törlése új beépítésre szánt területté minősítéssel jár, a fent idézett törvényi előírások figyelembe veendőek. A 12. § (1) és (2) bekezdése jelen módosítások esetében nem releváns, hiszen az új beépítésre szánt terület a települési térség, így Sós-kút települési területén belül kerül kijelölésre.

A Trtv. 12. § (3) bekezdésének előírása alapján a javasolt módosításhoz előírt kötelező védőerdő terület (2166,1 * 0,05 = 108,3 m², összesen 0,01 ha) a tárgyi 061/2-es hrsz.-ú földrészlet északi elkeskenyedő csücskén, 150,9 m² kiterjedésű területen kerül kijelölésre, s így a fenti törvényi előírás betartásra kerül.

A tervezési területen új beépítésre szánt területként különleges intézményi funkciójú terület kerül kijelölésre, ami ugyan van még máshol is kijelölve a településen belül, de az a terület a várható forgalomnövekedés miatt nem alkalmas a tervezett bölcsőde megvalósítására. A tárgyi, jelen módosítással érintett ingatlan ugyan nem az Önkormányzat tulajdonát képezi, de az Ipari Park egyik legnagyobb foglalkoztatója, a Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zrt. – épp a dolgozók gyermekei bölcsődei ellátásának segítése érdekében – felajánlotta a telephelyével szomszédos ingatlant a tervezett bölcsőde megvalósítása céljára az Önkormányzatnak. Ezáltal az új gyermekintézmény egy olyan területen jöhet létre, ahol a több mint 1000 sóskúti munkavállaló gyermekelhelyezési problémája könnyen elérhető helyszínen megoldható. Így a javasolt módosítás során a Trtv. (1) bekezdés c) pontját betartottuk.

A jelen módosító javaslat – bár csekély mértékben új beépítésre szánt területi kijelölésekkel jár –, nem jelent komolyabb területfejlesztést, hiszen szabályozási vonalak törléséből, egy korábban kijelölt, de meg nem valósult utca törléséből adódik az új beépítésre szánt terület. A Trtv. 40. § (1) bekezdése szerint: „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”

A Trtv. 8. melléklete alapján a települési térség nagysága: 475,75 ha, ennek 2%-a 9,52 ha.

Sóskút község közigazgatási területén a törvény életbe lépése óta csupán a településrendezési eszközök felülvizsgálata során került kijelölésre új beépítésre szánt terület. A 2022-ben elfogadott Településszerkezeti terv leírása az alábbi táblázatban mutatta be a térségi területi mérleg alakulását:

Térségi terület-felhasználás	TEIR táblázat szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha,%)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	
Települési térség	476	19,11	növekménye max. 2% - 9,52		0,22 0,05%		9,30 1,95%
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0	0	zöldterület, különleges sportolási, temető-terület	különleges sportolási, temető-, rekreációs terület	0 0%	0	0
Mezőgazdálkodási térség	1265	50,79	nagyv. lakó- és vegyes terület kivételével bármely ter. felh. max. 25% - 316,25	Mg min. 75% - 948,75	27,93 2,20%	1237,07	288,32
Kertes mezőgazdálkodási térség	224	8,99	lakó-, üdülő-, vegyes terület tel. térség max. 1% - 4,76	219,24	0 0%	219,24	4,76 1%
Erdőgazdálkodási térség (Erdők övezete)	309 (305)	12,40	bármely ter. felh. max. 5% - 15,25	erdő min. 95% - 289,75	0 0%	305	bármely ter. felh. 305
Sajátos területfelhasználású térség	213	8,55	honvédelmi, különleges, gazdasági, intézmény-terület	honvédelmi különleges, közlekedési, erdő,	0 0%	5,92 erdő	207,08

Vízgazdálkodási térség	4	0,16	0	vízgazd., vízgazd. erdő, vízgazd. mg. természet- közeli, zöld-, különleges honvéd., honvédelmi erdőterület	0 0%	0	0
Igazgatási terület összesen	2491	100,00					

A fenti táblázat szerint korábban összesen 0,22 ha került kijelölésre, ami a települési térség 0,05%-a. A fennmaradó fejlesztési lehetőség 9,30 ha, ami a települési térség 1,95%-a

Jelen módosító javaslat során a beépítésre szánt terület növekménye szintén 0,22 ha, amely a települési térség újabb 0,05%-a, így a beépítésre szánt terület összes növekménye jelen módosítással együtt 0,44 ha, azaz 0,1 %, amely nem haladja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át, tehát a Trtv. 40. § (1) bekezdésének előírása is teljesül.

A fenti táblázat első számsora az alábbiak szerint módosul a TSZT leírásában:

Térségi terület- felhasználás	TEIR táblázat szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha,%)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület
Települési térség	476	19,11	növekménye max. 2% - 9,52		0,22 0,44 0,05% 0,10%		9,30 8,86 1,95% 1,90%

5.5. Egyéb előírások

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

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

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

Mivel Sósokút nem borvidéki település és bár jelen tervmódosítás során kijelölésre kerül új beépítésre szánt terület, a fent idézett törvényi előírás betartható annak ellenére, hogy a tárgyi ingatlan a borszőlő kataszter részét képezi.

A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan nem tartozik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez.

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

(A településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal.)

Sóskút község 2022. tavaszán alkotta meg új Településfejlesztési koncepcióját, amelynek „1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése” című fejezete így ír a község jövőképéről:

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

A fenti célokat szolgálja az Önkormányzat fejlesztési elképzelése, a község belterületének déli részén felépítendő új egészségügyi komplexum létrehozása, amelynek megvalósítása érdekében készül jelen tervmódosító javaslat.

A „3. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz 3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása” című fejezet Társadalom című alfejezete az alábbiakat fogalmazza meg:

„A tény, hogy a településen nem működik bölcsőde, amely vélhetőleg megnehezíti a fiatal anyukák munkaerőpiaci visszatérését.”

A „4. A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése 4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer” című fejezetben Sóskút Község Önkormányzata a fejlesztésekről az alábbi általános elvárásokat fogalmazta meg:

„A jóváhagyott Településfejlesztési Koncepció megvalósításának kulcsa a koncepcióban foglaltak megfelelő sorrendiségének meghatározása, továbbá az egyes projektek részletes kidolgozása és következetes megvalósítása. Ehhez egy olyan háttér szükséges, amely a koncepciót a maga komplexitásában tudja kezelni, és képes a különböző egymástól látszólagosan elkülönülő, de valójában szervesen összekapcsolódó projektek párhuzamos kezelésére. A koncepcióban foglalt célok és tervek megvalósulása ugyanis csak úgy képzelhető el, ha azokat kisebb, jól átlátható és könnyedén kivitelezhető projektekre bontjuk. A projektek tervezésekor ugyanakkor alapvető fontosságú, hogy azok jól átgondoltan, a megfelelő sorrendben valósuljanak meg a legerőteljesebb katalizáló hatás elérése érdekében. Ellenkező esetben csupán pontszerű fejlesztések valósulnak meg, amelyek szívetek alkotnak majd a település szövetében, és nem járulnak hozzá a település összetett problémáinak komplex szemléletet igénylő megoldásához.”

A tervezett bölcsődeépítés egy olyan önálló projekt, amelynek megvalósítása most vált aktuálissá a település életében, de az új intézmény létrehozása hozzájárul a Sóskúton, elsősorban az Ipari Parkban dolgozók gyermekei bölcsődei ellátásához, és így nyugodt munkavégzésükhöz.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

A tervezett módosítás a település beépítésre szánt területén belül történik, csupán a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan területfelhasználási egysége módosul, és a javasolt szabályozás révén változnak e terület telekalakítási és beépítési paraméterei. A javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül a korábban tervezett útsabályozás törlésével. A tervezett változás a község kialakult infrastruktúra hálózatában különösebb módosítást nem eredményez, mivel a tervezési terület legnagyobb része már ma is beépítésre szánt, igaz, ma még gazdasági területként van kijelölve. A javasolt módosítás az érvényben lévő Településszerkezeti terv területfelhasználásában kizárólag a tervezett bölcsőde megvalósításához szükséges terület átsorolására irányul, és jelen dokumentáció tartalmazza a hatályos Településszerkezeti terv módosító javaslatát is. Ezáltal a Településszerkezeti tervvel való összhang biztosított.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv tárgyi területekre vonatkozó módosításának célja a 061/2-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás megvalósításához szükséges építési jogi környezet megteremtése a 2018. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított Helyi Építési Szabályzat, valamint ennek Szabályozási tervi melléklete.

A jelen módosítás csupán a tárgyi terület tervezett fejlesztésnek megfelelő építési övezeti besorolására és az övezeti előírások megváltozására, az intézményi terület megfelelő mértékű kijelölésére irányul.

Jelen módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényel, mivel jelenleg csupán a beépítésre szánt területi kategórián belül a tervezett bölcsődeépítés megvalósításához szükséges megfelelő építési övezet, illetve e terület szabályozási előírásainak meghatározása merültek fel igényként.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELME

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2017-ben részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosításával érintett területet nem érinti régészeti lelőhely. A vizsgált területen régészeti érdekű terület sem került kijelölésre. A tervezett beruházással érintett területen sem műemlék, sem helyi védeltséget élvező építmény nem található, csupán a tárgyi ingatlantól északra figyelhető meg egy helyi egyedi védelmet élvező művi érték, egy kőből készült Szent Vendel szobor.

9.1. Régészeti lelőhelyek védelme

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

9.2. Jogszabályi környezet

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

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

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

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

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

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

„IV. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME

Művi értékek védelme

32. §

(1) Az országos műemléki védelem alatt áll:

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

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

- (3) *Az ex lege védett és a védetté nyilvánított, nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékét jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.*
- (4) *A régészeti érdekű területek jegyzékét jelen rendelet 2. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.*
- (5) *A helyi területi védelem alatt álló területek felsorolását jelen rendelet 4. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.”*

Ezekon kívül más előírás megfogalmazása a HÉSZ-ben nem indokolt, hiszen a tervezési terület régészeti lelőhellyel nem érintett, és a 2001 évi LXIV. törvény előírásai kellő biztonságot jelentenek a régészeti területtel érintett telkek vonatkozásában.

9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre

A tervezett módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet, így nincs hatással a régészeti örökségre.

9.4. Az épített környezet értékei

A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében – a jelen fejezet bevezetőjében említett Szent Vendel szobron kívül – nem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely, illetve védelemre érdemes egyéb épített érték. A módosítással érintett terület a településszerkezet szempontjából nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a módosítások révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.



A tervezési terület közelében álló Szent Vendel szobor

A kialakult településszerkezeten a tervezett módosítás nem változtat, a területhasználatban a gazdasági területből történő átsorolással kialakuló intézményterületen kívül a javasolt módosítás nem változtat és a telekszerkezet sem változik a javasolt módosítás révén.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítás a község tekintetében pozitív hatásokkal jár. Sóskút község lakosságszámának távlati alakulása az intézményhálózat fejlesztését igényli, mivel jelenleg a település lakosságának jelentős része a közeli főváros és Érd egészségügyi, oktatási és egyéb intézményeit veszi igénybe. Ennek visszaszorítása érdekében a helyi ellátás lehetőségeinek a bővítése szükséges. Mivel a tervezési terület környezetében a feltárási úthálózat kialakult, így a tárgyi területen található ma még üres telkek beépítése, az új bölcsőde megvalósítása nem jár a meglévő utak forgalmának jelentős megnövekedésével.

A tervezett létesítmény megvalósítása lehetővé teszi a lakosság megfelelő színvonalú ellátásának, kedvező életkörülményeinek biztosítását.

A módosítással érintett területen elhelyezésre kerülő épületek környezetét úgy kell kialakítani, hogy azok esztétikus megjelenésükkel hozzájáruljanak a község kedvező képének megőrzéséhez.

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú önkormányzati rendelete szól Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról. A műemlék- és településképvédelemről, a helyi értékvédelemről és a régészeti lelőhelyek védelméről az önkormányzati rendelet 32. §-a rendelkezik.

A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, a Településrendezési kódex által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények, valamint a védelmi javaslatok területi lehatárolásai (egyedi műemléki védettség, helyi egyedi művi érték, helyi védelem alatt álló terület, régészeti lelőhelyek).

Az építészeti emlékek helyi védelméről Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének településképi rendelete szól.

9.6. Tervezői nyilatkozat

Jelen módosításhoz új örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, mivel Sóskút Község Önkormányzata a település tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, amely Sóskút község településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatához és részleges módosításához készült 2017-ben. A jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány továbbra is érvényes.

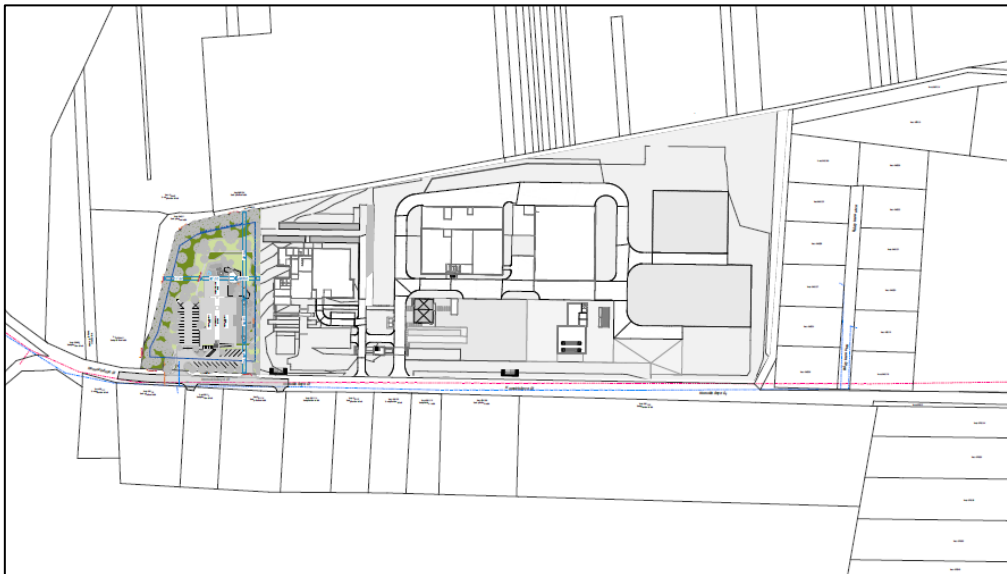
A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen terv elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2022. július hó

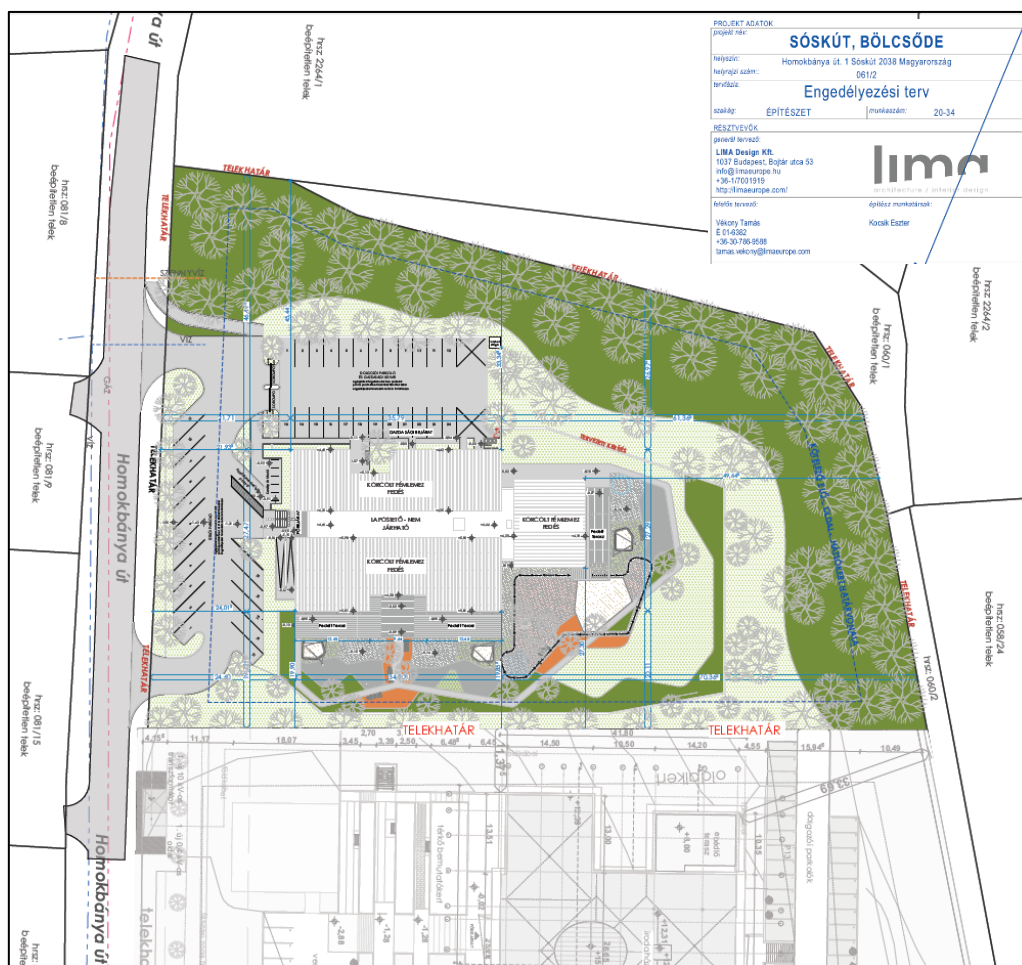
Oláh M. Zoltán
vezető településrendező tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TT/1, É 01-3029

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A településrendezési eszközök jelen módosításához beépítési terv nem készül, de az Önkormányzat rendelkezésére állnak a bölcsőde Lima Design Kft. által készített jóváhagyási tervei. Elképzelt, hogy nem pontosan ez a terv valósul meg, de a beépítési paraméterek e tervnek, illetve a módosításra kerülő HÉSZ előírásainak megfelelően alakíthatók.



A 061/2-es hrsz.-ú ingatlanra tervezett bölcsőde átnézeti helyszínrajza



Részletes helyszínrajz

„1.3 Tervezési program, építetési követelmények

A tervezett épület 6 foglalkoztatós bölcsőde melegítőkonyhával, Sós-kúton az Ipari Park területén. Kiindulási pontként a Lechner Tudásközpont Mintaterv Katalógusának 84 fős Bölcsőde mintatervét vettük alapul. A tervtervet át kellett alakítani a helyi viszonyokhoz, igényekhez igazodva, valamint figyelembe vettük a helyi építési szabályzat előírásait is. A csoportszobák maradtak párosával elhelyezve közös vizesblokkal, de több funkció került az épületbe, többek közt főzőkonyha, szósoba, nagyobb személyzeti rész.

Az épület szabadonálló, földszintes kialakítású, nagyrészt magastetővel fedett, csak a középső traktus lapostető, hossz tengelye az utcára merőleges. Az előkert 14,10 m és 21,95 m között változik, az oldalkertek egyik oldalt 19,92-20,0 m, másik oldalt 34,63-45,58 m közötti.

A vendégparkolók az előkerti részbe, a személyzetrészre pedig az oldalt a gazdasági részhez kerültek parkolók. Az út lejtéséhez igazodik a bejárat parkoló rész, átmenő forgalommal, hogy minél egyszerűbb legyen a gyermekek érkeztetése. A főbejárat gyalogos megközelítése a parkolóból lépcsőn és rámpán keresztül történik. Biztosított az akadálymentes közlekedés. A gazdasági bejárat az épület észak-nyugati felére került, ahol a melegítőkonyha is található. Az előkerti részen 16 + 1 db akadálymentes parkoló került elhelyezésre, a gazdasági rész felől pedig 24 db, ebből a gazd. bejárat előtti parkolók csak áruszállításra használhatók. A biztosított parkolók száma jelentősen meghaladja a törvényben előírt minimum 16 db-ot. A bejárat mellett 12 db kerékpár helyezhető el.

Tömegformálás: A lapostetős központi bejárat és aula részhez kapcsolódnak a magastetővel fedett foglalkoztatók, személyzeti rész, melegítőkonyha gazdasági résszel minden kiegészítő funkcióval.

Alaprajzi elrendezés egyszerű, átlátható, a központi bejárat-aula részre van felfűzve minden funkció. Bejáratától jobbra és az aula végén találhatók a foglalkoztatók, minden szükséges kiegészítő funkciókkal, (mosdókkal, öltözőkkel, játék tárolókkal...) a bejáratától balra pedig a személyzeti rész és gazdasági rész. A foglalkoztatók párosan vannak elhelyezve, közös mosdókkal és fedett teraszokkal. A gyermekek étkeztetését az épületben lévő főzőkonyhából biztosítják, mely más külső egységekbe nem szállít élelmet.”

A nagy alapterületű, földszintes, változatos tetőkialakítású bölcsődeépület az ingatlan dényugati részén kerül elhelyezésre, a telek északi és nyugati, a Homokbánya utcához közeli részén a létesítmény működtetéséhez szükséges parkolók kerülnek kialakításra. A létesítmény személybejárata a Homokbánya utca felől nyílik, a gazdasági bejárata az épület északi homlokzatán kerül kialakításra.

A telekre és az építményre vonatkozó, jogszabályban előírt paraméterek

Beépítési jellemzők:

Építési övezet: Gksz
Telekterület: 10 000 m²

A telek legnagyobb megengedett

Beépítési mértéke: 40 % = 4000 m²

Tervezett bölcsőde
bruttó terület: 13,27 % = 1327 m²

A telek legnagyobb megengedett

Építménymagassága: 12,00 m

Tervezett Bölcsőde 4,68 m

A telek legkisebb megengedett zöldfelülete:

Zöldfelület mértéke : 30 % = 3000 m²

Tervezett: 59,35 % = 5934,49 m²

Távolságok:

Előkert: 10,0 m

Oldalkert: 5,0 m

Hátsókert: 10,0 m

Védőtávolságok: (közút tengelyétől mért védőtávolságok)

Kerítés vonala: telekhatáron

Beépítés vonala: 10,0 m

Kötelező fásítás vonala: 30,0 m

20 kV-os vezetékek védőtávolsága belterületen 2,5 m

*Részletesen ld. Számítások fejezetben.

Az Építményérték számítását ld. Számítások fejezetben.

Helyszín: 2038 Sós-kút, hrsz: 061/2

A tervezési terület nagysága: Telek területe: 10 000 m²

Szabályozási határértékek: Övezet: Gksz-1 – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

Beépítés max. mértéke: 40%

Zöldfelület min.: 30%

Szintterület max.: 1,2 m²/m²

Ép. magasság max.: 12,0 m

Beépítési paraméterek:

épület bruttó alapterülete: 1327 m²

beépítés nagysága: 13,27<40 % MEGFELEL

szintterület:

zöldfelület nagysága: 5934,49

zöldfelület aránya: 59,35> 30 % MEGFELEL

ép. magasság: 4,68 m < 12,0 m MEGFELEL



Látványtervek

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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

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

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

Az Önkormányzat az alábbi szervek véleményének kikérésével tett eleget a fenti jogszabályi kötelezettségének:

1. a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA2000) területnek, az országos ökológiai hálózat övezeteinek, tájképvédelmi terület övezetnek, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem része.

*Ezért táj- és természetvédelmi szempontból **nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.***

2. a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve

A környezeti vizsgálat elvégzését közegészségügyi szempontból nem tartja szükségesnek.

Sóskút közigazgatási területén gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Felhívja a figyelmet a beruházás során a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott alábbi szabványban foglaltak figyelembevételére:

1. Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai 7. rész: Bölcsődék MSZ 24203-7:2022

3. a települési önkormányzat jegyzője



helyben

Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

4. az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal



Pest Megyei Kormányhivatal Váradi Tibor Állami Főépítész

Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

*A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – az épített környezet védelmére irányulóan – **az érintett hatóságok álláspontját tartja irányadónak.** A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit elégségesnek tartja.*

5. a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság



Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

A tűzoltással, tűzcsapok kialakításával kapcsolatos előírásokat ismerteti, és felhívja a figyelmet arra, hogy ha az iparbiztonsági hatóság korábbi határozatával kijelölt veszélyességi övezet érinti a tárgyi területet, akkor a 2011 évi CXCVIII. törvény és a 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

6. a talajvédelem feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal



Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi, Főosztály

*Tekintettel arra, hogy a megküldött dokumentáció alapján a módosítással érintett ingatlan nem mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület, az eljárásban **nem rendelkezik hatáskörrel.***

7. az országos tisztifőorvos

Nemzeti Népegészségügyi Központ
Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos



A településrendezési eszközeinek módosításához észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Az előírt határidőn belül az alábbi szervektől nem érkezett állásfoglalás az Önkormányzathoz:

- | | |
|---|----------|
| 1. a környezetvédelmi hatóság | 0 |
| Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály | |
| 2. az örökségvédelmi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter | 0 |
| Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Örökségvédelmi Koordinációs Osztály | |
| 3. az erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal | 0 |
| Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály | |
| 4. a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal | 0 |
| Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály | |
| 5. a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal | 0 |
| Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányászati Osztály | |
| 6. a vízvédelmi és vízügyi hatóság | 0 |
| Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály | |

A fentiek figyelembevételével a tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

Ennek megfelelően az Önkormányzat a **.../2021. (.....)** számú önkormányzati határozatában kimondta, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

12.1. Partnerségi vélemények

A partnerségi véleményezés során nem érkezett be észrevétel az Önkormányzathoz.

12.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve

A 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet alapján Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzet miatt lakossági fórum megtartására nem került sor, a partnerségi egyeztetés a 143/2020. (IV.22.) Korm. rendelet alapján lefolytatásra került, melyről a képviselő-testület helyett határozatot hozott.

12.3. A partnerségi egyeztetés lezárása

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Sóskút község Településszerkezeti tervének módosításáról

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

- 1) Sóskút község igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körülhatárolt területekre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező TSZT-M/2022. jelű, M=1:4000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot;
- 2) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – „Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021” című dokumentum „Beépítésre szánt különleges területek” című fejezet „Intézményterület” című alfejezetét a 2. melléklettel egészíti ki.
- 3) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021.” című dokumentum „4. Beépítésre szánt terület növelésével járó fejlesztési javaslatok” című fejezet „- Beépítésre szánt különleges területként meglévő és fejlesztésre javasolt területek” című alfejezetét a 3. melléklettel egészíti ki.
- 4) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 5. számú melléklete – A település területi mérlege” című dokumentum „Területi mérleg – Beépítésre szánt területek” című táblázatát a 4. melléklet szerint módosítja.
- 5) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 5. számú melléklete – A település területi mérlege” című dokumentum „Területi mérleg – Beépítésre nem szánt területek” című táblázatát az 5. melléklet szerint módosítja.
- 6) Tudomásul veszi, hogy a jelen módosítás ugyan új beépítésre szánt területek kijelölésével is jár, de mivel a terület nagysága (2166,1 m²) nem éri el az egy hektárt, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni. A korábbi tervmódosítás eredményeképpen a település összes biológiai aktivitás értéke 10047,9 pont!
- 7) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 6. számú melléklete – a „MÓDOSÍTÁSOK 2021” című felsorolás a 6. melléklettel egészül ki.
- 8) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.).
- 9) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 7.

számú melléklete – a Térségi területi mérleg alakulása” a 7. melléklet szerint változnak.

10) Tudomásul veszi, hogy

- a) a módosítással érintett terület a települési térség részét képezi. Mivel a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervmódosítás megfelel a Trtv. 11. § d) bekezdésében foglaltaknak;
- b) a módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, de a javasolt módosítás a Trtv. 12. §-ában meghatározott feltételeket teljesíti;
- c) a Trtv. 13. §-a a módosítással érintett terület vonatkozásában betartható, mivel Sós-kút nem borvidéki település, új beépítésre szánt terület nem jön létre, valamint az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

11) Tudomásul veszi, hogy

- a) az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet egyetlen térségi övezet sem érinti, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
- b) a módosítással érintett területet egyik kiemelt térségi övezet sem érinti, bár a település közigazgatási területét érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, de mivel az érintettség kizárólag a kőbánya és a homokbánya területére vonatkozik, a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan pedig már nem képezi a homokbánya részét, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
- c) a módosítással érintett területet egyetlen, Pest Megye Önkormányzata által egyedileg meghatározott megyei övezet sem érinti, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének előírásaival nem ellentétes.

12) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

13) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

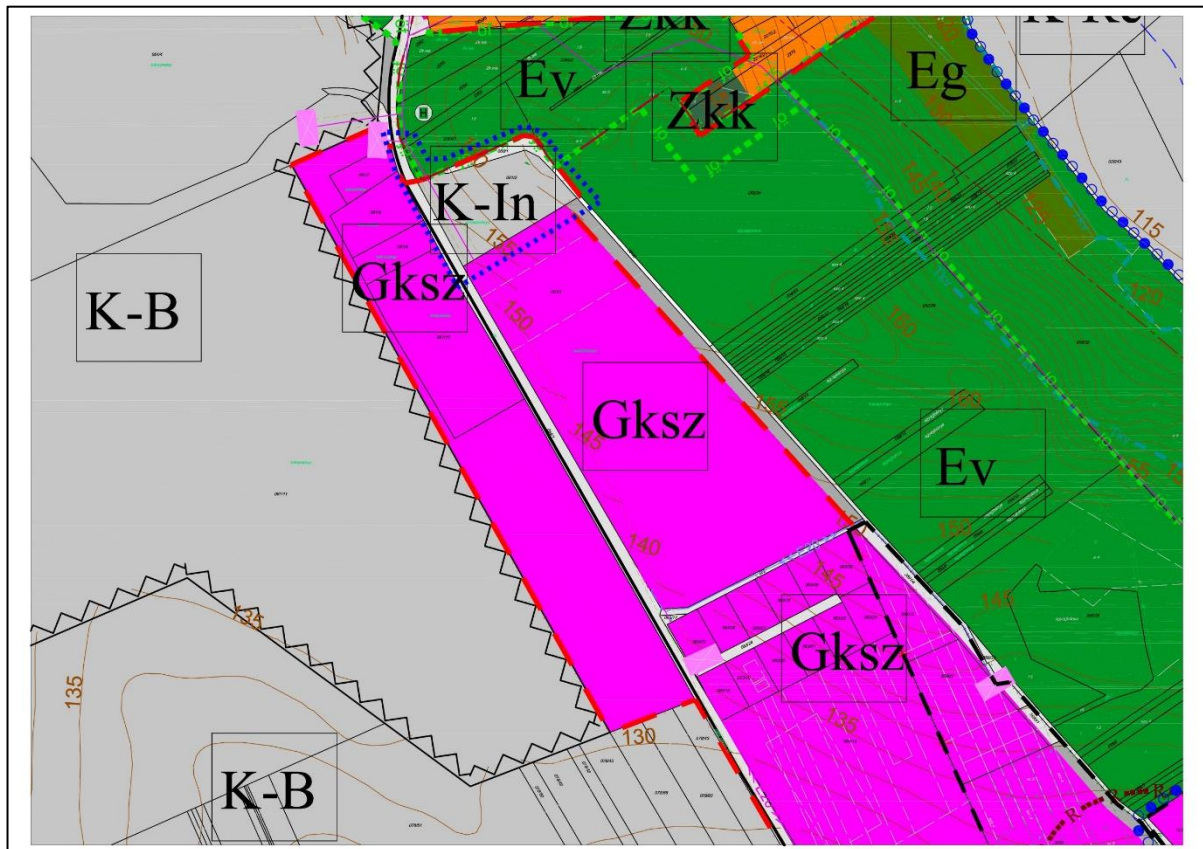
Sós-kút, 2022.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

König Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Újházi Miklós s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2022. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M/2022. jelű tervlap



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

2. melléklet a .../2022. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

„Új bölcsőde kerül megvalósításra az Ipari Park északi részén fekvő 061/2-es hrsz.-ú ingatlanon.”

3. melléklet a .../2022. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

„- a bölcsőde területe a Homokbánya utca mellett található 061/2-es hrsz.-ú ingatlanon (1,00 ha)”

4. melléklet a .../2022. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Területi mérleg – Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság ha</u>	<u>Településen belüli arány (%)</u>
<u>Lakóterület</u>	Kertvárosias	Lke	186,77	7,50
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	19,58	0,79
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	170,46 169,69	6,84 6,81
<u>Különleges terület</u>	Temető területe	K-T	2,11	0,08
	Sportlétesítmények területe	K-Sp	4,51	0,18
	Rekreációs terület	K-Re	49,18	1,97
	Intézményi terület	K-In	3,04 4,02	0,12 0,16
	Bányaterület	K-B	165,86	6,66
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	1,10	0,04
<u>Összesen</u>			602,61 602,82	24,20 24,21

5. melléklet a .../2022. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Beépítésre nem szánt területek

<u>Területfelhasználási kategória</u>		<u>Jelölés</u>	<u>Terület- nagyság ha</u>	<u>Településen belüli arány (%)</u>
<u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>			
<u>Közeledési terület</u>	Közüti közlekedési terület	KÖu	104,59 104,36	4,20 4,19
	Parkoló területe	KÖp	0,33	0,01
<u>Zöldterület</u>	Közkert terület	Zkk	4,64	0,19
<u>Erdőterület</u>	Védelmi erdőterület	Ev	319,89 319,91	12,84
	Gazdasági erdőterület	Eg	88,20	3,54
<u>Általános mezőgazdasági terület</u>	Szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület	Má	674,13	27,08
	Gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-gy	206,78	8,30
	Farmgazdasági terület	Má-f	167,97	6,74
	Különleges fekvésű farmgazdasági terület	Má-fk	13,87	0,53
	Egyedi farmgazdasági terület	Má-fe	0,38	0,01
	Lovastanya farmgazdasági területe	Má-fl	10,63	0,43
<u>Kertes mezőgazdasági terület</u>	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	188,94	7,59
<u>Vízgazdálkodási terület</u>	Vízgazdálkodási terület	V	54,72	2,20
<u>Természetközeli terület</u>	Természetközeli terület	Tk	40,73	1,64
<u>Beépítésre nem szánt különleges terület</u>	Kertterület	Kb-Ke	12,72	0,51
	Rekreációs célú terület	Kb-Re	2,37	0,10
<u>Összesen</u>			1887,92 1887,71	75,80 75,79

6. melléklet a .../2022. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

MÓDOSÍTÁSOK 2022.

- Új bölcsőde létesítése érdekében javasolt módosítások a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan területén belül:

Gksz > K-In	– 0,7683 ha
KÖu > K-In	– 0,2166 ha
KÖu > Ev	– 0,0151 ha

7. melléklet a .../2022. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Térségi terület- felhasználás	TEIR táblázat szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha,%)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület
Települési térség	476	19,11	növekménye max. 2% - 9,52		0,22 0,44 0,05% 0,10%		9,30 8,86 1,95% 1,90%
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0	0	zöldterület, különleges sportolási, temető-terület	különleges sportolási, temető-, rekreációs terület	0 0%	0	0
Mezőgazdálkodási térség	1265	50,79	nagyv. lakó- és vegyes terület kivételével bármely ter. felh. max. 25% - 316,25	Mg min. 75% - 948,75	27,93 2,20%	1237,07	288,32
Kertes mezőgazdálkodási térség	224	8,99	lakó-, üdülő-, vegyes terület tel. térség max. 1% - 4,76	219,24	0 0%	219,24	4,76 1%
Erdőgazdálkodási térség (Erdők övezete)	309 (305)	12,40	bármely ter. felh. max. 5% - 15,25	erdő min. 95% - 289,75	0 0%	305	bármely ter. felh. 305
Sajátos területfelhasználású térség	213	8,55	honvédelmi, különleges, gazdasági, intézmény-terület	honvédelmi különleges, közlekedési, erdő,	0 0%	5,92 erdő	207,08
Vízgazdálkodási térség	4	0,16	0	vízgazd., vígazd. erdő, vígazd. mg. természet- közeli, zöld-, különleges honvéd., honvédelmi erdőterület	0 0%	0	0
Igazgatási terület összesen	2491	100,00					

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

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../ 2022. (.....) önkormányzati rendelete

a Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint Sóskút Község Képviselő-testületének a *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 7/2017. (VI.27.) önkormányzati rendelethez szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Az 5/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) 1. számú SZT/2022. jelű, Szabályozási Terv elnevezésű rajzi melléklete 8. számú tervlapja „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

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

König Ferenc
polgármester

dr. Újházi Miklós
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Sóskút Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2022. ... hó ... napján kihirdetésre került.

dr. Újházi Miklós
jegyző

1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez: SZT-M/2022. jelű tervlap

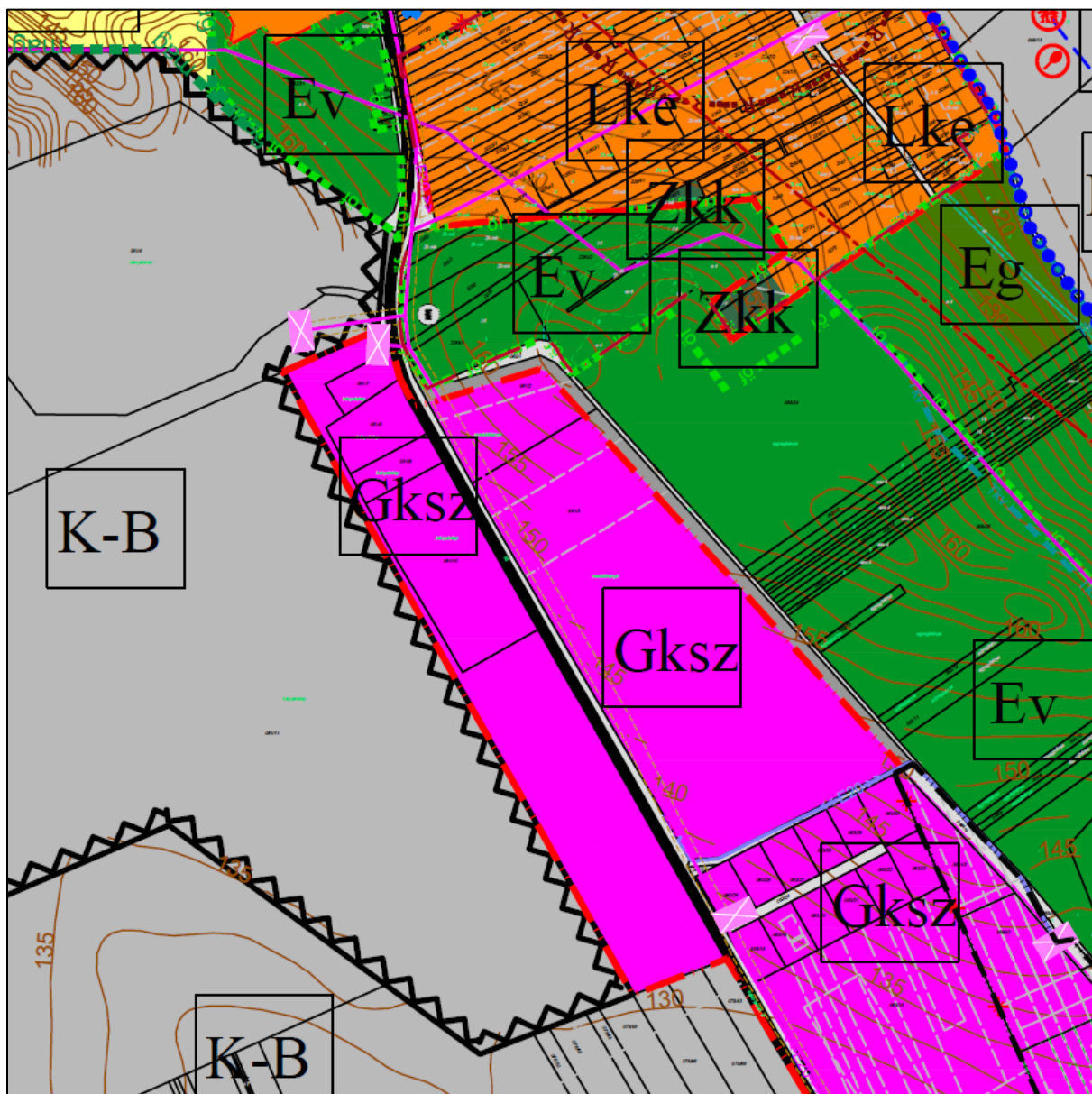


A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

15. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A TSZT/2021. jelű Településszerkezeti terv kivágata a tervezett bölcsőde környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei
2. számú melléklet: Az SZT/2022. jelű Szabályozási terv 8. jelű tervlapjának kivágata a tervezett bölcsőde környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei
3. számú melléklet: A módosítással érintett ingatlan tulajdoni lapja
4. számú melléklet: A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan térképkivonata
5. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a módosítással érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról
6. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat
7. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye
8. számú melléklet: A 2022.-án megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve
9. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai

1. számú melléklet: A TSZT/2021. jelű Településszerkezeti terv kivágata a tervezett bölcsőde környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei



HATÁROK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
KÖZGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA	
BELTERÜLET HATÁRA	
MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁRVONAL	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE
ZÁRTKERT HATÁRA	
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JEJÖLÉSE	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
GAZDASÁGI TERÜLET	
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,0 M2/M2
	BÁNYA TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,5 M2/M2
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
ERDŐTERÜLET	
	VÉDELMI ERDŐTERÜLET
EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
	BÁNYÁSSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELME	
	HELYI JELENTŐSÉGŰ KULTÚRTÖRTÉNETI ÉRTÉK

KÖZMŰVEK, HIRADÁS (TERÜLETFELHASZNÁLÁST BEFOLYÁSOLÓ, VÉDŐTÁVOLSÁGOT IGÉNYLŐ ELEMÉK)	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
VILLAMOSENERGIA KÖZMŰVEK	
	FÖLD FELETTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (22 KV FESZULTSEGGEEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
	FÖLD ALATTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (22 KV FESZULTSEGGEEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
	VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS

2. számú melléklet: Az SZT/2021. jelű Szabályozási terv 8. jelű tervlapjának kivágata a tervezett bölcsőde környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Gksze-1	GAZDASÁGI TERÜLET		
	SZ	50	30
	12,5	1000	30,0

JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI
MEGLÉVŐ TERVEZETT

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

A SZABÁLYOZÁSI MÁSODLAGOS ELEMEI

	ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
	KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
	ZÖLDFELÜLET KIALAKÍTÁSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE
	JAVASOLT TELEKHATÁR
	MAGÁNÚT IRÁNYADÓ TELEKHATÁRA
	JAVASOLT FASOR TELEPÍTÉS

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	ÚTTENGELY

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK
--	--

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

	MEGLÉVŐ TERVEZETT
	ERDŐ
	KIALAKULT KÖZTERÜLET
	KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLET

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ HATÁRA
--	---

KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

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

3. számú melléklet: A módosítással érintett ingatlan tulajdoni lapja

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/38207/2022

2022.07.06

Szektor : 33

SÓSKÚT

Külterület 061/2 helyrajzi szám

2039 SÓSKÚT Homokbánya út 1.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

kat.t.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett meddőhányó

0

1.0000

0.00

2. bejegyző határozat: 74538/1997.12.23

Bányatelek

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197300/2020.12.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BAYER CONSTRUCT ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím: 2038 SÓSKÚT Bolyai János utca 15

törzsszám: 12855728

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 79521/1995.04.24

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 061/1-es és 061/2-es ingatlan megosztásából.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31097/2010.06.25

Vezetékjog

1072 nm területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 18660/2020.06.02

Elővásárlási jog

az elővásárlási jog gyakorlására Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. jogosult.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - -

TULAJDONI LAP VÉGE

4. számú melléklet: A 061/2-es hrsz.-ú ingatlan térképkivonata

Pest Megyei Köormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

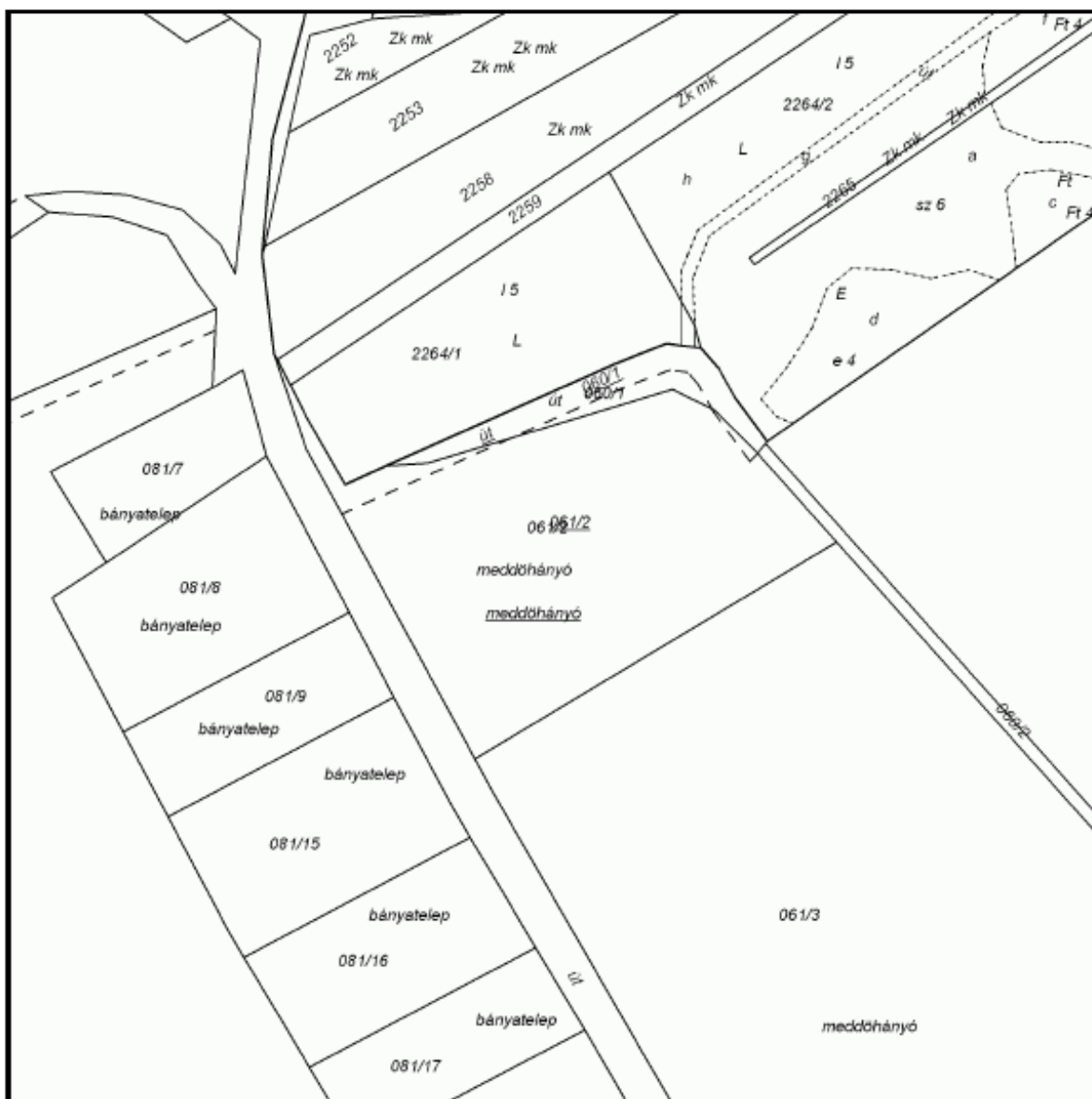
2022.07.06 15:33:41

Helyrajzi szám: SÓSKÚT külterület 61/2

Megrendelés szám: 7/2640/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 27334590002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

5. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a módosítással érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Sóskút Község Önkormányzat
2038 Sóskút, Szabadság tér 1. Tel: 23 560 560 KRID: 256749792 E-mail: titkarsag@soskut.hu

KIVONAT

Készült Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. június 15.-ei ülésén
hozott határozataiból

89/2022. (VI.15.) sz. képviselő-testületi határozat

1./ Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Sóskút külterületi 061/2 hrsz. alatti földrészletet bölcsőde létrehozása céljára.

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

3./ Felhatalmazza a polgármestert, hogy a terv partnerségi egyeztetését folytassa le, és kezdeményezze tárgyalásos eljárás lefolytatását az állami főépítési feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Dr. Újházi Miklós sk.
jegyző

König Ferenc sk.
polgármester

Kivonat hiteles.

Sóskút, 2022. július 6.


Dr. Újházi Miklós
JEGYZŐ

6. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Tárgy: Sósokút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyalásos eljárással

1. Előzmények:

Sósokút község Önkormányzat Képviselő-testülete a 89/2022.(VI.15.) számú határozatával döntött a község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról az állami támogatással önkormányzati fejlesztési beruházás keretében tervezett új bölcsőde megvalósítása érdekében. Jelen terv a 061/2-es hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a területfelhasználási egység és a szabályozás módosítását tűzte ki célul.

A Képviselő-testület a 89/2022.(VI.15.) számú határozatával – közcélú beruházás megvalósulása érdekében – kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Sósokút 061/2-es hrsz.-ú ingatlant, ezért a településrendezési eszközök részleges módosítása tárgyalásos eljárással történik.

2. Településrendezési feladat:

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása a Sósokút 061/2-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

3. A tervi tartalom meghatározása:

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

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

Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

- Jóváhagyandó munkarészek
 - a TSZT módosítás jóváhagyásáról szóló határozat tervezetének szakmai javaslata
 - a HÉSZ módosítás önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
 - a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása
- Alátámasztó munkarészek
 - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési területek szűk környezete vonatkozásában. A hatályban lévő településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható.

Sósokút, 2022. július 1.



Pányi Zsuzsanna
mb. főépítész

7. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

8. számú melléklet: A 2022.....-án megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

9. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai