

Sülysáp Város Önkormányzata



SÜLYSÁP VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

SÜLYSÁP 0431/8 (új hrsz:0431/9) ÉS 033/221 HRSZ. TERÜLETRE VONATKOZÓAN

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
(tárgyalásos eljárás)



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.

Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61

E-mail: pestterv@pestterv.hu

www.pestterv.hu

2018. március hó

Sülysáp Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása
 0431/9 és 033/221. Sülysáp Város Önkormányzat megrendelésre



Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
 Műterem: 1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.
 Telefon: 267-0508, 267-7078, Telefax: 266-7561
 E-mail: pestterv@pestterv.hu
 Honlap: <http://www.pestterv.hu>

Tartalom

Tartalom.....	2
BEVEZETÉS.....	4
INDOKLÁS.....	6
TERVEZÉSI FELADAT	8
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	9
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	9
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	9
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER	9
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	9
1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	9
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	12
1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA	12
1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA	12
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	18
2.1. KÖZLEKEDÉS (összefoglaló).....	18
2.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, TÁJ-TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM; ZÖLDFELÜLETEK	18
2.3.ÖRÖKSÉGVÉDELEM-RÉGÉSZET	19
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	20
IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	26
IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK.....	28
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZEHANG BEMUTATÁSA	30
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	30
1.számú melléklet: Főépítész feljegyzés	31
2.számú melléklet: 14/2018.(I.25.) számú Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról	31
3.számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról	31



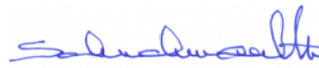
Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9. Tel: 267 05 08, 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu; www.pestterv.hu

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Zöldfelületek, táj- és környezetrendezés:	Burányi Endre	TR/-, TT/-, TK/ 01-5104	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

BEVEZETÉS

A megbízás

Sülysáp Város Önkormányzat és a PESTTERV Kft. kétoldalú szerződést írt alá Sülysáp Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Sülysáp Város településrendezési eszközeinek módosítása keretében a 0431/9 hrsz. önkormányzati tulajdonú területen tervezett NAPELEM-PARK elhelyezésének megfelelő területfelhasználás és övezet biztosítása, továbbá a Gksz-2 építési övezetbe tartozó terület 033/221 hrsz.-ú terület beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság növelése.

A tervezési megbízás alapját a MVM Hungarowind Szélerőmű Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság és Sülysáp város Önkormányzata között született együttműködési megállapodás képezi.

Sülysáp város Önkormányzata a 0431/8 hrsz-ból leválasztott/megosztott 0431/9 hrsz. önkormányzati tulajdonú területet bérbe szándékozik adni a MVM Hungarowind Kft. részére. A MVM Hungarowind Kft. a Projektet részben saját forrásból, részben az Európai Unió által biztosított támogatásból tervezi megvalósítani.

A 033/221 hrsz.-ú terület tervezési programja gazdaságfejlesztési szempontból támogatott projektelemeként került a megbízás körébe.

A tervdokumentáció tartalmazza: A módosítás alatt álló 2 db részterület Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT), helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi melléklete a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) módosítási javaslata a szükséges alátámasztó munkarészekkel együtt.

A részterületre készülő Településszerkezeti tervi területfelhasználási és Szabályozási tervi övezeti besorolása a kialakítandó funkció alapján készül.

Sülysáp Város Településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Sülysáp Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 14/2018. (I.25.) sz. Kt. határozatával döntött Sülysáp Város Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

A képviselő-testület a módosítást a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű Napelem-park beruházás megvalósulása érdekében támogatja. Döntését a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32§ (6) bek. a) pontja alapján hozta meg.

„a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyat képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt”

A NAPELEM-PARK nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásra az alábbi kormányhatározatok, rendeletek rendelkeznek:

1. A napelemes erőművek megvalósítására irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 347/2017. (XI. 22.) Korm. rendelet (1. melléklet 85. sor)
2. a napelemes erőművek megvalósítására irányuló beruházásokkal összefüggésben egyes földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1857/2017. (XI. 22.) Korm. határozat (1. melléklet 39. sor)

A képviselő-testület a 033/221 hrsz.-ú területére vonatkozó módosítást a 14/2018. (I.25.) sz. Kt. határozata alapján gazdasági célú beruházás megvalósulása érdekében támogatja és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet. Döntését a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32. § (6) bek. c) pontja alapján hozta meg.

(A TSZT területfelhasználás és SZT övezet változást érintő módosítások Sülysáp 0431/9 hrsz.-ú, összesen mintegy 1,5048 ha területére, továbbá az SZT övezeti módosítása a 033/221 hrsz.-ú területére terjednek ki.)

Sülysáp Város településrendezési eszközeit a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§.(1) bek. c) pontja és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 2017. június 24-től hatályos eljárási szabályok szerint és tartalmi követelményeknek megfelelően módosítja.

Az alátámasztó munkarészek a 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően készülnek a települési főépítész feljegyzése alapján előírt mélységben.

Sülysáp Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012.(XI.8.) sz. Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29/A. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 6/2017. (III.24.) Kt. határozatában rendelkezik. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a R. 42.§ szerint történik, tárgyalásos eljárás keretében.

A R. 9. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményező szervek előzetes véleményét nem kértünk meg, mivel a jelen jogszabályi környezet lehetővé teszi a tárgyalásos eljárás lefolytatását és megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az előzetes véleménykérést indokolta volna. A település 2017 évben hagyta jóvá a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a teljes közigazgatási területre vonatkozóan, így a 282/2009.(XII.11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján az adatszolgáltató szervek 2016. évi adatszolgáltatása is rendelkezésre áll.

A hatályos településrendezési eszközöket (TSZT és SZT) a képviselőtestület a R. 1-6 mellékletének megfelelően készítette el és a R.36.§. szerint teljes eljárási szabályoknak megfelelően hagyta jóvá.

Településrendezési eszközök módosításának célja, módosítandó dokumentumok:

SÜLYSÁP VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

- a) Helyi Építési Szabályzat és tervlapja
- b) Településszerkezet tervlap és leírás

A településrendezési eszközök módosítása keretében a hatályos településrendezési eszközök Eg jelű gazdasági erdő területet módosítja Kb-En jelű megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területfelhasználásra és övezetre.

INDOKLÁS:

- 1. A 0431/9 hrsz. tervezési terület a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló napelem-park terület Sülysáp belterületének déli határában a 3113 j. ök. útba csatlakozó tervezett települési gyűjtőút mentén található.**

A telek külterületen található, de a közlekedési és közmű feltételek kiépítése biztosítható. Az önkormányzati tulajdonú megújuló energiahasznosítási célú területfejlesztés- bérlehető terület megvalósulása érdekében történik.

A önkormányzati tulajdonú területen történő megvalósulásra tervezett projektet - *a környezet és a természet védelme, a fogyasztók ellátása, az elsődleges energiaforrások felhasználásának megtakarítása, a felhasználható energiaforrások, a természeti kincsek kiaknázásának bővítése érdekében*- mind Magyarország, mind az Európai Unió energiapolitikája támogatja.

A Hungarowind – többek között – fotovoltaikus (PV) erőművek megvalósítását tervezi, melyek egyik eleme a Sülysáp Város Önkormányzat területén valósulhat meg.

A Projekt részét képezi: egy 0,5 MW alatti névleges teljesítőképességű, mintegy 1,5 ha területigényű napelem-park, a hozzá tartozó kapcsoló és átalakító berendezésekkel, és egyéb kiszolgáló létesítményekkel (továbbiakban: Napelem-park), valamint a közép feszültségű hálózatra történő rácsatlakozást szolgáló termelői vezeték.

A tervezet projekt megvalósítása érdekében Sülysáp Városnak többek között a településrendezési eszközeit településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat (HÉSZ), a szabályozási terv) is módosítani kell, amelyre a megvalósulás érdekében szükség van.

Ezzel a módosítással a távlati gazdasági erdőterületként fenntartott terület csökken, de ezen gazdasági célú beruházást az Önkormányzat kedvező folyamatként értékeli. A jelen fejlesztési cél és tervmódosítás önkormányzati bevételi forrást generáló funkció növekszik, melyek a Sülysáp gazdasági pontenciálját illetve minőségi területfejlesztési lehetőségeket erősítik.

A 033/221 hrsz. terület fejlesztésével, az árnyékolástechnikával foglalkozó összeszerelő üzem bővülő sülysápi a gazdasági telephely (STOBAG Alunorm Kft.) megengedett 7,5 méteres épületmagasság növelése 12 méterre, mely módosítás új építési övezet kialakítását teszi szükségessé. Az Önkormányzat ezen módosítást a helyi gazdaságfejlesztés és munkahelyteremtés érdekében támogatja. A terület a gazdasági funkciójú üzemi, logisztikai, szerelési, csomagolási, raktározási-iroda épület elhelyezésére és fejlesztésére alkalmas.

A gazdasági célú területfejlesztés kialakításánál, fontos szempont a terület környezetbe elhelyezkedő és épülő lakóterületek zavartalan fennmaradása és a környezethez illeszkedő minőségi gazdasági területfejlesztés biztosítása figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeket. Ezen szempontoknak a terület gazdasági célú szabályozásánál és településképpé való illeszkedésénél is érvényesülniük kell.

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 163/2017.(X.26.) ökt. határozat Sülysáp Város településfejlesztési koncepciójáról
- 164/2017. (X.26.) ökt. számú határozattal elfogadott Sülysáp Város településszerkezeti terve
- 21/2017. (X. 31.) önk. rendelet Sülysáp Város helyi építési szabályzatáról

Rajzi melléletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:12.000
SZT-1	Szabályozási terv (belterület és környezete)	M= 1:4.000
SZT-2	Szabályozási terv (külföldi terület)	M= 1:12.000

TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás a fent nevesített, Önkormányzat által meghatározott, 2 pontba foglalt téma területre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és téma területekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

S.SZ.	Tervezési cél/TK. kivonat	TSZT és/vagy SZT mód.
1.	Sülysáp Napelem-park kialakítása tervezett a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy megvalósulása érdekében.(0431/9 hrsz.)	TSZT és SZT módosítást igényel.
2.	A 033/221 hrsz. terület fejlesztésével, az árnyékolástechnikával foglalkozó összeszerelő üzem bővülő sülysápi a gazdasági telephely megengedett 7,5 méteres épületmagasság növelése 12 méterre, mely módosításhoz új építési övezet kialakítása szükséges.	SZT módosítást igényel.

- ábra áttekintő térkép



A tervterületek lehatárolását, a Város külterületén lévő elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat a TSZT módosítások esetén 1:4.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés időszakában a részterületre vonatkozóan A4 szelvényen.

Az SZT módosítások esetén a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk a változásokat a részterületre vonatkozóan A4 szelvényeken. A településszerkezeti és szabályozási terv teljes közigazgatási területére készült integrált tervlap készítését a jóváhagyott változatban a településszerkezeti terv vonatkozásában állítjuk elő.

Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Gazdasági területek:

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a településszerkezeti tervben kereskedelmi-szolgáltató területként kerültek besorolásra.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja is fejlesztése a cél. A gazdasági területek fejlesztésénél a településszerkezeti terv a települési adottságokat és az település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe veszi.

Jelen tervmódosítás keretében a 033/221 hrsz.-ú beépítésre szánt Gksz-2 jelű gazdasági terület kialakítható legnagyobb épületmagasság módosítása/növelése tervezett gazdasági célú beruházás megvalósulása érdekében, mely területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánított a területfejlesztés tervezett megvalósulása érdekében.

A tervmódosítás keretében (szabályozási tervben realizált) kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) területfejlesztés részleteit a 1.2.1. fejezet tartalmazza.

1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

Sülysáp kialakult úthálózata az egyes területrészeket a szükséges mértékben feltárja, módosítási terület vonatkozásában úthálózatba alapvető beavatkozásra nincs szükség. Lásd. 2. fejezet.

A MVM Hungarowind Szélerőmű Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság és Sülysáp Város önkormányzata között kötött együttműködési megállapodás alapján Napelem-park elhelyezésére szolgáló Ingatlan jelenlegi, közútról történő megközelítése biztosítja a telepítéshez és az üzemeltetéshez szükséges feltételeket.

A Határ út- Kiskókai út menti gazdasági területfejlesztés közlekedési kapcsolatai biztosítottak, közúti beavatkozást nem igényel.

Mezőgazdasági területek

A Napelem-park területe (1.sz. mód.) ugyan nem tartozik a település átlagosnál jobb adottságú termőhelyei közé (nem 1-3.oszt. szántó), de érinti a „kiváló termőhelyi adottságú szántó” térségi övezet. A rávonatkozó alábbi előírások betartása viszont nem okoz problémát, mivel nem tervezett beépítésre szánt területi kijelölés:

„OTrT: (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

Az Önkormányzat és a Vállalkozó tisztában van a nyilvántartás szerint jelenleg mezőgazdasági besorolású terület igénybevételeinek feltételeivel, amint azt együttműködési megállapodásuk alábbi kivonata is bizonyítja:

„Az Önkormányzat előkészíti és az illetékes hatóság részére benyújtja a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény („Tftv.”) termőföld végleges más célú hasznosítása iránti, a Tftv. 12. §-ban foglalt kérelmet, valamint a kérelem 12. § (2) bekezdésben meghatározott mellékleteit.

Termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyeztetése

- Az Önkormányzat előkészíti és az illetékes hatóság részére benyújtja a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény („Tftv.”) termőföld végleges más célú hasznosítása iránti, a Tftv. 12. §-ban foglalt kérelmet, valamint a kérelem 12. § (2) bekezdésben meghatározott mellékleteit.

Határidő: 2018.01.31.

- Az Önkormányzat a kérelemhez köteles csatolni különösen az ingatlan-nyilvántartási térképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó terület-kimutatást, a termőföld végleges más célú hasznosítása iránti kérelemhez szükséges talajvédelmi tervet, valamint az illetékes hegyközség hozzájárulását, ha a kérelem a borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó területet érint.

Határidő (talajvédelmi terv elkészítése): 2018.01.15.

- A kérelem mellékleteként benyújtandó talajvédelmi tervvel kapcsolatban az Önkormányzat köteles a megfelelő szakértőt kiválasztani, megbízni és a talajvédelmi tervet szakértővel elkészíttetni, törekedve arra, hogy a humuszos termőréteg elszállítására ne legyen szükség.

Határidő (szakértő megbízása): 2018.01.15.

- Az Önkormányzat köteles a kérelmet és mellékleteit - az illetékes hatóság részére történő benyújtást megelőző 3 munkanappal - a Hungarowind részére előzetesen megküldeni véleményezés és ellenőrzés végett. A Hungarowind a véleményezést és az ellenőrzést a kézhezvételt követő 2 munkanap alatt köteles elvégezni, és annak eredményét az Önkormányzat részére megküldeni.

Határidő (Hungarowind részére történő megküldés): 2018.01.26.

Határidő (végleges más célú hasznosítási engedély megszerzése): 2018.04.30.

- Földvédelmi járulék megfizetésére az Önkormányzat köteles a jogszabályban meghatározott időpontban, a Hungarowind által biztosított forrásból.

- Az Önkormányzat köteles lefolytatni a változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárást (művelési ág változtatás). Az Önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 27. § (3) bekezdés a) pontja szerint a változás bekövetkezésétől számított 30 napon belül bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást.

Határidő: A változás bekövetkezésétől számított 30 napon belül

- A Hungarowind mint a Tftv. 31. § (1) bekezdés c) pontja szerinti beruházó köteles a beruházások megvalósítása során gondoskodni a humuszos termőréteg szükség szerinti megmentéséről és hasznosításáról, továbbá a kivitelezés és üzemeltetés során köteles

biztosítani, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

Költségviselő: Hungarowind”

Engedélyezési szempontból a fentiek teljesítése a beruházás elengedhetetlen feltétele. A megállapodásban foglaltak előkészítése és végrehajtása folyamatban van.

Településrendezési szempontból azonban elsődlegesen az erdőterületekre vonatkozó feltételek kerülnek előtérbe, mivel a hatályos településrendezési eszközök szerint az érintett terület erdőterületi területfelhasználási egységbe, gazdasági célú (Eg) erdőövezetbe sorolt.

Erdőterületek, zöldterületek

A módosítási területek terület- és településrendezési szempontból kiemelt jelentőségű erdőterülettel kapcsolatos térségi, besorolásokat (kiváló termőhelyi adottságú-, erdőtelepítésre elsődlegesen -, másodlagosan alkalmas erdőterületi) övezeteket nem érintenek.

Az *1.sz. módosítás* a hatályos TSZT szerint tervezett erdőterületi besorolást érint, ugyanis a területigénybevétel, amely természeti állapotában mezőgazdasági termőföld (szántó), *tervezett állapota szerint gazdasági célú erdőterület*.

Mivel a kijelölés szerinti erdősítést még nem kezdeményezték, az igénybevétel valós erdőterületi csökkenéssel nem jár, üzemtervezett (erdőleltár szerinti) erdőterületre nincs hatással.

A kijelölés véderdő területi besorolást nem érint.

A *2.sz. módosítás* erdőterületi besorolást nem érint.

Zöldterületeket egyik módosítás sem érint.

Beépítésre nem szánt különleges terület:

Jelen tervmódosítás keretében beépítésre nem szánt különleges Kb-En jelű megújuló energiaforrás hasznosításának (Napelem-park) kialakítása tervezett, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítása érdekében, a 0431/9 hrsz. külterületen.

A tervmódosítás keretében (szabályozási tervben is realizált) Kb-En jelű megújuló energiaforrás hasznosításának területfejlesztési részleteit a 1.2.1. fejezet tartalmazza.

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Tervezett településrendezési eszközök módosításának ismertetése:

sorszám	Hrsz.	Terület/ ha	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	0431/9	1,5048	Eg gazdasági erdő terület	Kb-En beépítésre nem szánt különleges terület	Eg gazdasági erdő övezet	Kb-En beépítésre nem szánt különleges övezet
2.	033/221	A területre vonatkozó hatályos HÉSZ övezeti paramétereinek módosítása keretében a jelenleg Gksz-2 övezetbe tartozó terület épületmagasságának növelése tervezett 7,5 méterről 12 méterre. Az övezeti módosítás új övezet kialakítását teszi szükségessé Gksz-5 övezet néven mintegy 4,46 ha-on.				

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások.	1	1,5048	0431/9	Eg gazdasági erdő terület	Kb-En beépítésre nem szánt különleges terület
Összesen:		1,5048			

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Beépítésre nem különleges terület –(Kb-En)- megújuló energiaforrás hasznosításának területe

1. számú módosítási terület:

Különleges beépítésre nem szánt – Napelem-park területe (Kk-En)

A tervezett Napelem-park területe a belterülettől déli irányban helyezkedik el. A terület tervezett felhasználása a megújuló energiaforrások hasznosítását szolgálja.

Az övezet céljára kijelölt telek területe 1,5048 ha.

A tervezett övezeti előírások alapján a 2%-os beépíthetőséggel 300 m²-nyi alapterületű építmény (jellemzően kiszolgáló építmény) helyezhető el. A telek fennmaradó részén (is) elhelyezhetők a napelemek, amelyek elhelyezése nem építési engedély köteles.

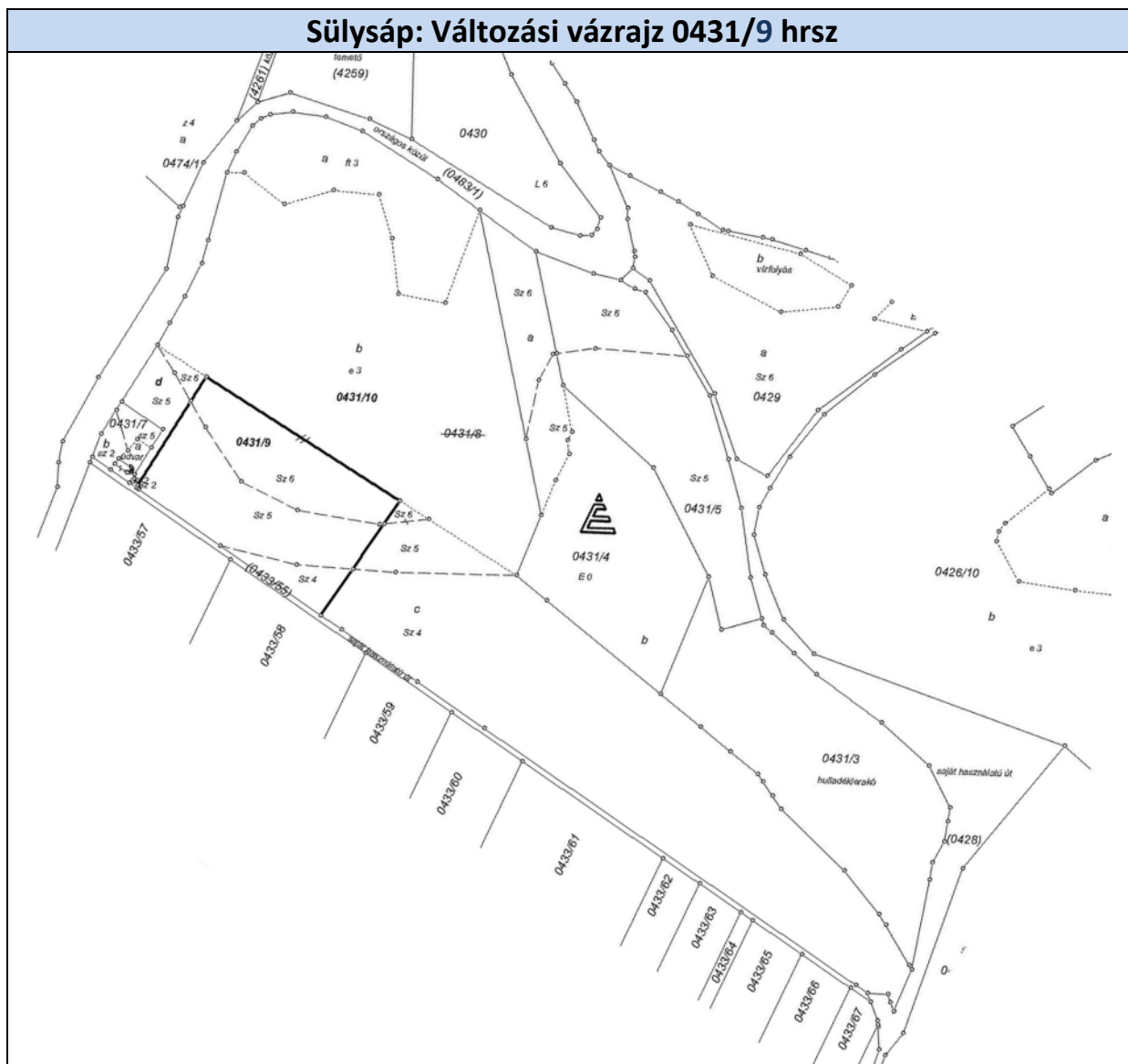
A terület övezeti előírása a megújuló energiaforrások létesítmények elhelyezésének lehetőségét szolgálja.

A terület a településrendezési eszközökben (tervezett) gazdasági erdőterületbe sorolt, de a tényleges jelenlegi használat szerint 4-5-6- minőségi osztályú szántó művelési ágú terület.

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Súlysáp kedvező természeti adottsága, hogy 1950 - 1980 közötti a napos órák száma,

ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el.

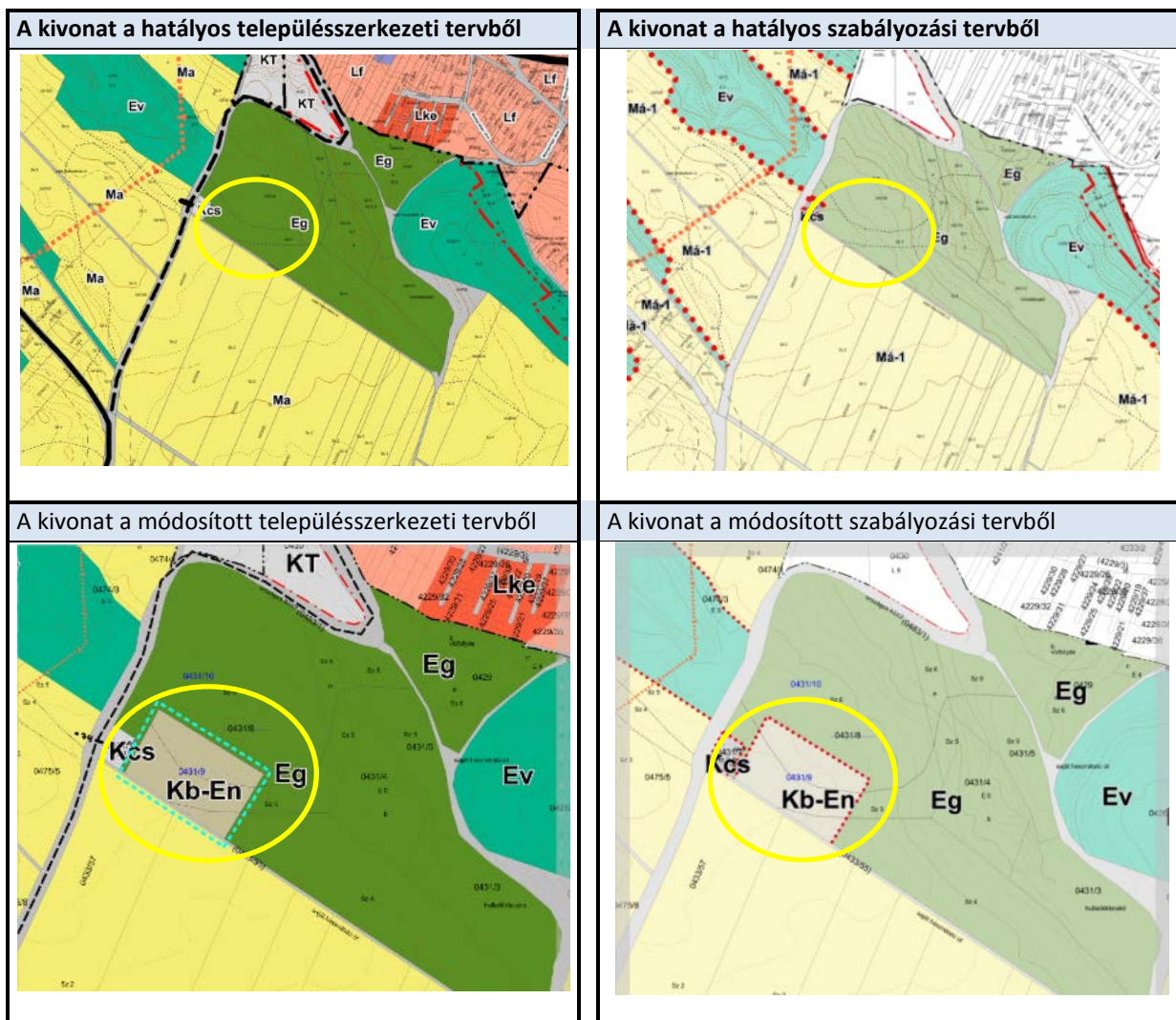
A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv.ága	mín. o.				jel	műv.ága	mín. o.			Vezetékjog	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0431/8				10.6238	123.06	0431/9				1.5048	19.88		
	a	fásított terület	3	0.9703	5.05			szántó	4	0.1504	2.87		
	b	erdő	3	3.9782	20.69			szántó	5	0.7568	11.81		
	c			5.6753	97.32			szántó	6	0.5976	5.20		
		szántó	4	3.8135	72.84	0431/10				9.1169	103.30		
		szántó	5	1.2005	18.73		a	fásított terület	3	0.9701	5.04		
		szántó	6	0.6613	5.75		b	erdő	3	3.9774	20.68		
							c			3.9498	74.43		
								szántó	4	3.6624	69.95		
								szántó	5	0.2874	4.48		
							d			0.2196	3.15		
								szántó	5	0.1795	2.80		
								szántó	6	0.0401	0.35	községi gyűjtőbe +21 m ²	
Összesen:				10.6238	123.06					10.6217	123.18		

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közvetlen környezetében mezőgazdasági, erdő, és különleges csillagvizsgáló terület található.
- A nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásra szánt Napelem-park terület földhivatali telekhatárrendezése megtörtént.
- A terület jól megközelíthető a 31102 j. Maglódi útról leágazó kiépítés alatt álló Kopaszhegyi települési bekötőútról.
- A fejlesztési terület megközelítése és egyéb infrastruktúrais ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból adódó terhelést bíró infrastruktúra épüljön ki.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges. A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású különleges terület jön létre.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Pest megye Területrendezési Tervi övezet által, illetve az adatszolgáltatások által az alábbi övezeteket illetően érintett:
 - kiváló termőhelyi adottságú szántó területe (FOMI adatok alapján)



2 számú módosítási terület:

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület – Árnyékolástechnikával foglalkozó gazdasági terület (Gksz)

A meglévő gazdasági terület a belterület északi határában a Kiskókai és Határ út által határolt területen helyezkedik el. A területfejlesztés összeszerelő üzem bővítése érdekében történik, melynek keretében épületmagasság növelésére van szükség. Mivel a város egyéb területein is megtalálható a Gksz-2-es övezet - *melybe a tervezési terület is tartozik* -, ezért új övezet kialakítására van szükség.

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5 méterről 12 méterre történő emelését kérvényezte a fejlesztő szerelőüzem kialakítása céljából. A tervezett új Gksz-5 jelű övezet egyéb paraméterei a szintterületi mutató tekintetében változik, a további paraméterek változtatás nélkül a Gksz-2 övezet paraméterei szerint alakulnak.

Az övezet céljára kijelölt telek területe mintegy 4,46 ha.

A terület övezeti előírása a 033/221 hrsz-ú telephelyen működő STOBAG Alunorm Kft. létesítmények elhelyezési lehetőségét szolgálja.

A cég bejegyzett fő tevékenysége:

- Fém épületelem gyártása

Ebbe a szakágazatba tartozik:

- fémajtó, -ablak, ezek keretei, fémárnyékolók, kapu stb. gyártása
- az épület fémpadlózatát alkotó csatlakozások gyártása

Az árnyékolástechnikával foglalkozó összeszerelő üzem árnyékolók összeállításával, összeszerelésével, csomagolásával foglalkozik.

Tervezői javaslat:

- Az új építési övezetnek megfelelően a szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési feladat közlekedési, közmű vagy táj és környezetvédelmi szakági feladatokat nem igényel.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közvetlen környezetében különleges üzemi, mezőgazdasági és lakóterület található.
- A terület megközelítése biztosított a Határ útról és a Kiskókai útról.
- A tervezési terület számára a teljes közműellátást biztosított. A teljes tömbön belül mára a közműhálózatok kiépültek, minden jelenlegi létesítmény közműellátása megoldott.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Pest megye Területrendezési Tervi övezetei által nem érintett.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



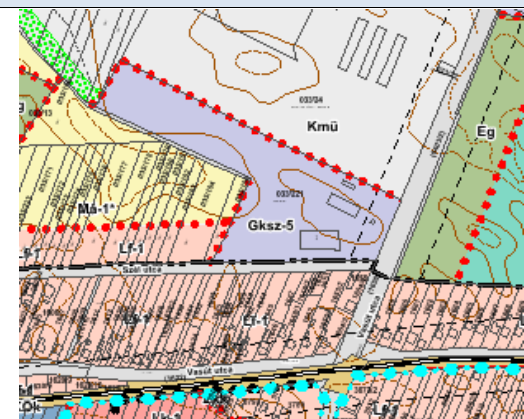
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított településszerkezeti tervből

Településszerkezeti tervi
módosítást nem igényel!

A kivonat a módosított szabályozási tervből



TERÜLETI MÉRLEG (Településszerkezeti terv alapján)

Területfelhasználás	2010. évi TSZT ter.felhaszn. (ha)	2017. évi módosítás változásai (ha)	2017. évi TSZT ter.felhaszn. (ha)	2018. évi módosítás változásai (ha)	2018. évi TSZT ter.felhaszn. (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	13,52	+6,75	20,27		20,27
Kertvárosias lakóterület (Lke)	---	+13,48	13,48		13,48
Falusias lakóterület (Lf)	529	-23,2	505,8		505,8
Településközpont terület (Vt)	59,70	-0,05	59,65		59,65
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	56,24	-28,34	27,9		27,9
Ipari gazdasági terület (Gip)	113,44	+6,0	119,44		119,44
Különleges beépítésre szánt területek (K)	22,44	+30,45	52,89		52,89
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,57	+3,47	20,04		20,04
Védelmi erdőterületek (Ev)**	419,34	+25,66	445		445
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	478,52	+24,88	503,4	-1,5048	501,89
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2737,22	-59,98	2677,24		2677,24
Kertés mezőgazdasági területe (Mk)	29,25		29,25		29,25
Vízgazdálkodási területek (V)	51,27		51,27		51,27
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk)	4,23	-0,15	4,08	+1,5048	5,58
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	182,79		182,79		182,79
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	19,26		19,26		19,26
ÖSSZESEN:	4731,76 ha		4731,76 ha		4731,76 ha

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

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉS (összefoglaló)

Közúti közlekedés

Sülysáp már jelenleg is viszonylag jó közlekedés-földrajzi helyzetben van, mert országos főútvonal (31. sz. másodrendű főút) és nemzetközi vasúti fővonal (Budapest-Újszász-Békéscsaba-Lökösháza) mellett fekszik.

A délre fekvő szomszédos települések felé a 3113 jelű összekötő út bonyolítja le a forgalmat, Monoron csatlakozva a 4. számú főúthoz is. A 3113 jelű Sülysáp – Gomba összekötő út 2x1 sávós, a 31. számú főutat a belterület nyugati részén éri el.

A módosítási területek:

1. A Napelem-park területe a 31. számú főutat és a 3113 jelű út összekötését szolgáló távlati összekötő nyomvonaláról leágatkozó 0433/55 hrsz-ú saját használatú úton közelíthető meg.
2. A gazdasági területfejlesztési terület a Határ útról és a Kiskókai útról (3105 jelű összekötő út) megközelíthető.

2.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, TÁJ-TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELME; ZÖLDFELÜLETEK

Az 1.sz. módosítás szerint tervezett napelem – park beruházás alapvetően környezetvédelmi célokat, a megújuló energiaforrások hasznosítását szolgálja. Egyedüli negatív környezeti hatása az elkerülhetetlen területigénybevétel, amely természeti állapotában mezőgazdasági termőföld, tervezett állapota szerint gazdasági célú erdőterület. Mivel a kijelölés szerinti erdősitést még nem kezdeményezték, az igénybevétel valós erdőterületi csökkenéssel nem jár.

A tervezett módosítás a védett tájalemezeket nem érinti, - a terület Natura2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi kijelölésnek, valamint az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének nem része, egyéb természetvédelmi területet sem érint. Tájképvédelmi szempontból is megfelelő az elhelyezkedése, tájképi szempontból érzékeny területre, védendő táj- és településképi látványra, feltárlásra nincs hatással.

Összességében megállapítható, hogy jelentős negatív hatások nem várhatók a táji- természeti környezetben a mű megvalósulása esetén, környezet- táj- és természetvédelmi szempontból a napelem-park telepítése, illetve az ehhez szükséges területfelhasználási módosítás elfogadható.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért formális biológiai aktivitásérték számítás a törvényi előírás alapján *nem szükséges*. Ez nem jelenti azt azonban, hogy ne változna a terület biológiai értéke, ökológiai potenciálja. A változás mértékének érzékeltetése érdekében elvégeztük a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet módszere szerinti aktivitásérték számítást, jelen esetben tehát nem a törvényi igazolási kényszer miatt, hanem „hatásbecslési” jelleggel. E becslést 2 alternatívára számszerűsítettük: a rendezési tervi (erdő) besorolás, valamint a valós állapot (szántó) alapján. A módosítás elméletileg számítható BAé egyenlege a TSZT meglevő és tervezett területi besorolás, illetve a valós állapot szerint az alábbiak szerint alakul:

Tervezett és meglevő területfelhasználás; terület(ha); BAé szorzók és különbözetük; BAé egyenleg

A/ Kb-en	Eg	~1,5	3,2 – 9,0 = - 5,8	- 8,7
B/ Kb-en	Má	~1,5	3,2 – 3,7 = - 0,5	- 0,75

Értékelés: az aktivitásérték veszteség viszonylag jelentős lenne, az igénybevett terület kis kiterjedéséhez (~1,5 ha) képest, amennyiben az előírt TSZT besorolás szerinti BAé számítás eredményére tekintünk. Ehhez képest jóval kisebb, elhanyagolható mértékű a valós területhasználat alapján számítható veszteség.

Kompenzációs törvényi kötelezettség azonban a jelen tervmódosítás során nem áll fenn, mivel *beépítésre nem szánt kategórián belül* történik az átsorolás. A számítás eredményét az elfogadásra kerülő munkarészekben azonban nem kell dokumentálni és érvényesíteni, - a fentiek miatt.

A fenti becslés is felhívja a figyelmet arra, hogy a terület jelenlegihez hasonló biológiai aktivitási jellemzőinek valós fenntartását a telek ilyen létesítményeknél szokásos *zöldfelületi kialakítása*, - extenzív gyepesítése, a telekhatáron és az erre alkalmas belső területeken javasolható alacsony cserje telepítés - szükséges. (A fásítás lehetőségei korlátozottak a nemkívánatos árnyékoló hatások elkerülése érdekében. Fatelepítés elsősorban csak a telek északias kitétségű oldalain javasolható). Erre a tervezett kialakítás, a területfelhasználási váltáshoz kapcsolódó szabályozás – a beépítésre nem szánt területen min. 65%-os zöldfelületi fedettség biztosítása - is lehetőséget ad.

A 2.sz. módosítás településszerkezeti tervi módosítást nem igényel, negatív környezetalakítási, táj-termesztet- és környezetvédelmi, zöldfelületi hatásai nem prognosztizálhatók.

2.3.ÖRÖKSÉGVÉDELEM-RÉGÉSZET

A tervezési terület régészeti lelőhely érintettsége jelenleg nem ismert. A 2017 évi településrendezési eszközök időszakában rendelkezésre álló régészeti adatszolgáltatás alapján a területet régészeti lelőhely nem érinti.

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT)

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

Vagyis, amit a PMTrT alkalmazott, de az OTrT megszüntetett, azt nem kell alkalmazni.

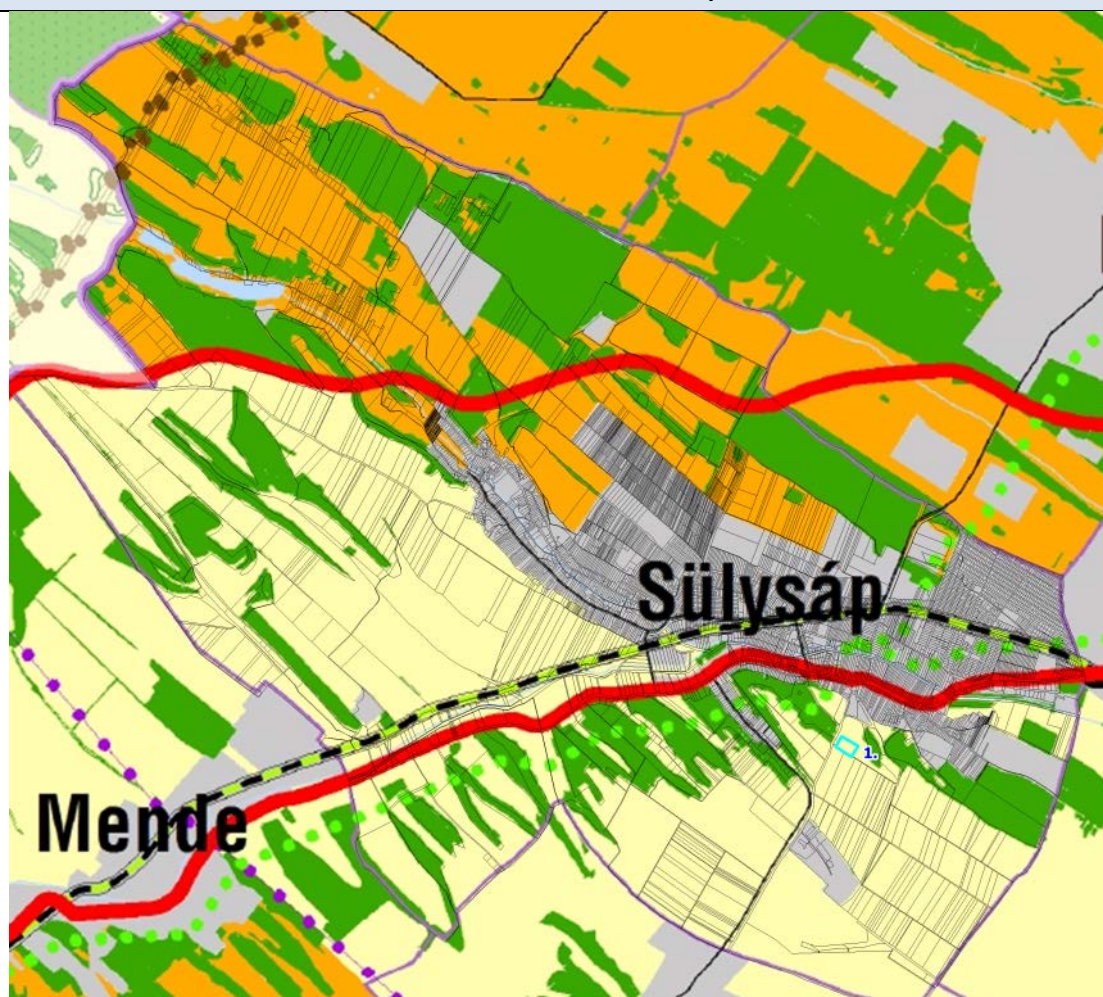
Továbbá, a PMTrT által megállapított övezet, de az OTrT. módosította az előírásait, ott amennyiben az OTrT. előírásaitól eltér, akkor az OTrT előírásait kell alkalmazni. Az OTrT. által megállapított övezet, de a PMTrT még nem alkalmazza, ott az OTrT. előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

Az 1. számú módosítási terület a vegyes területfelhasználású térségbe tartozik.

A 2. számú módosítási terület a települési területfelhasználású térségbe tartozik és településszerkezeti tervi módosítást nem igényel, ezért az alábbi igazolások az 1 számú tervezési területre vonatkoznak.

Országos területfelhasználási kategóriák érintettsége	Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 2. melléklet
Jelmagyarázat ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vegyes területfelhasználású térség - Vízgazdálkodási térség Települési térség 1000 ha felett 750 - 1000 ha között 500 - 750 ha között 100 - 500 ha között 100 ha alatt ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK - Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények - Gyorsforgalmi út - Főút - Nagy sebességű vasútvonal - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékjele 220 kV-os átviteli hálózat távvezetékjele - Földgázszállító vezeték - Kőolajszállító vezeték	 - települési térség - mezőgazdasági térség - erdőgazdálkodási térség - vízgazdálkodási térség - vegyes térség

Kivonat a Pest megye Területrendezési tervéről szóló 5/2012. (V.10.). sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott PMTrT tervlap (PM TrT) Térségi Szerkezeti tervéből (Módosítással érintett területek lehatárolásával)



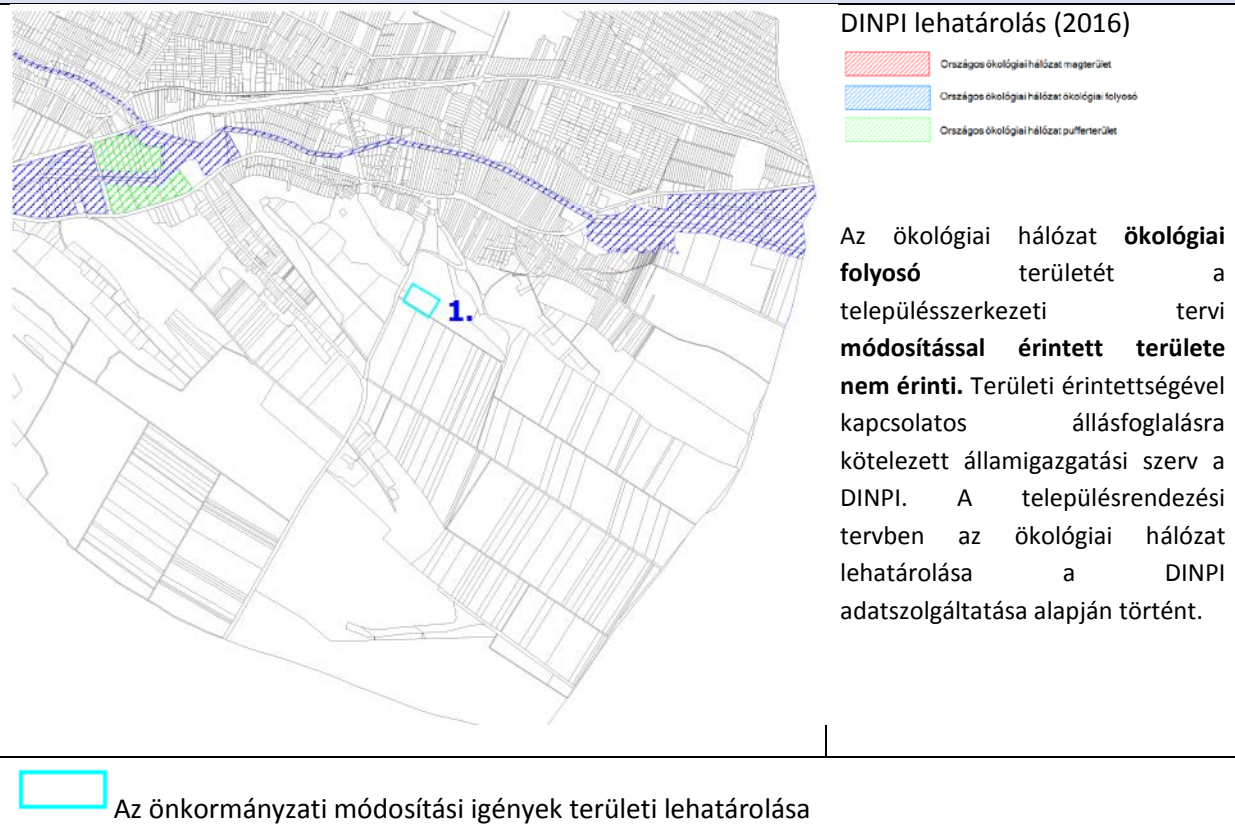
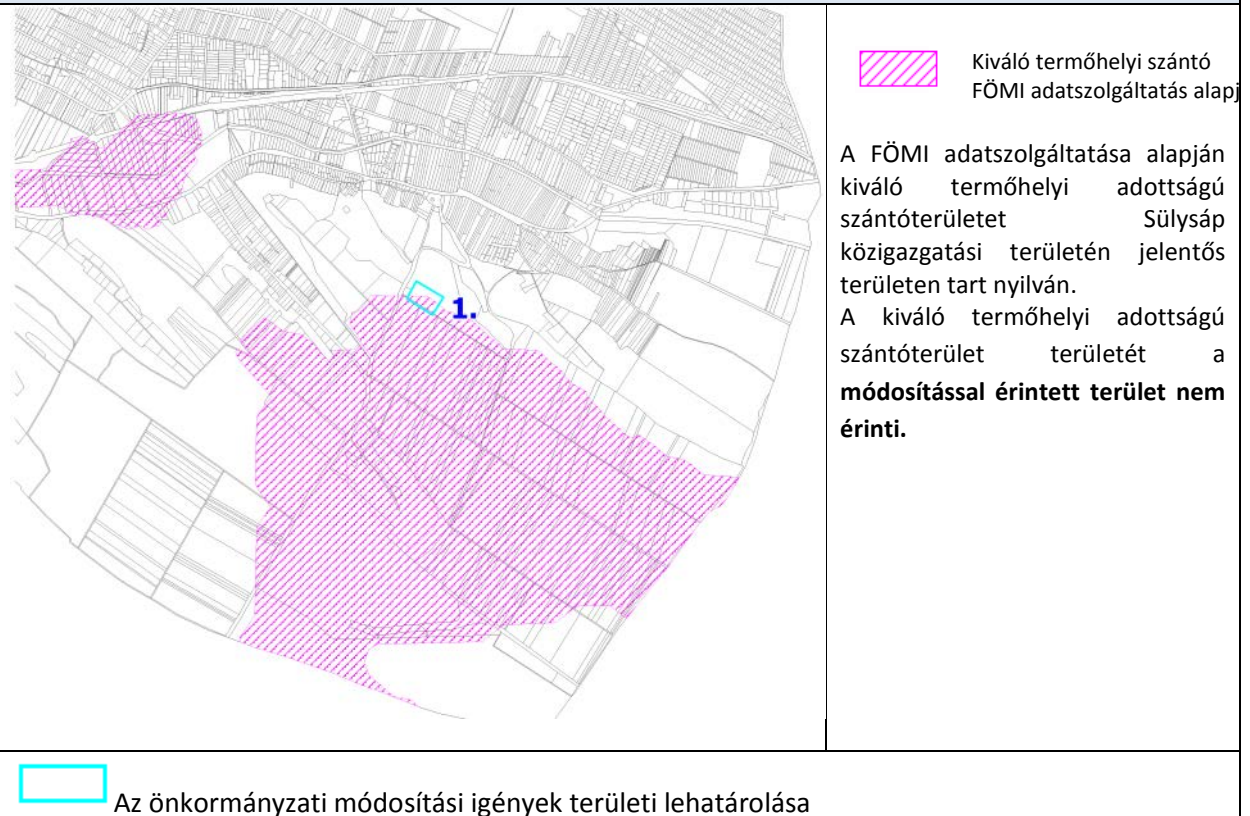
Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

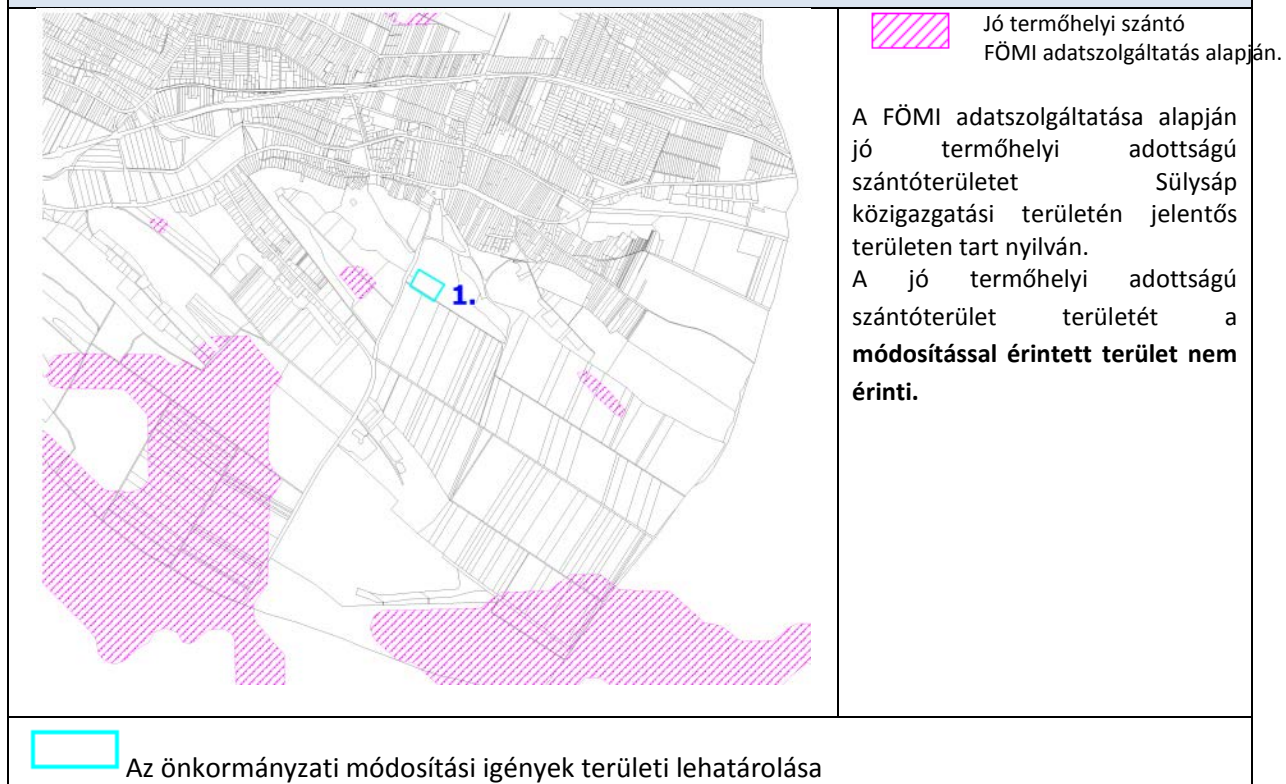
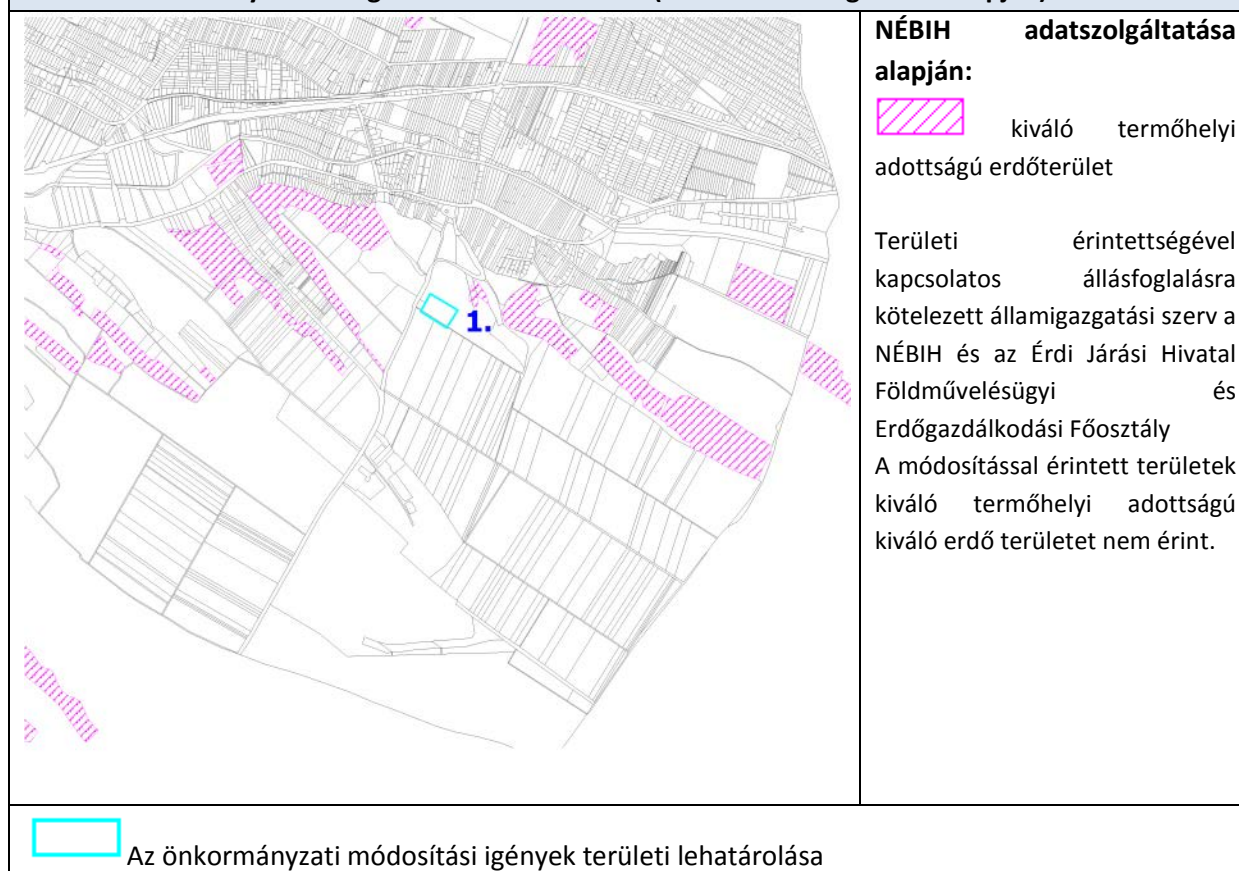
JELMAGYARÁZAT

- városias települési térség
- hagyományosan vidéki települési térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- magas zöldfelületi arányú települési térség
- országgyűlési térség
- mezőgazdasági térség
- különleges rendeltetésű térség
- építmények által igénybe vett térség
- vízgazdálkodási térség
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi mellékút
- nagyszebeségű vasútvonal
- a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal

2.sz. melléklet

- egyéb országos törzshálózati vasútvonal, az országos vasúti körzshálózat tervezett eleme
 - vasúti mellékvonat
 - főúton tervezett Duna-híd
 - térségi mellékúton levő Duna-híd
 - országos kerékpárút törzshálózat eleme
 - térségi kerékpárút-hálózat eleme
 - országos jelentőségű polgári repülőtér
 - kereskedelmi (nemzetközi) repülőtér
 - egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér
 - nemzetközi és országos jelentőségű közforgalmú kikötő
 - határkikötő
 - térségi közforgalmú kikötő
 - személyforgalmi kikötő
 - kompátkelőhely
 - logisztikai központ
 - térségi jelentőségű P+R
 - 400 kV-os átviteli hálózat távezeték eleme
 - 220 kV-os átviteli hálózat távezeték eleme
 - átvitt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
 - térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat
 - nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítózvezeték
 - térségi szénhidrogén szállítózvezeték
 - erőmű
 - kiserőmű
 - elsőrendű árvízvédelmi fővonal
 - másodrendű árvízvédelmi fővonal
 - térségi belvizi- és öntözősatorna
 - térségi hulladéklerakó hely
- Alaptérképi jelek:**
- megyehatár
 - agglomeráció határa
 - település közigazgatási határa
 - fővárosi kerület határa
 - egyéb mellékút
 - egyéb burkolt út
 - HÉV
 - vízfolyás
 - vízfolyás
 - erdőállomány kataszter szerinti erdőterület

1. Országos ökológiai hálózat övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján 2016 év)**2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (FÖMI adatok alapján 2016 év)**

3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (FÖMI adatok alapján 2016 év)**4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (NÉBIH adatszolgáltatás alapján)**

Erdőtelepítésre elsődlegesen és másodlagosan javasolt terület (FOMI adatok alapján)

I Erdőtelepítésre
másodlagosan javasolt terület
(FOMI adatok alapján)



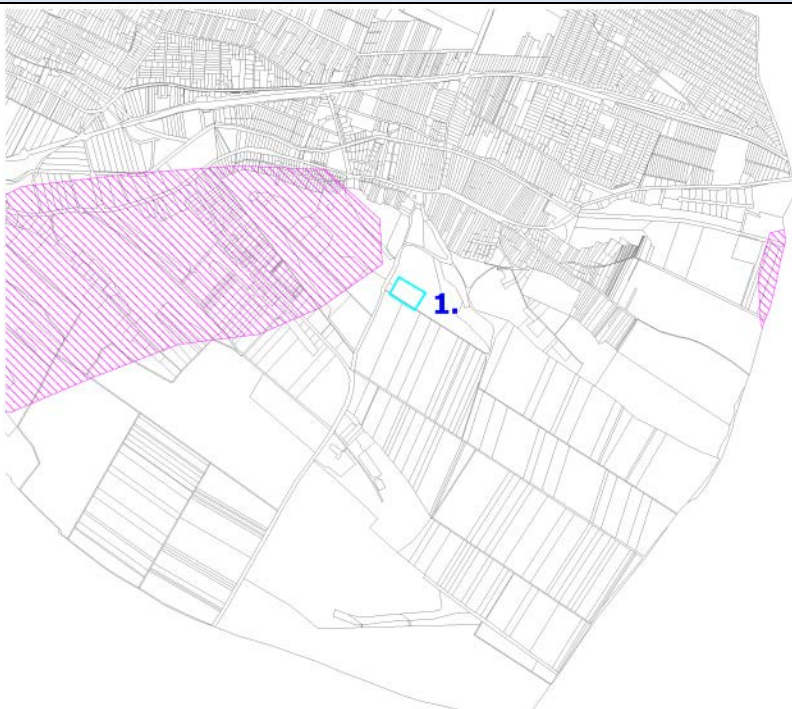
Erdőtelepítésre
elsődlegesen javasolt terület
(FOMI adatok alapján)

A FÖMI adatbázisa alapján a település területét az erdőtelepítésre elsődlegesen és másodlagosan javasolt területi lehatárolás érinti.

A módosítással érintett terület **nem érinti** az erdőtelepítésre javasolt területeket.



Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

6. Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete ((DINPI adatszolgáltatás alapján)

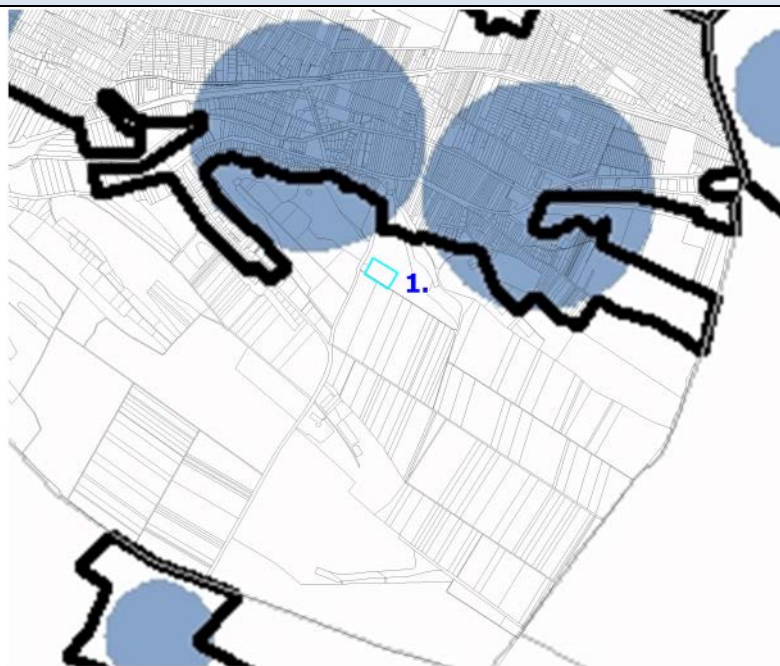
Tájképi szempontból
kiemelten kezelendő terület
övezete

Területi érintettségével
kapcsolatos állásfoglalásra
kötelezett államigazgatási szerv a
DINPI.

**A módosítással érintett terület
Tájképi szempontból kiemelten
kezelendő területet nem érint.**



Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete**Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 3/7. melléklet****Jelmagyarázat**

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

Országghatár

Megyehatár

Közigazgatási határ

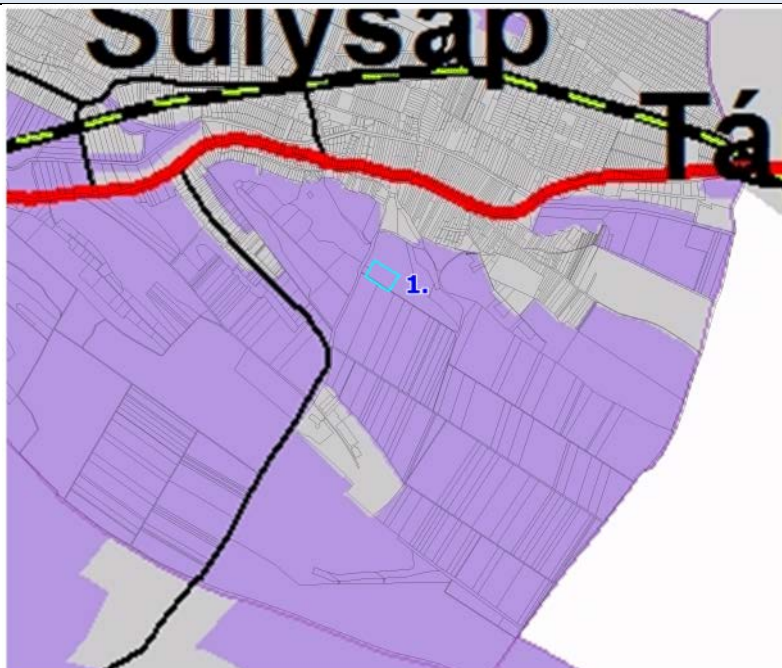
Települési térség

Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH.

Az OTRT alapján a módosítási területet **nem érinti** az országos vízminőség védelmi területek övezete.



Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

17. Földtani veszélyforrás területének övezete**A Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelet (PMTrT) 3.12. sz. melléklet**

Földtani veszélyforrás területének övezete

Mivel a PMTrT ezen övezeti kijelölése közigazgatási határ alapú, és kellő szakhatósági adatszolgáltatás hiányában a településszerkezeti terven nem értelmezhető.

„Földtani veszélyforrás területének övezetébe tartozó település veszélyeztetett területein a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt terület csak kivételesen, geológiai szakvélemény alapján jelölhető ki.”

Az érintettség a tervezett Napelem-park terület kialakítását nem gátolja.



Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

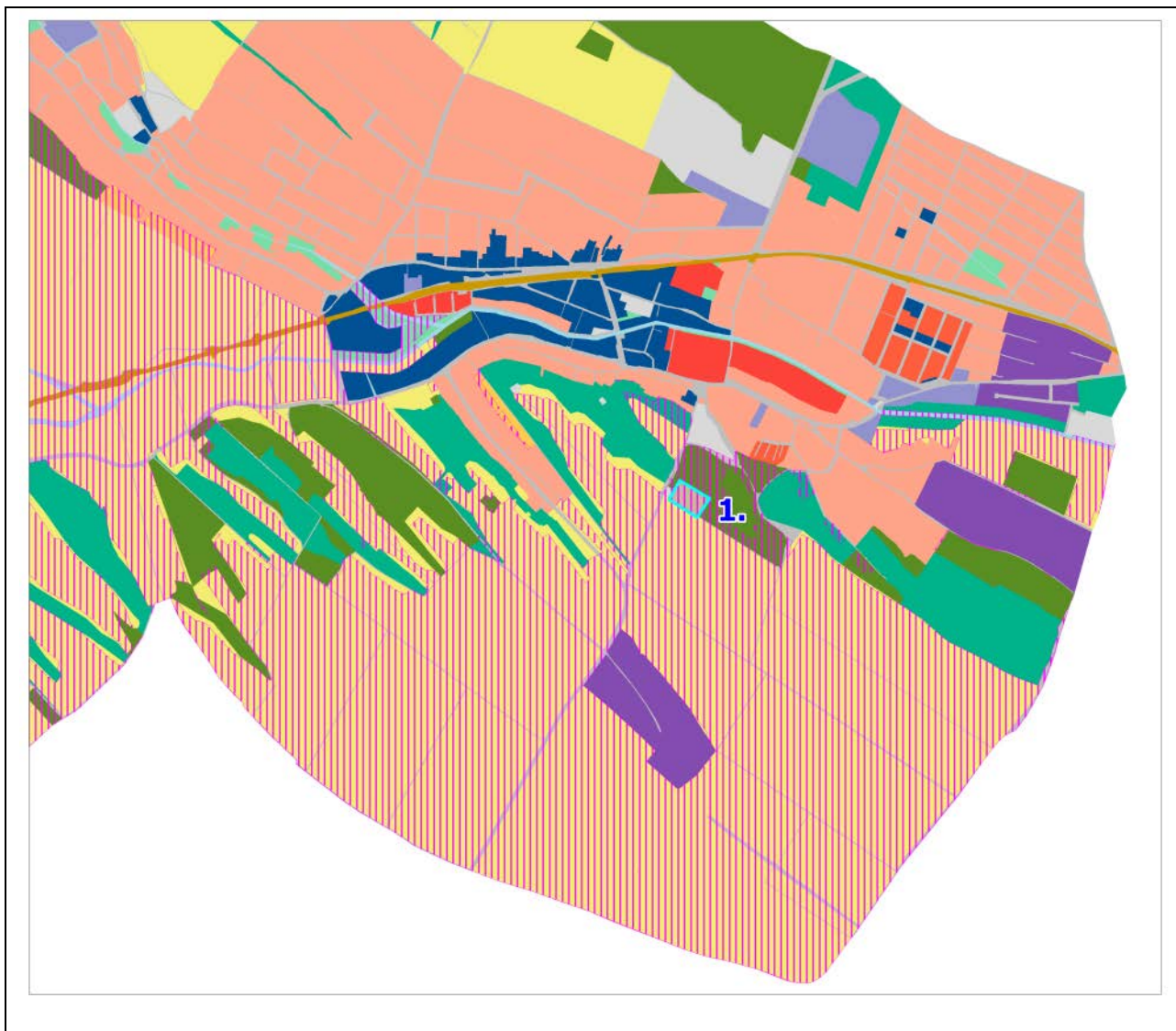
IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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

A tervezett módosítás a megengedett eltérési lehetőséget nem lépi túl.

A településszerkezeti terv tervezett beépítésre nem szánt (1 számú)módosítási terület összesen 1,5 ha-on a beépítésre nem szánt területfelhasználáson belüli változás történik. Ezen terület a PMTrT-ben mezőgazdasági térség területfelhasználású kategóriába van.

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: ----	----
A TSZT-ben a 2018 évi módosításkor igénybe vett terület: ----	1,5048
– A továbbiakbanTSZT-ben bármely területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság (267,65-122,95-1,5048)	143,19 ha
 Mezőgazdasági térség	



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

Az OTrT 8.§ előírásai: „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 Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A 59/2017. (XII. 18.) FM rendelet 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 módosításáról szóló rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Sülysáp nem tartozik egyik borvidékhez sem.

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTrT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

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

A jelen termvmódosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért gyümölcskataszter érintettség ez esetben nem releváns.

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 nem szánt területfelhasználási változás nem érinti.	+	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatok alapján) Szerkezeti és szabályozási tervi módosítással érintett területet a 1.-számú területen érintett.	+	+
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) Szerkezeti tervi módosítással érintett területet nem érint.	+	-
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (NÉBIH adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti terv módosítás területei kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket 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 tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete beépítésre nem szánt területfelhasználási változás nem érinti.	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	-	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján) Az országos vízminőség-védelmi terület övezete beépítésre nem szánt területfelhasználási változás nem érinti.	+	--
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók 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 <i>(DINPI adatszolgáltatás alapján)</i>	+	--
ökológiai folyosó övezete <i>(DINPI adatszolgáltatás alapján)</i>	+	--
puffer terület övezete <i>(DINPI adatszolgáltatás alapján)</i>	+	--
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. <i>(A helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan a szabályozási terven az arra érdemes területeken a partfalak megerősítésének jelölése javasolt.)</i>	+	+
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (névváltozás: kiemelt fontosságú honvédelmi terület)	-	--
honvédelmi terület övezete	-	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Sülysáp módosítási területeit az OTrT és a PMTrT alapján is két térségi övezete érinti.

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (FÖMI adatok alapján)
- földtani veszélyforrás területének övezete (PMTrT lehatárolás alapján)

OTrT:” 13/A. § * (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

A térségi övezet a FÖMI adatok alapján került meghatározásra. A FÖMI adatok alapján az 1. számú módosítási területet érinti a *kiváló termőhelyi adottságú szántóterület* övezete. A tervezett napelempark beépítésre nem szánt területen valósul meg a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. A terv termőhelyi szempontból megfelel.

A PMKH Földhivatali Főosztály 2016. évi adatszolgáltatása alapján Sülysáp közigazgatási területén a az 1., 2. és 3. minőségi osztályú szántó tartozik az átlagnál jobb minőségű szántóterületek közé. A jelen tervmódosításhoz kapott megbízói adatszolgáltatás változási vázrajza a az 1. számú módosítási területet szántó 4.,5.,és 6. minőségi osztályba sorolja. Vagyis a terület átlagosnál jobb minőségű termőhelyi adottságú szántó területet nem érint, így a Földtörvényi előírásokba sem ütközik (a kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezet lehatárolása minden bizonnyal felülvizsgálandó a PMTrT e tervtől függetlenül aktuális módosítása során).

OTrT: „25. § * (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A térségi övezet közíg. határosan került meghatározásra, a közíg. terület tervezéssel érintett részén földtani veszélyeztetettség a tervezési területen nem ismert. A tervezett napelem-park beépítésre nem szánt területen valósul meg a földtani veszélyforrás övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. A terv földtani szempontból megfelel.

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

VI. Nyilatkozat

A Sülysáp Településrendezési Tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek a Pest megye 5/2012. (V.10.). sz. önkormányzati rendelet és a 2003. évi XXVI. Tv. (OTrT) előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2018. március.12.

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 4. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A szabályozás célja a Városi igények építésjogi megalapozása a 2017.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 szabályozási típusú módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban beépítésre nem szánt területi kategórián belüli szabályozás merült fel igényként. A tervmódosítási feladat igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁSOKAT IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorsszám	terület (ha)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	1,5048	0431/9	Eg gazdasági erdő övezet	Kb-En beépítésre nem szánt különleges övezet
2.	4,46	033/221	Gksz-2 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz-5 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

1.számú melléklet: Főépítési feljegyzés

2.számú melléklet: 14/2018.(I.25.) számú Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról

3.számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról