

Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének
164/2017. (X. 26.) ÖKT határozata
Sülysáp város településszerkezeti tervéről

Sülysáp Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjával kapott felhatalmazás alapján, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § a 9. számú melléklete szerint eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következők szerint határoz:

- 1./ Sülysáp város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti tervi leírás, valamint a 2. melléklet szerinti TSZT jelű, M=1:12.000 méretarányú Településszerkezeti terv megnevezésű tervlapon ábrázoltaknak megfelelően állapítja meg.
- 2./ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és mellékletei, valamint a további szabályozási tervek (SZT) a TSZT alapján, azzal összhangban készíthetők.
- 3./ A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet értelmében a TSZT-ben kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg pozitív, ezért a törvényi előírásnak megfelel, kompenzáció nem szükséges.
- 4./ A TSZT-ben szabályozott területfelhasználás változásai az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatban kerültek rögzítésre.
- 5./ A Pest megye területrendezési terve (TRT), szerkezeti terve és a 2017. évi TRT felülvizsgálat és módosítás területi mérlege az 1. melléklet 3. pontjában szereplő táblázatban került rögzítésre.
- 6./ E határozat mellékleteivel 2018. január 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a 104/2005. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozat hatályát veszti.

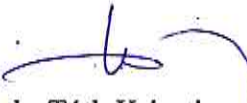
Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Sülysáp, 2017. október 26.


Horinka László
polgármester




dr. Tóth Krisztina
jegyző

Kihirdetési záradék:

E határozat a mai napon kihirdetésre került.

Sülysáp, 2017. október 31.




dr. Tóth Krisztina
jegyző

1. melléklet a 164/2017. (X. 26.) ÖKT határozathoz**Sülysáp város településszerkezeti tervi leírása**

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**1.1. A területfelhasználás****1.1.1. A település területfelhasználási egységei**

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,0
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Falusias lakóterületek	Lf	0,5
Településközpont vegyes területek	Vt	1,2
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,2
Ipari gazdasági terület	Gip	1,0
Ipari mezőgazdasági terület	Gip-m	1,0
Különleges területek – Sportpálya területe	Ksp	0,2
Különleges területek – Sport-rekreációs területek	Ksr	1,0
Különleges területek – Temető területe	Kt	0,5
Különleges területek – Szennyvíztisztító területe	Kszt	0,5
Különleges területek – mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	1,2
Különleges területek – rendezvényközpont terület	Kre	0,5
Különleges területek – csillagvizsgáló terület	Kcs	0,6

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során

legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettségi mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzem közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Falusias lakóterületek	Hiányos közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - Közműelhelyezési, hírközlési területek
 - Zöldterületek, (Zkp ---)
 - Erdőterületek (Ev, Eg)
 - Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek (Má)
 - Vízgazdálkodási területek (V)
 - Különleges beépítésre nem szánt területek (Kksr).

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2.a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén a teljes családi házas beépítési forma felel meg, ezért a település jelenlegi falusias lakóterületi kategóriáinak egy része tervezett területfelhasználás módosítással kertvárosias és kisvárosias területi kategóriába került átsorolásra, ahol intenzívebb beépítést megengedő lakóépületek is elhelyezhetők. A település

egyres lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

Az önkormányzati szándéka a település népességmegtartó képességének növelése. Ennek érdekében a beépíthető lakóterületek telekkínálatát és beépítési lehetőségeit szeretné változatosabbá tenni, illetve növelni. Ezért támogatja többlakásos társasházak kialakítását, az arra alkalmas területeken, elsősorban a településközpont környezetében, továbbá a belterülethez közvetlenül csatlakozó mezőgazdasági területek lakóterületi hasznosítását.

A tervmódosítással érintett területek tervezett más irányú felhasználása azonban nem sért sem építészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.

Lakóterületfejlesztési szándékok:

- az 5/a terület: Vt (településközpont vegyes) terület ~0,31 ha → Lk (kisvárosias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- az 5/b terület: Lf (falusias lakó) terület ~0,3 ha → Lk (kisvárosias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- az 5/c terület: Vt (településközpont vegyes) terület ~1,75 ha → szabályozási terv módosítása Vt övezetbe kerül
- A 9 terület: Lf (falusias lakó) terület ~12 ha → Lke (kertvárosias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- a 10/a terület: Lk (kisvárosias lakó) terület ~3,16 ha területfelhasználásba tartozik és szabályozási terv-módosítás keretében szintén kisvárosias lakóövezetbe kerül
- a 11/a terület: Lf (falusias lakó) terület ~7,76 ha → Lk (kisvárosias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- a 12 terület: Lf (falusias lakó) terület ~6,35 ha. A terület az Lf-2 övezetből Lf-1 övezetbe kerül szabályozási tervi módosítás keretében.
- a 13 terület: Lf (falusias lakó) terület ~8,08 ha területfelhasználásba tartozik és szabályozási tervmódosítás keretében általános mezőgazdasági övezetből szintén falusias lakó övezetbe kerül.
- a 14 terület: Lf (falusias lakó) terület ~1,57 ha → Lke (kertvárosias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- a 24. terület: mezőgazdasági terület ~0,78 ha → Lke Lf (falusias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül

1.1.2.b. Településközpont vegyes területek (Vt)

A tervmódosítás keretében megállapítható, hogy a város rendelkezik a főbb városközponti funkciókat magába foglaló városközponttal, de továbbfejlesztésre szorul és a további intézményi lehetőségek nem kielégítők a mai intézményterületeken és azok környezetében.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei számba vételre kerültek. A Településszerkezeti tervmódosítás során a fentiekben említett településrészek karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes kategóriába tartoznak, de területi bővítésük szükséges.

A felülvizsgált területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új intézmények létesítésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat részére.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a jelenlegi népességszámhoz képest a közintézmények a normatív számítások szerint bővítésre szorulnak. A növekvő lakóterületi fejlesztések következtében megjelenő igények minden bizonnyal további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek szükségessé.

A felülvizsgált területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új funkciók elhelyezésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat részére.

A település szűk mozgásterére tekintettel, a település élni kíván a még kihasználatlan önkormányzati területeinek beépítésre szánt területfelhasználási és övezeti célú kijelölésének lehetőségével a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével.

Településközpont vegyes funkciójú fejlesztésre tervezett területek

- a 4/a terület: Lk (kisvárosias lakó) terület ~0,7 ha → Vt településközpont vegyes terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- a 4/b terület: Lk (kisvárosias lakó) terület ~0,3 ha → Vt településközpont vegyes terület területfelhasználásba és övezetbe kerül

A több telek egyesítéséből létrejött 3829 hrsz. ingatlan területén az Önkormányzat sportcsarnok építését tervezi. Malom utca menti volt 3835 hrsz. telek megvásárlásával a terület közút céljára kialakítandó, mely biztosítja a fejlesztési terület megközelítését. A szomszédos 3841 hrsz. telek zárványként maradna az Lk övezetbe megközelítés nélkül ezért a terület megvásárlása a cél, mely mind a sportcsarnok, mind az iskola területét bővítheti.

- a 6/a terület (4550/27): Zkp közpark terület ~0,32 ha → Vt
- a 6/b terület (4550/74): Zkp közpark terület ~0,38 ha → Vt
- a 6/c terület (4550/118-121): Zkp közpark terület ~0,33 ha → Vt

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok 4550/27 terület részén óvoda építése tervezett a bővítést igénylő óvodai férőhelyszám szükségessége okán. A másik két terület rész, mint önkormányzati tartalékterület a távlati intézményfunkciók biztosítására alkalmas terület. A tartalékterületek egyikén a már jelenleg kialakuló közpark funkció megtartása a cél.

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.

- a 22 terület (0465/1-10, 0468/5): Má mezőgazdasági övezet terület ~9,8 ha → Vt, Zkp

Az ingatlanok hasznosítása közösségi célú intézményi, vendéglátó, szolgáltató célú területfejlesztés megvalósítására tervezett a hiányzó szolgáltatások kielégítése okán. A területet tervezett közpark területtel egészülne ki a hatályos településszerkezeti terv szerint.

1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a Településszerkezeti tervben túlnyomórészt kereskedelmi-szolgáltató illetve ipari gazdasági területi besorolást kaptak.

Az utóbbi hat évben a tervelőzményben kijelölt gazdasági célú területeken fejlesztés minimális mértékben történt.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és a meglévő már kijelölt fejlesztési területek hasznosítása is cél.

A település szándéka, hogy a meglévő Ipari gazdasági területek jelentős részét a tényleges használathoz igazodóan változatlanul hagyja. A tervezett gazdasági területek

kihasználatlansága okán nem csökkenti az ipari gazdasági és kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe sorolt területeit. A gazdasági célú realizált fejlesztési szándékát a különleges mezőgazdasági üzemi és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás és övezet kialakítása keretében kívánja biztosítani.

A tervmódosítással érintett területek jelenleg kereskedelmi szolgáltató és falusias lakó területként hasznosított, a tervezett más irányú felhasználása azonban nem sért sem régészeti, sem építészeti, értékeket.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett területek

1. számú módosítással érintett terület:

- A 31. sz. főút mentén a 0489/9-10 hrsz.-ú területek Lf jelű falusias lakó területfelhasználásból Gksz területfelhasználásba történő átsorolása összesen 0,49 ha-on.

A 0489/9-10 hrsz.-ú területen működő GLS logisztikai központ a jelenlegi falusias lakó funkció keretei között a logisztikai-gazdálkodási funkció nem illeszthető be megfelelően, ezért övezetváltás szükséges. A terület mellett részben kialakult gazdasági és lakóterület található és az ingatlan előtt minden közmű kiépült.

21. számú módosítással érintett terület:

A Kókai út mentén a 0404/12, 0404, /13-18 hrsz.-ú területek szabályozása a szerkezeti terv szerint Má-1 mezőgazdasági övezetből Gksz-4 övezetbe történő átsorolása összesen 11,63 ha-on.

Önkormányzati elképzelések, célok:

Gazdasági tevékenység céljára helyet biztosító terület kialakítása.

25. számú módosítással érintett terület:

A Vasút utcában a 129/1 hrsz.-ú terület településszerkezeti és szabályozási tervi módosítása a kialakult, telepengedéllyel rendelkező vállalkozás tevékenységének megfelelő övezet szabályozása. Vt-2 településközpont vegyes övezetből Gksz-1 övezetbe történő átsorolása összesen 0,66 ha-on.

Önkormányzati elképzelések, célok:

Gazdasági tevékenység céljára helyet biztosító terület kialakítása.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe is soroltuk.

Különleges beépítésre szánt fejlesztésre tervezett területek:

2. számú módosítással érintett terület:

- A 033/22, 033/24, 033/155 hrsz. területen a kialakult állattartó funkcióhoz alkalmas Különleges mezőgazdasági üzemi célú terület kijelölése.

Jelenlegi változtatásra tervezett területnagyságok:

- a 2 terület: Gksz (kereskedelmi-gazdasági szolgáltató) terület ~23,49 ha → Kmü különleges mezőgazdasági üzemi terület.

A tervezési terület a település É-i határában, Kóka irányába Vasút utca mellett helyezkedik el. Tervezési cél jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen kialakult mintegy 200 marha tartására kialakított állattartó telep és kapcsolódó építmények további elhelyezését biztosító övezet kialakítása.

A tervezési területhez közvetlenül lakó, gazdasági, erdő és mezőgazdasági területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó gazdasági szolgáltató területfejlesztés szervesen kapcsolódhat mind, funkcióját mind szerkezetét tekintve.

3. számú módosítással érintett terület:

A tervezési terület Sülysáp külterületének ÉNY-i határán, a 094 hrsz. út mentén, jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Telek érintettség vonatkozásában a 089/34, 089/36, 093/8, 089/68 hrsz.-ú területekre terjed ki.

Jelenlegi változtatásra tervezett területnagyságok:

a 3 terület: ~8,34 ha, melyből 5214 m² erdőterület.

Javasolt Övezeti besorolás: Különleges beépítésre szánt rekreációs terület.

előkert min.10 m, oldalkert min 5 m, hátsókert minimum 10 m. Megengedett max.25%-os beépítettség és max. 10 m építménymagasság tervezett.

Elképzelések, célok:

A terület tulajdonosai a 089/34, 089/35, 089/36, 093/8, 089/68, hrsz. területén, különleges ezen belül rekreációs, rendezvényközpont kialakítása, szállással, nyaraló házakkal, medencével, kalandparkkal, sportpályákkal, állatsimogatóval, tanösvénnyel, istálló-karám kialakításával.

23. számú módosítással érintett terület:

A tervezési terület Sülysáp külterületén Csillagvizsgáló terület különleges beépítésre nem szánt területből különleges beépítésre szánt területbe sorolása, Telek érintettség vonatkozásában a 0431/7 hrsz.-ú területre terjed ki. (1500 m²) A telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a 10%-ot ezért övezetváltás szükséges.

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

1.1.3.a. Zöldterületek (Zkp)

A település meglévő zöldterületei, zöldfelületi intézményei és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó települési zöldfelületek egységes rendszert képeznek. Mennyiségük megfelelő, de minőségi struktúrájuk fejlesztendő: a zöldfelületeken belül alacsony a zöldterületi arány.

Közparkok és egyéb közterületi zöldfelületek

A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. Ezek övezeti besorolása nem változtatható, távlatilag is közparkként tartandók fent.

A közterületeken az előzőeken túl további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok (patak-, árokpart-, csatorna melletti területek).

Belterületen található (más övezetek részét képező), közcélú zöldfelületként funkcionáló területek

Ökológiailag jelentősek környezetvédelmi védőhatásuk miatt is a közutak és a vasútvonal menti fasorok, zöldsávok. Ezek közül is a legforgalmasabb nyomvonalszakaszok, nevezetesen a 31. sz. főút átkelési szakaszának kétoldali intenzív zöldsávval való kialakítása szükséges.

Ökológiailag jelentősek, korridor szerepük miatt, a kisvízfolyások (patakok, árkok) menti fasorok, zöldsávok. Ezek közül az Alsó-Tápió és Sápi-patak belterületen áthaladó szakasza jelenleg csak korlátozott mértékben tudja betölteni ezen szerepét, mivel jellemzően kertgazdaságilag hasznosított telkek, telekvégek zárják közre a vízmedreket. A Településszerkezeti terv javaslata szerint a település belterületén a patakmedrek mentén kerékpárút és patak menti sétány kialakítására alkalmas zöldsáv került kijelölésre, melynek révén a település belterülete összeköthető lenne a külterületen lévő tavakkal és azok környezetével, ezáltal elősegítve a település idegenforgalmi-turisztikai fejlesztését. Törekedni kell a patakmedrek és partok rendezése során ezek ökológiai revitalizációjára.

Beépítésre nem szánt fejlesztésre tervezett közpark területek:

7. számú módosítási terület:

A Révai- Hunyadi- Iskola utca közötti tömbben, a (Vt jelű) településközponti vegyes területfelhasználásba és övezetben lévő terület → Zkp jelű közpark területfelhasználásba és övezetbe kerül 1,12 ha-on. (hrs: 3237)

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, régészeti, sem ökológiai értékeket.

8. számú módosítási terület:

A Révai- Hunyadi- Iskola utca közötti tömbben, a (Ksp jelű) különleges sportterület területfelhasználásba és övezetben lévő terület → Zkp jelű közpark területfelhasználásba és övezetbe kerül 0,99 ha-on. (hrs: 3238)

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, régészeti, sem ökológiai értékeket.

10/b. számú módosítási terület:

A 10/b terület: Lk (kisvárosias lakó) terület ~0,24 ha → Zkp (közpark) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A Tápió-patak mentén egy 10 m széles közpark terület kialakítása tervezett, mely területen fásítás és kerékpárút kialakítása várható.

11/b. számú módosítási terület:

A 11/b terület: Lk (kisvárosias lakó) terület ~0,62 ha → Zkp (közpark) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A Tápió-patak mentén egy 10 m széles közpark terület kialakítása tervezett, mely területen fásítás és kerékpárút kialakítása várható.

26. számú módosítási terület:

A Kossuth téren, az (Lf jelű) falusias lakó területfelhasználásba és övezetben lévő terület → Zkp jelű közpark területfelhasználásba és övezetbe kerül 0,819 ha-on. (hrs: 491, 492)

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, régészeti, sem ökológiai értékeket. A terület önkormányzati tulajdonban van.

27. számú módosítási terület:

A Kossuth utcában, az (Lf jelű) falusias lakó területfelhasználásba és övezetben lévő terület → Zkp jelű közpark területfelhasználásba és övezetbe kerül 0,72 ha-on. (hrs: 438, 439)

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, régészeti, sem ökológiai értékeket. A terület önkormányzati tulajdonban van.

1.1.3.b. Erdőterületek (E)

Az erdőterületek rendezése, a meglévő erdők megóvása, valamint az új erdőterületek kialakítása az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével szükséges. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó.

Védő erdőterületek

A területek övezeti jele: Ev

Védelmi célú erdőterületként kell fenntartani illetve kialakítani azokat az erdőket, amelyek kezelése során elsődleges cél a talaj- és vízvédelmi, ökológiai érdekek érvényesülése, másrészt azon erdőterületeket, amelyek a belterülettel, az iparterületekkel, a nagy forgalmú közlekedési területekkel és a fejlesztési területekkel szomszédosak, s céljuk az előzőeken túl a lakott területrészek zaj-, és légszennyezés terhelésének csökkentése, ezen terhelések elleni védelme. Az védő erdőterületeken sem lakó-, sem gazdasági célú építmény nem helyezhető el. A TSZT szerinti tervezett erdőterületek elsődlegesen véderdő funkcióval alakítandók ki.

Gazdasági erdőterületek

A területek övezeti jele: Eg

Az övezetbe tartozó erdőterületeken tartósan biztosítani kell az üzemi szintű erdő- és vadgazdálkodás feltételeit. Ebben az övezetben az erdőterületek kezelése során az ökológiai és gazdasági érdekek egyaránt érvényesítendőek. Az övezetben a gazdálkodás igényeit kiszolgáló építmények, valamint, másodlagos turisztikai hasznosítás esetén ezek építményei -turistautak, szabadtéri sportszerek, erdei bútorok, stb.- is elhelyezhetők.

Beépítésre nem szánt fejlesztésre, erdőterület kijelölésre tervezett területek:

16. számú módosítási terület:

Má (mezőgazdasági) terület ~0,86 ha → Ev (véderdő) területfelhasználásba és övezetbe kerül. A területen a múltban szennyvízleürítés folyt, ennek rekultivációjaként javasolt az erdősítés.

19. és 20. számú módosítási területek:

Má (mezőgazdasági) terület ~12,47 + 37,21 ha → Eg és Ev (gazdasági és véderdő) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

Az erdészeti hatóság által megküldött adatszolgáltatás alapján *Erdő* területfelhasználásba átsorolt területek nem tervezett, hanem meglévő erdők.

1.1.3.c. Mezőgazdasági területek (M)

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembe vételével kell megoldani, továbbá törekedve az ökológiailag értékesebb területek megóvására, illetve művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

Általános mezőgazdasági területek övezetei

A területek övezeti jele: Má (-1, -2)

Az övezet elsősorban azok az összefüggő, főként szántó művelési ágú mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi megfontolásokból a földrészlet nagyságától függően gazdasági épület önállóan, vagy lakó-, gazdasági épület együttesen helyezhető el.

Az övezet kisebb táblás részein a „farmgazdálkodási – jellegű” övezetek, valamint a hagyományosan külterületi lakott helyként beépült mezőgazdasági területek (Sándorszállás, Jakabszállás, Kistelek, Isaszegre vezető dűlőút menti területek) kerültek besorolásra, amelyek külterületi mezőgazdasági jellege tartósan fennmarad. A mezőgazdasági területeken lakóépület is építhető a mezőgazdasági üzemi épülettel együtt.

Kertgazdasági területek, kertes övezet

A területek övezeti jele: Mk (-1, -2)

Az övezetekbe a hagyományosan zártkertként kialakított mezőgazdasági területek (Szőlőhegy, Középső dűlő) illetve kertgazdaságilag hasznosítható zárványterületek kerültek besorolásra. A rendezendő területeken lakó- és üdülőépület továbbra sem építhető, gazdasági épület az 1500 m²-t meghaladó telekterület felett helyezhető el.

Új kertes (elaprózott kertgazdasági) terület nem hozható létre.

Védendő mezőgazdasági - elsősorban gyepgazdálkodási - területek

A területek övezeti jele: Mgy, Mt

Az övezetbe a település természeti vagy természetszerű gyep, nádas és vegyes művelési ágú mezőgazdasági területei kerültek besorolásra, melyek nagyrészt az ökológiai hálózathoz tartoznak. Cél, hogy ebben az övezetben a mezőgazdasági területek művelése során fokozottan érvényesüljenek a természetvédelmi és ökológiai érdekek. E területeken lakóépület nem helyezhető el, csak a gyepgazdálkodást szolgáló gazdasági épület építhető. A természeti területekre a természetvédelmi hatóság által elfogadott kezelési – védelmi terv készítenő és művelésük ennek megfelelően biztosítandó.

A terv felülvizsgálata során a mezőgazdasági területek besorolásában és kiterjedésében érdemi változások nem történtek.

3. számú módosítási terület:

Má (mezőgazdasági) terület ~7,8 ha → Kre (különleges - rekreációs) terület-felhasználásba és övezetbe kerül.

A területhez kapcsolódó természeti területek védett mezőgazdasági (Mt) övezetben maradnak.

16. számú módosítási terület:

Má (mezőgazdasági) terület ~0,86 ha → Ev (véderdő) területfelhasználásba és övezetbe kerül. Az átsorolás formális mezőgazdasági terület csökkenést eredményez.

19. és 20. számú módosítási területek:

Má (mezőgazdasági) terület ~24,54 + 26 ha → Eg és Ev (gazdasági és véderdő) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

Az erdészeti hatóság által megküldött adatszolgáltatás alapján *Erdő* területfelhasználásba átsorolt területek nem tervezett, hanem meglévő erdők, valós mezőgazdasági területcsökkenést nem okoznak.

A további mezőgazdasági terület igénybevételek (13., 17. sz.) TSZT módosítással nem járnak, csak szabályozási szintű változásokat eredményeznek.

1.1.3.d. Vízgazdálkodási (V) területek

Ebbe a terület-felhasználási övezetbe tartoznak Sülysáp felszíni vízfolyásai, a Sári, az Alsó- és Felső-Tápió patak, a Sűrűpusztai ág, valamint az állóvizek (Aranyosi-völgyi tározók) medrének

területei, illetve ezek mentén a fenntartásukhoz szükséges parti sáv, amelyek beépítésre nem vehetők igénybe.

A terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek, besorolása változatlan marad.

1.1.3.e. Természetközeli területek

A település területén jelenleg kijelölt természetközeli területim övezetek nem találhatóak és nem is tervezettek.

1.1.3.f. Beépítésre nem szánt különleges területek

Az Aranyos-völgyi tározók északi partján kijelölt mintegy 4,2 ha-os területen (Kkr) a turizmust rekreációt szolgáló beépítés helyezhető el a terület 2 – max. 10 %-án, azzal a megkötéssel, hogy a területen lévő erdőállomány megtartandó, a beépítés a terület erdőállománnyal nem fedett részén helyezhető el, az erdő művelési ág határát pedig az erdőterület valós kiterjedéséhez kell igazítani. A területre külön szabályozási terv készítendő.

A terv felülvizsgálata során új Beépítésre nem szánt különleges területek kijelölése nem történik.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra. A területfelhasználások és övezeti elírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre került fontosabb szempontok a természet, a táj- és a tájkép védelmét szolgálják.

A módosítások közül a 3. sz. területnek van tájrendezési – tájképi szempontból jelentősége, mivel ez jelenleg alacsony szinten beépített külterületen, természetvédelmi és tájképvédelmi zóna közelében tervezett. Itt kiemelt jelentősége van a tájbaillesztési szempontok érvényesítésének.

A kijelölt táj- és természetvédelmi területek, valamint ökológiai hálózathoz tartozó területek rendszerében nincs változás, ezek érintetlenül fennmaradnak. Védetség törlése, valamint új védett terület létrehozása nem szerepel a tervmódosítások között.

A védett területeket a módosítások nem érintik, a város természetvédelmi hálózata és a védetség szintje nem csökken, a hatályos tervnek megfelelően marad fenn.

1.3. A zöldfelületi rendszer

A város zöldfelületi ellátottsági mutatóinak alakulására a tervezett módosítások kismértékű pozitív hatással vannak, mivel a módosítások során jelentősebb kijelölt zöldfelületek megszüntetése nem történik, viszont új zöldfelületi kijelölések tervezettek.

A *kiseb*b módosítások zöldfelületi egyenlege megközelítően ~ + 2,5 – 2,9 ha közparki többlet, elsősorban a 7. 8. 26. és 27. sz. módosításoknak köszönhetően.

Az ökológiai szempontból jelentőséggel bíró meglévő és kijelölt zöldfelületek védelmét a terv továbbra is biztosítja, a védetség alatt álló és/vagy ökológiai hálózathoz tartozó zöldfelületeket a módosítások nem érintik hátrányosan.

1.4. Az örökségvédelem

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Sülysáp Város területén 9 db műemlék található.

Műemlékek					
törzsszám	azonosító	név	hrsz.	bírság kategória	védési ügyiratok
7241	7313	Római katolikus templom	944	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7242	7312	Kálvária-kápolna	943	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7243	7314	Szentháromság-szobor	943	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7244	7311	Grassalkovich-vadászlak	706	II.	863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7245	7309	Sótér-kastély	936	II.	863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7246	7310	Nepomuki Szent János-szobor	850	III.	
7249	7316	Római katolikus templom	4266	II.	863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7250	7317	Római katolikus plébániaház	4264	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
9386	7308	Nepomuki Szent János-szobor	1081	III.	

A település rendelkezik helyi értékvédelmi rendelettel.

(Sülysáp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2010. (XII.28.) önkormányzati rendelete az építészeti örökség helyi védelméről és támogatási rendszeréről egységes szerkezetben az azt módosító 16/2012.(V.22.) önkormányzati rendelettel.)

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük, valamint a területi védelemre javasolt terület és helyi védelemre javasolt objektumok.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a helyi értékvédelmi rendelet mellett a HÉSZ-ben is szerepelnek az értékvédelmet elősegítő előírások.

1.5. A közlekedés

1.5.1. Közúti közlekedés

Országos közutak

Az OTRT-ben szerepel a 31. számú főút Budapest és Nagykáta közötti szakaszán a települések belterületét elkerülő nyomvonala. A távlatban megvalósítandó új főút Sülysápot a belterületől északra külterületen érinti. Kapcsolatát a belterülettel és a jelenlegi 31. számú főúttal, a belterülettől nyugatra tervezett összekötő út biztosítja.

A tervezett összekötő út északi meghosszabbítását észak felé a 3102. jelű útig célszerű biztosítani.

A jelenlegi 31. számú főút és az országos mellékutak nyomvonala nem változik.

Település utak

A módosítással érintett területek közötti kapcsolatai:

1. számú terület: A területen meglévő GLS logisztikai központ kapcsolatát a 31. számú főút biztosítja, települési közút kialakítására nincs szükség.
 2. számú terület: A terület a 3105. jelű úttól közelíthető meg települési utat nem érint
 3. számú terület: Rekreációs célú terület megközelítését külterületi települési úttal Dány felől lehet biztosítani
 4. számú terület: A tervezett sportcsarnok megközelítése a Malom utca felől, meglévő 12 m széles közterületen biztosított
 5. számú terület: A tervezett lakóterületi fejlesztés a 31. számú főút felől a meglévő hrsz. 3956 közúton közelíthető meg
 - 7.-8. számú terület: A tervezett közpark megközelítését az Iskola utca biztosítja, kialakítása közötti fejlesztést nem igényel
 - 6.-9. számú terület: A lakóterület települési közúthálózata kialakult, gyűjtőútja a Balassi Bálint utca. Közterület módosítását nem teszi szükségessé
 - 10.-11. számú terület: A lakóterületi fejlesztés a Kiskókai utcához csatlakozó, 12 m közterületi szélességű út kialakításával közelíthető meg.
- Annak érdekében, hogy a zsákutca hossza csökkenthető legyen a Fő utca felől a 3924 hrsz. telek közötti kialakítása szükséges.
- Az így kialakuló zsákutca végén 20x20 m területű közterületi forduló szükséges.
12. számú terület: A terület északi részének megközelítése 12 m széles közút kialakításával biztosítható
 13. számú terület: A lakóterület megközelítését a meglévő Szél utca biztosítja
 14. számú terület: A lakóterület megközelítését a meglévő közutak biztosítják (Kamilla utca, Ibolya utca, Viola utca, Boróka utca)

A település közútjainak osztályba sorolása:

Országos közutak

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| - 31. sz. főút tervezett nyomvonala | K.IV.A. |
| - 31. sz. főút jelenlegi nyomvonala | |
| külterületi szakasz | K.IV.A. |
| belterületi szakasz | B.IV.b.C. |
| - Belterületet nyugatról elkerülő út | K.V.A. |
| - 3105. jelű és 3113 jelű út | |
| külterületi szakasz | K.V.A. |
| belterületi szakasz | B.IV.c.B. |
| - 31104 jelű út | |
| meglévő belterületi szakasz | B.IV.c.B. |
| tervezett külterületi szakasz | K.V.A. |
| - 31105 jelű út belterületi szakasz | B.IV.c.B. |
| külterületi szakasz | K.V.A. |

Települési utak

- | | |
|---|----------|
| - Gyűjtő utak: Kiskókai út (Fő u. – Vasút u.) | B.V.c.B. |
| Balassi Bálint u. – Béke utca | B.V.d.D. |
| Petőfi Sándor utca | B.V.d.D. |
| Szt. Imre utca | B.V.d.D. |

- Dózsa György utca – Forrói utca B.V.d.D.
- Kiszolgáló utak

5.1.2. Közösségi közlekedés

Közösségi Közlekedés

A település közösségi közlekedési hálózata nem változik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A kerékpáros hálózat javasolt irányai:

- Alsó Tápió menti kerékpárút
- Sápi patak menti kerékpárút – Dány

Gépjármű elhelyezés, parkolás

A település területén új beépítésekhez az OTÉK előírásai szerinti személygépjármű és teherjármű elhelyezést telken belül kell biztosítani. Meg kell alkotni a város parkolási rendjét szabályozó helyi rendeletet.

1.6. A közműellátás

Sülysápon a közművek az elmúlt években jelentős fejlődésen mentek keresztül, mivel a víz-, gáz-, és villamosenergia-ellátáson túlmenően folyamatosan épült ki a hírközlés valamennyi vételi lehetősége.

A szennyvízcsatorna-hálózat megvalósulásához a vízjogi létesítési engedélyeztetési terv már rendelkezésre áll. A csatornahálózat kiépültnek tekinthető.

A település közműrendszereinek kiépítettsége ennek megfelelően lehetőséget biztosít a település beépítés-fejlesztéseinek biztosítására.

A szennyvíz-elvezetés mellett a csapadékvíz-elvezetés tartozik azon feladatok közé, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve a meglévő burkolt utak mentén, ahol nem került megvalósításra, szintén meg kell oldani.

A befogadó rendszert megfelelően kell karbantartani, illetve a nem megfelelő kapacitású szakaszokat korszerűsíteni célszerű.

A hosszú távú lakóterületi és gazdasági területfejlesztések várhatóan jelentős fogyasztásnövekedést fognak okozni. Ez esetben a közművek alaplétesítményeinek fejlesztésével is számolni kell.

A beépítés-fejlesztések hatására a közműigények szempontjából az átlagos fogyasztások növekedésével, a csúcsfogyasztások eltérésének csökkenésével kell számolni.

Vízellátás

Sülysáp településen a jelenlegi igényeknek megfelelő körvezetékes vízellátó hálózat üzemel.

A községi vízmű 6 db mélyfúrású kúttal rendelkezik, melyek a Tápió völgyében kerültek letelepítésre.

A meglévő körvezetékes hálózat a távlati igények figyelembevételével került kialakításra.

Az előzőekben ismertetett vízellátó hálózat a településfejlesztés szempontjából kedvezőnek tekinthető, mivel a jelenlegi vízfogyasztásnál nagyobb vízhozamok kiadására is alkalmas, természetesen a megfelelő elosztó-hálózat bővítésével.

A jelenlegi vízmű-kapacitás az átlagos vízigényeket biztosítani tudja, viszont a távlati csúcs vízigényeket csak a vízmű-hálózat fejlesztésével, új kút fúrásával, a meglévő kutak felújításával, a tározótérfogat növelésével - fejlesztésével lehet megoldani.

Tűzvízigény

Az új beépítések közül a falusias lakóterületeknél a mértékadó tűz-szakasz: 150-300 m².

A település új beépítéseinek a falusias lakóterületeknél NÁ 100 mm-es körvezetékes, míg a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és az intézményterületeknél NÁ 150 mm-es körvezetékes hálózat kiépítése látszik szükségesnek a már jelzett kommunális és főleg a tűzi-vízigények biztosítására.

A településen a nyomásviszonyok általában megfelelőek. A település beépítés-fejlesztése indokolja a hálózat hidraulikai felülvizsgálatát.

Szennyvízelvezetés

Sülysápon a megvalósult gravitációs szennyvízcsatorna-rendszer DN 200 mm-es KG-PVC vezetékekből és az egyes vízgyűjtőterületekhez tartozó átemelőkből, továbbá nyomóvezetékekből áll.

Sülysápon nyolc vízgyűjtő-területi egység került kialakításra.

A vízgyűjtő területek gravitációs csatornái egy-egy átemelőre csatlakoznak, melyek nyomóvezetékekkel biztosítják a szennyvizek továbbítását.

Az 1. számú vízgyűjtőterületnél három kisebb vízgyűjtő került kialakításra, három átemelővel. A központi átemelőhöz az 1-0-0 jelű főgyűjtő szállítja a rendszeren összegyűjtött szennyvizeket.

A csatornázott területeken lévő lakóépületek kiépített szennyvízgyűjtő csatornahálózatra való rácsatlakozását ösztönözni kell. A nem csatornázott összefüggő területek csatornázása elsődlegesen elválasztottan tervezendő. Elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornába csapadékvizet, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos.

Az új beépítési területek közterületei - utcákban - DN 200 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna-hálózatot javasolunk kiépíteni, csatlakozva a megvalósult csatornarendszerhez.

Külön kell beszélni a város beépítés-fejlesztéseinek szennyvízelhelyezéséről, mivel a finanszírozási pályázatok csak a jelenlegi beépítések támogatására ad lehetőséget. Ez azt jelenti, hogy az új ingatlanok közterületein – új beépítéseknél – szennyvízelvezetést a településnek vagy tulajdonosnak önerőből kell megvalósítani, mely valójában hátráltatja a fejlődést. Ezért olyan beépítés-fejlesztéséknél, ahol gazdaságilag indokolt az egyedi szennyvízelhelyezés és kezelés, ott lehetőséget kell biztosítani a hatóságok bevonásával az egyedi szennyvíztisztításra. Ez valójában a jelenlegi településszerkezet módosításánál is továbbra is fenn áll.

Csapadékvíz-elvezetés

A településen összegyülekező csapadékvizek természetes befogadója a Tápió, és mellékága az Alsó Tápió patak.

A településen az összegyülekező csapadékvizeket általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózat vezeti le a befogadóba. Az árokhálózat burkolt illetve földmedrű.

A vízelvezető rendszer természetes befogadója a Tápió vízfolyás, melynek felújítása elsődleges a csapadékvíz-elvezetés érdekében.

Az új beépítéseknél a kertvárosi övezetben nyílt környezetbarát burkolattal ellátott árokhálózatot, vagy szűk utcákban zárt felszín-közeli csatornát, illetve folyókát javasolt kialakítani.

Az utak leburkolását csak vízelvezetéssel együtt szabad engedélyezni.

A településközpontban, a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és intézményterületeken a zárt csapadékcatornázás az indokolt.

A településre külön szakági tervként kell a település egységes vízrendezési tervét elkészíteni. Ez a terv meghaladja a településrendezési terv vízrendezési alátámasztó munkarészét.

A településen célszerű lenne a Tápió vízfolyás rendezése.

A terv szerint biztosított a lehetőség a vízfolyáson az árvízi záportározó kialakíthatóságának, melyet megfelelő hidrológiai és hidraulikai szakági tervekkel kell alátámasztani.

Gázellátás

A településen a gázellátás fejlődött a legtöbbet az utóbbi időben, mivel az egész nagyközségben kiépült a középnyomású gázhálózat.

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a községnek. Az ismertett gázhálózat többlet gázigények kiadására is alkalmas.

Villamosenergia-ellátás

Sülysápon a villamosenergia-ellátás kis és középfeszültségű hálózatai általában légvezetékes formában épültek ki.

A település villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető, még a zártkerti ingatlanok is teljes ellátásban részesülnek.

A településen mind a kiefeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat légvezetékes, illetve kismértékben földkábeles formában üzemel.

Az oszloptranzformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy 400, 630 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen.

A tervezett beépítés-fejlesztéseket a kis-, és középfeszültségű hálózat fejlesztésével, és várhatóan egy 400/20 kV-os transzformátor telepítésével lehet megoldani.

A nagyközség távlati beépítés-fejlesztése esetén új 20 kV-os leágazások, transzformátor állomások és kiefeszültségű hálózatszakaszok építése szükséges.

A távlati többlet energiaigény miatt jelentős háttérfejlesztésekre kell számítani, melyet az ÉMÁSZ Rt. határoz meg a konkrét energiaigény alapján.

Hírközlés

Sülysápon a vezetékes távközlési ellátást jelenleg a UPC és a DIGI biztosítja.

A meglévő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít a tervezési terület vezetékes távközlési ellátására.

A távközlési ellátottságot a tervezési terület térségében is, így a tervezési területen is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Sülysáp valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.7. A Környezetvédelem

A település külterületének növényzettel nem megfelelően borított, jellemzően halomvidéki területegységein folyó intenzív mezőgazdasági, főként szántó művelés eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre - erózió elleni védelemre, talajerő-utánpótlásra - nagy figyelmet kell fordítani. A mezőgazdasági területeken talajvédő agrotechnikát kell alkalmazni, illetve arra át kell térni. A defláció (szél-erózió) csökkentése érdekében az uralkodó szélirányra ellentétes irányba szélvédő erdősávok, fasorok telepítése célszerű. A földrészlet határoló mezsgyéken cserjesávok telepítése indokolt, mely egyrészt csökkenti az eróziót, deflációt, másrészt növeli az élővilág fajgazdagságát, élőhelyet (fészkelő

helyet) teremtve a biológiai növényvédelemben fontos szerepet játszó állatoknak. A szőlő- és gyümölcsösökben a sorköz-füvesítéses technológia alkalmazása célszerű.

A külterület közel 1/3-a erdő, gyeper (rét-legelő) és nádas terület, ezek arányát lehetőleg növelni kell, ezt célozzák a tervezett erdősítések is.

A településen a csatornahálózat kiépítettsége és a rákötöttség összehangoltan fejlesztendő, nem csak a kapacitás-kihasználtsági, hanem a környezetvédelmi érdekek alapján is. A csatornahálózat kiépítése során törekedni kell a mind teljesebb körű rákötöttségre. Az új szennyvíztisztító olyan technológiával építhető, amely a rendelkezésre álló max.150 m-es védőtávolsági lehetőségeknek eleget tesz. Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető, a volt leürítőhely rekultiválása szerepel a tervmódosítás programjában is.

A kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában biztosított a regionális hulladéklerakóra. Az illegális hulladék elhelyezéseket fel kell számolni, majd a területet rekultiválni kell.

A település ipari területein veszélyes hulladék tárolása csak átmenetileg engedélyezett, az erre vonatkozó környezetvédelmi előírások megtartásával.

Az iparterület fejlesztési területeken a lakóterületi normákat meg nem haladó légszennyezés kibocsátású tevékenységek helyezhetők el. Az ipari gazdasági területeken folytatott tevékenység a települési- táji- és természeti környezetet nem szennyezheti, és nem zavarhatja, védőterületi igényei telkén belül biztosítandók.

Ösztönözni kell a belterületet elkerülő 31. sz. főút és az ezt keresztező út tervezett nyomvonalának mielőbbi megépítését, az út menti lakóterületek közúti forgalomból eredő légszennyezési terhelésének csökkentése érdekében.

A lakott területrészekben csökkenteni kell lokális zaj- és légszennyezést, támogatni kell az alternatív, környezetkímélőbb energiafelhasználási módokat, ösztönözni kell a hagyományos fűtési módok korszerűbb technológiáinak használatát.

A zöldterületi fejlesztés a települési környezetvédelem egyik legfontosabb és legkevésbé beruházás igényes eszköze. A meglévő zöldfelületek védelme mellett szükséges a belterület egészén (ahol ilyen nincs és a keresztszelvény lehetővé teszi) egy fokozatosan végrehajtott, egységes utcafásítási program megvalósítása. További feladat a rendezési tervben kijelölt települési zöldterületek megfelelő színvonalú kialakítása és fenntartása.

E tervmódosítások között szerepel a zöldterületek növelése, a zöldfelületi rendszer fejlesztése is.

A belterületet átszelő patak völgyekben a patakmedrek és a közvetlen parti sávok beépítetlen zöldfolyosóként tartandók fenn, lehetőség szerint egy revitalizációs program keretében természetszerű zöld sávként alakítandók ki.

A tervezett fejlesztési területeken, a területekre készítendő szabályozási tervekben, az ipari telkeken belül, illetve a tervezett belterület külső szegélyein, valamint az úthálózat mentén véderdősávok telepítését kell kijelölni. A véderdősávok rendszerét ki kell egészíteni a mezőgazdasági tájfásítás – dűlőút-kísérő fasorok, major- és tanyafásítás, mezsgyék kialakítása, stb. – meglévő elemeinek védelmével és továbbfejlesztésével.

A településen országos jelentőségű védett természetvédelmi területek is találhatóak és jelentős – elsősorban patak völgyi - területei az országos ökológiai, illetve a Natura 2000 hálózathoz tartoznak.

Az „ex-lege védett” lápok és földvár beépítetlen mezőgazdasági – kisebb részt erdőgazdasági-területeken helyezkednek el, melyek beépítetlen jellege továbbra is fenntartandó. Az értékek

helyben való bemutatását meg kell oldani (pl. tanösvény kialakításával, amint ez a 3. sz. módosítás programjában is szerepel), károsításuk nélkül.

Szükséges a meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek zöldfelületi eszközökkel való rendezése. A roncsolt, illetve szennyezett területek (bányaterületek, illegális hulladéklerakó helyek) rekultivációját el kell végezni.

Az új lakóterületek jelenlegi településszerkezetéhez való szerves kapcsolatának kialakításán túl, kifelé irányuló, külterületi kapcsolatait, lezárását, tájba illesztését is meg kell oldani.

A tájkép védelméről a magántulajdonba került mezőgazdasági területek használata, beépítése és zöldfelületi kialakítása – tájba illesztése során is gondoskodni kell.

A tervmódosítás során környezetvédelmi célú fejlesztés, beruházás nem tervezett. A tervmódosítások környezeti hatásait külön Környezeti Vizsgálati (KV) eljárás keretében is vizsgáltuk. Az ennek során készült Környezeti Értékelési dokumentáció is megállapította, hogy a módosítások nem járnak káros környezeti hatással. A meglévő környezetvédelmi problémák megoldására adott fenti előzményi javaslatok fenntartása mellett szükséges megemlíteni, hogy aktuális elkészíteni a Település Környezetvédelmi Program (TKP) jelen időszakra (2016-2020.) érvényes dokumentációját, a 2014-ig szóló TKP felülvizsgálatával és aktualizálásával.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- országos közutak védőtávolsága: 3105., 3113 j. ök. jelű. összekötőút, védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- vasút (Budapest- Újszász- Békéscsaba-Lökösháza vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- DN 600 mm-es barátság II.: 18-18 m szénhidrogén szállító vezeték
- DN200Termék vezeték 13-13 m
- 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
- GN 400 nagynyomású gázvezeték 30 -30 m

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- temetőn belül a koporsós temetést korlátozó védősáv
- A szennyvíztisztító 150 m-es védőtávolsága, mely Tápíószeccső területére is átnyúlik

1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek
- az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület és ökológiai folyosó, puffterület alövezetek)
- országos jelentőségű természetvédelmi területek: Gödöllői Domság TK területe és az „ex-lege védett” lápok és földvár.
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területei.

1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- országos védelem alatt álló műemlékek és műemléki környezet
- Helyi művi védelem épületei
- Helyi értékvédelmi terület
- Kilátás és látványvédelem
- Településkép védelmi terület

1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partétől 5 m szélességű sáv szabadon kell hagyni.

1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Sülysáp Város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Sülysáp Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Sülysáp Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. A változtatási tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

Építési tilalom:

Sülysáp Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra építési tilalmat jegyezhet be a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása érdekében. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az építési tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

Területfelhasználási változások adatai és mutatói

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS -ELSŐ MEGKERESÉS EREDMÉNYE ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	3.	7,8	089/34, 089/36, 093/8, 089/68	M mezőgazdasági terület	Kre Különleges beépítésre szánt rekreációs.
	6.a-c	1,04	6/a:4550/27 6/b:4550/74 6/c:4550/118 -121	Zkp közpark	Vt Településközpont terület
	23.	0,15	0431/7	Kkcs különleges beépítésre nem szánt terület	Kcs különleges beépítésre szánt terület
	24.	0,78	0476/45, 47, 48 0476/207- 209	Ma mezőgazdasági terület	Lf falusias lakóterület
1.Összesen:-		9,77			
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1.	0,49	0489/9-10	Lf Falusias lakóterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	2.	23,49	033/22, 033/24, 033/144- 033/155	Gksz Kisvárosias lakó	Kmü jelű: különleges mezőgazdasági üzemi terület
	4.	4/a:0,7 4/b:0,3	3829 hrsz. 3841 ha	Lk Kisvárosias lakó	Vt Településközpont terület
	5./a	0,31	3956/11-10	Vt Településközpont terület	Lk Kisvárosias lakó
	9.	12	3568-3587/2 4550/2-189	Lf falusias lakóterület	Lke Kertvárosias lakóterület
	11/a	7,76	3893-3935	Lf falusias lakóterület	Lk Kisvárosias lakó
	14.	1,57	4229/19-36	Lf falusias lakóterület	Lke Kertvárosias lakóterület

	25.	0,66	129/1	Vt településközpont vegyes terület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
2. Összesen:		47,28 ha			
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítés e beépítésre nem szánt területté	7.	1,12	3237	Vt Településközpont terület	Zkp Közpark
	8.	0,99	3238	Ksp különleges sportterület	Zkp Közpark
	10/b	0,24	3937-3956	Lk Kisvárosias lakóterület	Zkp Közpark
	11/b	0,62	3893-3935	Lf falusias lakóterület	Zkp Közpark
	26.	0,82	491, 492	Lf falusias lakóterület	Zkp közpark terület
	27.	0,72	438, 439	Lf falusias lakóterület	Zkp közpark terület
3. Összesen:		4,51 ha			
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület- felhasználás változások	16.	0,86	021/15-18	Má mezőgazdasági terület	Ev erdőterület
	19.*	24,54		Má Mezőgazdasági ter.	(Ev) védelmi erdőterület
	20.*	26,00		Má Mezőgazdasági ter.	(Eg) gazdasági erdőterület
4. Összesen:		51,4			
*erdőterületek pontosított lehatárolása miatt melyek funkcióját és hasznosítás tekintve nem változik, csak erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek					
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		112,96 ha			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2010. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2017. évi módosítás változásai (ha)	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	13,52	-1,314 -0,24 +8,07	20,27
Kertvárosias lakóterület (Lke)	---	+13,48	13,48
Falusias lakóterület (Lf)	529	+0,78 -0,49	505,8

		-12 -7,76 -1,57 -0,62 -0,72 <u>-0,82</u> -23,2	
Településközpont terület (Vt)	59,70	+1,04 -0,66 +1 -0,31 <u>-1,12</u> -0,05	59,65
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	56,24	+0,66 +0,49 -6,0 <u>-23,49</u> -28,34	27,9
Ipari gazdasági terület (Gip)	113,44	+6,0	119,44
Különleges beépítésre szánt területek (K)	22,44	+7,8 +0,15 +23,49 <u>-0,99</u> +30,45	52,89
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,57	-1,04 +2,97 +0,82 +0,72 -0,99	20,04
Védelmi erdőterületek (Ev)**	419,34	+25,66	445
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	478,52	+24,88	503,4
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2737,22	-7,8 -0,78 -0,86 -25,66 <u>-24,88</u> -59,98	2677,24
Kertes mezőgazdasági területe (Mk)	29,25		29,25
Vízgazdálkodási területek (V)	51,27		51,27
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk)	4,23	-0,15	4,08
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	182,79		182,79
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	19,26		19,26
ÖSSZESEN:	4731,76 ha		4731,76 ha

**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa
/http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/ alapján történt javítása/

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. A PMTrT Szerkezeti terv és a Sülysápi Trt módosítás területi mérlege:

IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Sülysáp közigazgatási területét az Országos Területrendezési Terv és Pest megye Területrendezési terve szerint öt területfelhasználási egység érinti.

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területi a 3. számú módosítási területen összesen 7,8 ha-on és a (28. számú) módosítási területen 4,87 ha-on növekszik összesen jelenlegi mezőgazdasági területen. Ezen területek a PMTrT-ben erdőgazdálkodási és mezőgazdasági területfelhasználású térségben vannak.

A Sülysápközigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza, a z igazoláshoz szükséges térkép kivonatok az alátámasztó munkarész 1.2.2. fejezetében megtalálhatók.

PMTrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett területek jelentős része,- amely beépítésre szánt kategórián belül változik, a hagyományosan vidéki települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik, és a beépítésre nem szánt területfelhasználási igények az előírt határértékeket nem haladják meg. A beépítésre nem szánt területeken a változásokat az erdészeti adatszolgáltatás generálta.

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy azok a Pest megye 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott PMTrT tervlap előírásaival, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

Települési térség	
OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	
– PMTrT Szerkezeti tervében hagyományosan vidéki települési térségbe sorolt területek	905,86 ha
Vegyes területfelhasználású térség	
OTrT 6.§ (2) c) - A vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
– PMTrT Szerkezeti tervében vegyes területfelhasználású térségbe sorolt területek	882,41 ha
– A vegyes területfelhasználású térség 85%-ának megfelelő területnagyság	750,04 ha
– A TSZT-ben a vegyes területfelhasználású térségbe eső mezőgazdasági, erdő- vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága	837,57 ha

– A TSZT-ben a vegyes területfelhasználású térségbe eső mezőgazdasági, erdő- vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya	94,91 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 85%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági, erdő- vagy természetközeli területek aránya!	
– PMTrT Szerkezeti tervében vegyes területfelhasználású térségén belül a TSZT-ben bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága a nagyvárosias lakóterület kivételével (15%):	132,36 ha
– TSZT-ben a vegyes területfelhasználású térségén belül igénybe vett bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága a nagyvárosias lakóterület kivételével. (ezen belül a következő sor adata is szerepel)(882,41-837,57)	44,84 ha
– A TSZT- ben a 2017 évi módosításkor igénybe vett beépítésre szánt terület: -0,8 ha Kre (3. mód ter.)	0,8 ha
– A továbbiakban a TSZT-ben bármely területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság a nagyvárosias lakóterület kivételével (132,36-44,84)	87,52 ha
Erdőgazdálkodási térség	
OTrT 6.§ (2) a) - Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
– PMTrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	1139,42 ha
– Az erdőgazdálkodási térség 75%-ának megfelelő területnagyság	854,56 ha
– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	881,38 ha
– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya	77,35 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső erdőterületek aránya!	
– A TSZT-ben erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	948,4 ha
– PMTrT Szerkezeti tervében erdő területfelhasználású térségén belül a TSZT-ben bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága (25%):	284,855 ha
– TSZT- ben az erdő területfelhasználású térségén belül igénybe vett bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága: (ezen belül a következő sor adata is szerepel) (1039,42-881,38)	158,04 ha
– A TSZT-ben a 2017 évi módosításkor igénybe vett beépítésre szánt terület: -7,0 ha (Kre 3. mód. ter.)	7 ha
– A továbbiakban a TSZT-ben bármely további területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság (284,855-158,04)	126,815 ha
Országos Erdőállomány Adattár	
OTrT 7.§ (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
– Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő (védelmi, gazdasági, vagy közjóléti elsődleges rendeltetésű) területek nagysága	921,53 ha
– Az adattári erdőterület 95%-ának megfelelő területnagyság	875,45 ha
– A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	879,57 ha

– A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya	95,45%
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya!	
Mezőgazdasági térség	
OTrT 6.§ (2) b) - A mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki.	
– PMTrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	1784,27 ha
– A mezőgazdasági térség 85%-ának megfelelő területnagyság	1516,62 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, természetközeli, vagy honvédelmi terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága	1661,32 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, természetközeli, vagy honvédelmi terület területfelhasználásba sorolt területek aránya	93,1 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 85%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	
– A TSZT-ben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2706,49 ha
– A mezőgazdasági térség és a TSZT-ben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek aránya	151,68 %
– PMTrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági területfelhasználású térségén belül a TSZT-ben bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága a nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység kivételével (15%)	267,65 ha
– TSZT- ben a mezőgazdasági területfelhasználású térségén belül igénybe vett bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága (ezen belül a következő sor adata is szerepel) 1784,27-1661,32	122,95 ha
A TSZT-ben a 2017 évi módosításkor igénybe vett terület: -----	----
Vízgazdálkodási térség	
OTrT 6.§ (2) e) - A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni	
– PMTrT Szerkezeti tervében vízgazdálkodási térségbe sorolt területek	20,41 ha
– A vízgazdálkodási térség 85%-ának megfelelő területnagyság	17,34 ha
– A TSZT-ben a vízgazdálkodási térségbe eső vízgazdálkodási, vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága	20,41 ha
– A TSZT-ben a vízgazdálkodási térségbe eső vízgazdálkodási, vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya	100 %
– A TSZT-ben a vízgazdálkodási térségbe eső vízgazdálkodási vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága	51,27 ha
– A TSZT-ben a vízgazdálkodási térségbe eső vízgazdálkodási vagy természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya	251,2 %

– A TSZT-ben bármely további területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság:	3,07 ha
A TSZT-ben a 2016 évi módosításkor igénybe vett terület: -----	-----
– A továbbiakban TSZT-ben bármely területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság:	3,07 ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 85%-ot meghaladó a térségbe eső vízgazdálkodási területek aránya!	
Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség	
OTrT 8.§ (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető. A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1. melléklete alapján a település nem tartozik egyetlen borvidékhez sem.	
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet a település területét nem érinti, szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területéhez tartozó földrészleten új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre! Kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTrT 8. §-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	
OTrT 8.§ (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető. A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1. melléklete alapján a település nem tartozik egyetlen borvidékhez sem.	
Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter érintettség	
OTrT 8.§ (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.	
Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterről a NEBIH-szolgáltatott adatot. Kijelenthető, hogy a település érintett az OTrT 8. §-a által, de módosítási területet nem érintenek. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak. (Lásd. Helyzetértékelő munkarész gyümölcskataszter adatszolgáltatása)	

4.2. A PMTrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés

IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Sülysáp közigazgatási területét és/vagy a módosítási területeket az OTrT és a PMTrT alapján 7 különböző térségi övezet érinti. A Sülysáp közigazgatási területét érintő övezeti kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.

Összefoglaló táblázatok

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	+
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
építmények által igénybe vett térség	-	--
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján) Az ökológiai hálózatot beépítésre szánt területfelhasználási változás nem érinti.) (Az ökológiai hálózat területét a kizárólag beépítésre nem szánti változások érintik. Ezek a területek Erdő területfelhasználásba kerülnek, tehát új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az ökológiai hálózat területén, a településszerkezeti terven Szabályozási tervi módosítással érintett terület puffer területen a 22. számú terület.)	+	+
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) Szerkezeti tervi módosítással érintett területet nem érint. Szabályozási tervi módosítással érintett terület kiváló szántó területen a 22. számú terület.	+	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) Szerkezeti tervi módosítással érintett területet nem érint. Szabályozási tervi módosítással érintett terület jó minőségű szántó területen a 2. számú terület.	+	-
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (NÉBIH adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti tervi módosítás területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek. Az adatszolgáltatás szerinti erdőterületek 97,39%-ban erdő területfelhasználási és övezeti egységbe kerültek a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon a rendeltetésüknek megfelelően.)	+	-
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján) (A 3. számú és 22, 24 és beépítésre szánt módosítási terület érinti a tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet, ezért a helyi építési szabályzat előírásainál és a beépítés során figyelembe kell venni.)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	-	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)	+	+

(A területek vonatkozásában helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.) (A 4,5,6,9,10,11 számú módosítási területek érintik, mely belterületen a beépítésre szánt területfelhasználáson belül funkciót váltanak. A területek vonatkozásában helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.)		
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségeltározók területe	-	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	-	--

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
városias települési térség	-	
hagyományosan vidéki települési térség	+	+
építmények által igénybe vett térség	-	--
vegyes területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	+
mezőgazdasági térség	+	--
vízgazdálkodási térség	+	--
térségi övezetek		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	+
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	+
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete OTrT megszüntette, de a z OTrT szerinti térségi övezetként Erdőtelepítésre javasolt terület övezete néven szerepel eltérő területi lehatárolással. Erdőtelepítésre elsődlegesen és másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatszolgáltatás alapján mutatjuk be. A módosítással érintett területeket nem érinti.	+	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	--
földtani veszélyforrás területének övezete (a PM Bányászati Osztálya nem szolgáltatott adatot.) Nyilvántartott bányaterület vagy csúszásveszélyes terület nincs nyilvántartva Sülysápon. (A helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan a szabályozási terven az arra érdemes területeken a partfalak megerősítésének jelölése javasolt.) (Mivel a PMTrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú, és kellő szakhatósági adatszolgáltatás hiányában a készülő településszerkezeti terven nem értelmezhető.)	+	+
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (névváltozás: kiemelt fontosságú honvédelmi terület)	-	--

honvédelmi terület övezete	-	--
----------------------------	---	----

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Pest megye 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendeletével, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A területek biológiai aktivitásértékének számításról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet értelmében a termódosítás alátámasztó munkarészében kiszámított biológiai aktivitásértékek főbb összesített adatai:

Negatív hatású módosítások összege =	- 16,152
<u>Pozitív hatású módosítások összege =</u>	<u>+ 290,478</u>
A módosítások egyenlege =	+ 274,326

A módosítások egyenlege pozitív, így kompenzációra nincs szükség, a termódosítás a törvényi előírásnak megfelel.