Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének 106/2020. (X. 15.) ÖKT határozata Sülysáp város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 164/2017. (X. 26.) ÖKT határozat módosításáról

Sülysáp Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy az 164/2017. (X.26.) sz. Kt. önkormányzati határozattal elfogadott Sülysáp Város TSZT jelű (M=1:12.000 méretarányú) településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) – a helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés.1. pontjára, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdése figyelembevételével az alábbiak szerint módosítja.

1./ A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás eredményeképpen az érintett 033/172-185, 033/156, 033/12, 4550/118-121 hrsz-ú, 0426/8, 0426/9, 0419 és a főút menti 3988 – 4018, valamint a 493 hrsz-ú. területein gazdaságfejlesztési és lakóterületfejlesztési módosítások történnek a településszerkezeti tervben.

2./ Sülysáp Város Képviselő-testülete jóváhagyja településszerkezeti tervét (TSZT) az 1. melléklet szerinti leírásnak, valamint a jelen határozat 2. melléklet szerinti TSZT (M=1:12.000 méretarányú) településszerkezeti terv ábrázolt módosításának megfelelően egységes szerkezetben. A 2. melléklet szerinti TSZT jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal ábrázolandók.

3./ A Pest megye területrendezési tervét és a TSZT-t érintő, 2020. évben végrehajtott módosítás területi mérlege a jelen módosítás 1. melléklet szerinti leírásnak megfelelően változik.

4./ Az Étv. 7. § (3) bek. b) pontja szerint a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A 164/2017.(X.26.) Kt. határozattal módosított településszerkezeti terv BAé növekménye természetközeli terület kijelölésével (+ 274,326 BAé pont) biztosított. A jelen tervmódosítás során kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg védelmi erdőterület kijelölésével negatív (-22,295 pont). Vagyis összesen + 252,03 pont növekmény áll rendelkezésre, ezért a törvényi előírásnak megfelel, további kompenzáció nem szükséges. A BAé többlet értéke a TSZT soron következő módosításának BAé-egyenleg számítása során felhasználható.

5./ Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 164/2017. (X.26.) önkormányzati határozat e módosítással együttesen alkalmazható.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Étv. 8. § (4) bekezdésének és a Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésének rendelkezései szerint gondoskodjon a módosított településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat), azok elfogadását követő 15 napon belüli közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról a Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti szervek részére való megküldéséről, illetve elérhetőségéről.

Ez a határozat a 1. mellékletét képező leírás, és a 2. mellékletét képező településszerkezeti tervlap 2020. november 15. napján lép hatályba.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

k.m.f.

Horinka László
polgármester

Sülysáp Város Önkormányzata
1.

dr. Tóth Krisztina
jegyző

1. melléklet a 106/2020. (X. 15.) ÖKT határozathoz

1. melléklet
Településszerkezeti tervi leírás

Sülysáp Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület a 164/2017. (X.26.) Kt. számú határozattal fogadta el. A határozat 2. mellékletét a TSZT jelű (M=1:12.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.
A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) és 2.) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT jelű tervmellékletén ábrázolt- módosítási területek érdekében készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

Beépítésre szánt területek

- A Szél utca északi oldalán jelenlegi tervezett falusias lakó (Lf) és (Eg) gazdasági erdőterületen kereskedelmi szolgáltató-gazdasági (Gksz) területi bővítése összesen mintegy 4,65 ha-on. (033/172-185, 033/156, 033/12 hrsz);
- A Táncsics Mihály és az Állomás utca közötti tömb jelenlegi tervezett (Vt) településközpont vegyes terület (Lke) kertvárosias lakóterületi átsorolása mintegy0,3296 ha-on. (4550/118-121 hrsz);
- Melegvölgy 0426/8, 0426/9 hrsz-ú terület tervezett (Ev) védelmi erdőterület (Lf) falusias lakóterületi átsorolása mintegy 0,6 ha-on.
- Melegvölgy 0419 hrsz-ú területrészén meglévő (Ev) védelmi erdőterületen (Kmü) különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása mintegy 0,98 ha-on.

Beépítésre nem szánt területek

- A Kossuth téren jelenlegi KÖu közúterület a kialakult Zkp közpark terület bővítési területeként további mintegy 0,1009 ha nagyságú Zkp közpark zöldterület kijelölése a 493 hrsz-ú területen.

2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

Közlekedés:

1. számú terület

Közúti közlekedés
A STOBAG Alunorm Kft. országos közúti kapcsolatát a 3105 jelű országos közút (Kiskókai út) biztosítja. Az út külterületi szakaszán a Szél utcai útcsatlakozás mellett van a telephely be- és kihajtója.
A telephelynek még egy közúti kapcsolata van a telek nyugati határán a Szél utca felé, de a közút nincs idáig kiépítve.

A terület tervezett bővítése a Szél utca nyugati irányban történő kiépítésével megfelelően kiszolgálható közútról.
A tervezett Határ út 2x1 sávos, külterületi jellegű, tervezési osztálya K.VI.B.

Közösségi közlekedés

A 3105 jelű úton közlekedő Volánbusz helyközi járat megállója a terület közelében, a Vasút utcában van, ez megfelelő ellátottságot biztosít.

Parkolás

A telephely személy- és tehergépjármű parkolási igényei telken belül biztosítandók.

2. számú terület

Közúti közlekedés

A terület megközelítését a Balassi Bálint utca biztosítja, amelyhez csatlakozik a Csokonai utca a terület kiszolgáló útja. A Csokonai utca és a telket határoló Táncsics Mihály u. és Állomás utca közterületi szélessége megfelelő.
Az utca tervezési osztálya: B.VI.d.B.

Közösségi közlekedés

A terület 300 méterre van a Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal Szőlősnyaraló megállóhelyéhez.

3. számú terület

Közúti közlekedés

A terület a Melegvölgy utcáról közelíthető meg. A tervezett közúti szakasz tervezési osztálya B.VI.d.B.

Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmát a 31. sz. főúton közlekedő helyközi járatok bonyolítják le.

4. számú terület

Közlekedési kapcsolat fejlesztését nem igényli. A teherszállítási igény esetén alapos megfontolást igényel – a települési környezetvédelmi szempontoknak is megfelelő - alkalmas nyomvonal kijelölése és kiépítése.

5. számú terület

A területi funkció változása közlekedési fejlesztést nem igényel.
A telkek megközelítése a 31. számú főút belterületi szakaszáról történik. A közúti kapcsolatok a Magyar Közút Zrt. hozzájárulásával alakíthatók ki.

Közműellátás:

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

1-es számú módosítással érintett terület

STOBAG Alunorm Kft a Kiskókai út mentén húzódó közműhálózatokról biztosítja az összközműves ellátását.

A fejlesztési terület közműellátása amennyiben a 033/221 hrsz. telephelyhez kapcsolódik, úgy a meglévő STOBAG Alunorm Kft ingatlanon belüli hálózatairól annak fejlesztéseként kell megoldani. A fejlesztési terület Gksz övezete összközműves ellátást igényel.

Vízellátás
Az üzem vízellátása a Vasút utcai DN 200 mm-es vezetékről lecsatlakozó Kiskókai úti DN100 mm-es közcsőről történik.
A vízfogyasztás három évet vizsgálva a kommunális vízfogyasztás 250 – 280 m3/év között változik, mely 1,0 m3/d körüli értéknek tekinthető.
A várható becsült többlet vízigény: 1,0 – 3,0 m3/d
A tűzi-vízigény a jelenlegi beépítéshez megoldott. Amennyiben a fejlesztési területen a jelenlegi tűzszakaszú épületnél nagyobb nem kerül kialakításra, úgy a meglévő tűzi-víz biztosítható, viszont ha nagyobb tűzszakaszú csarnoképület létesül, úgy az engedélyezési terv során kell a szükséges fejlesztéseket meghatározni.

Szennyvízcsatornázás
STOBAG Alunorm Kft jelenlegi telephelye szennyvízcsatornára történő csatlakozással megoldott a fejlesztési terület szennyvízelvezetése a vízellátó hálózathoz hasonlóan az ingatlan szennyvíz csatornahálózatára történő rákötéssel oldható meg.
A várható becsült többlet szennyvízmennyiség: 1,0 – 3,0 m3/d

Csapadékvíz elvezetés
A tervezési területet határoló közterületeken, a Kiskókai utcában nyíl kétoldali karbantartott árok található, míg a Szél utca nem rendelkezik csapadékvíz-elvezető rendszerrel. Az üzem területén belül zárt felszín közeli csapadékvíz-elvezetés épült ki. A beépítésfejlesztésnél a Szél utcában az út kialakításával meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést. Jelen a gazdaság, kereskedelmi, szolgáltató területen épülő csarnok tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadékvíz-tározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni. A STOBAG Alunorm Kft új fejlesztési területén a zárt felszínközeli csapadékcsatornázást javaslunk, csatlakozva a megépült rendszerhez.

Villamosenergia ellátás
A tervezési területen a Kiskókai út mentén 20 kV-os középfeszültségű légvezeték húzódik. A STOBAG Alunorm Kft középfeszültségen kapja villamos energiát, a Kiskókai út mellett, ingatlanon belül elhelyezett transzformátoron keresztül.
Az üzem villamos energia fogyasztása: 120e – 150e kWh/év
A fejlesztési terület becsült többlet fajlagos energiaigény: 20 - 50 kW/h
Az esetleges hálózatfejlesztést az ÉMÁSZ Rt. adja meg a konkrét többlet energiaigény alapján, melyet az engedélyezési terv során lehet meghatározni.

Gázellátás
Sülysápon az egész városban kiépült a középnyomású gázhálózat. A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a városnak. A Kiskókai út melletti nyomásszabályozótól D 200 mm-es KPE gerincvezeték a Kiskókai u., Vasút utca nyomvonalon húzódik a város felé. A STOBAG Alunorm Kft gázellátását a gerincvezetékről D63 mm-es KPE csatlakozó vezetékkel az ingatlan belüli nyomásszabályozón keresztül biztosítja. Az üzem

éves gázfogyasztása 17012 – 21068 m3/év között változik. A legnagyobb havi fogyasztás 4243 m3/hó, 141,4 m3/nap, 6,0 m3/h

A fejlesztési terület becsült többlet gázigénye: 5,0 m3/h

Az ismertetett hálózat a becsült többlet gázigényt biztosítani tudja.

A 2. számú módosítással érintett terület:

A **2. számú módosítással érintett területet** érintő közterületeken - Balassi Bálint, Gárdonyi Géza, Táncsics Mihály és Állomás utcákban - valamennyi közmű vezeték kiépült. Az előzőekben felsorolt utcák közművezetékei keresztezik a Csokonai utcát, viszont **a Csokonai utcában nem épültek ki a közmű vezetékek**. A területfelhasználás módosítása nem okoz oly nagyságú közműigény többletet, hogy hálózatfejlesztésre szükség lenne.

A Balassi Bálint, Gárdonyi Géza, Táncsics Mihály és az Állomás utcákban kiépült körvezetékes **vízellátó hálózat** a Csokonai utca új beépítésének többlet vízigényeit biztosítani tudja, hálózatfejlesztésre nincs szükség.

A **szennyvízcsatornázásnál** hasonló a helyzet, mint a vízellátásnál. Az említett Balassi Bálint, Gárdonyi Géza, Táncsics Mihály és az Állomás utcákban DN 200 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvíz közcsatorna kiépült, és fogadni tudja a tervezési terület szennyvizeit.

Hasonló mondható el az **energia közművekre** is. A közterületeken, azaz a tervezési terület úthálózata mentén mind a kis-, és középfeszültségű elektromos hálózat, mind a középnyomású gázvezeték, kiépült. Az energiaközműveknél külön hálózatfejlesztésre nem kell számítani.

Fontos kiemelni a tervezési terület **csapadékvíz-elvezetése** nem megoldott. A Csokonai utca nem rendelkezik se burkolattal, se csapadékvíz-elvezetéssel. Ennek megfelelően a burkolt és burkolatlan utcák csapadékvíz-elvezetését felül kell vizsgálni, és ahol nincs, ki kell építeni, a meglévő árokhálózatot karban kell tartani.

A Csokonai utca beépítésfejlesztése feltétlen igényli az utca városi szinti kialakítását, vízelvezetéssel és közvilágítás megoldásával.

3. számú módosítási feladat:

A fejlesztési területen a Melegvölgy utcában a víz, villamosenergia, gázellátás és hírközlés kiépült. A szennyvízelvezetés nem valósult még meg. A város **falusias lakóterület területfelhasználásnál** összközműves ellátást kell biztosítani. Ki kell építeni - amennyiben még nem valósult meg – a közterületen a DN 100 mm-es KPE vízellátó hálózatot, csatlakozva a meglévő hálózatához.

A szennyvíz-elvezetést DN 200 mm-es gravitációs szennyvízcsatorna-hálózattal javasoljuk megoldani. Befogadó lehet meglévő közcsatorna. Vizsgálni kell a Melegvölgy utca szennyvízcsatornázásának megvalósíthatóságát. Amennyiben a szennyvíz befogadó 100 méternél nagyobb távolságban található, úgy közműpótló berendezés engedélyezését is számba lehet venni.

Az új közterületeken mindenütt meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést. A terület **csapadékvíz-elvezetésénél** a **zárt felszínközeli csatorna-hálózat, vagy nyílt árokhálózat** kiépítését javasoljuk. A csapadékvíz-elvezető rendszert a befogadóig kell kiépíteni.

A vízi-közművek, így a csapadékvíz-elvezetés is vízjogi létesítési engedélyköteles.

Új és meglévő burkolt út csak vízelvezetéssel építhető és üzemeltethető.

Az igényektől függően az új közterületeken ki kell továbbá építeni a villamos energiaellátás kis-, és közvilágítási hálózatait.
A **gázellátást** meglévő középnyomású hálózatához történő csatlakozással oldható meg. A tervezési terület közterületein amennyiben szükséges, várhatóan D 63 mm-es középnyomású hálózat kiépítésével kell számolni.
Az energia-ellátásnál javasoljuk a megújuló energiák, főként a napenergia felhasználását.

4. számú módosítási feladat:
A 4. számú módosítási terület jelenleg közművesítetlen. A fejlesztői igény a villamos energia és a vezetékes ivóvíz megoldása. A tervezési területhez legközelebb kiépült közmű vezeték - kisfeszültségű légvezetékes elektromos vezeték és vízellátás ágvezetéke tűzcsappal - a Melegvölgy utca utolsó lakó ingatlanjáig épült ki.
A tervezési területen indokoltnak látszik a részleges közműellátás biztosítása.
A szennyvízelhelyezést zárt szennyvíztározóval, vagy biológiai tisztításra alkalmas közműpótló berendezéssel lehet megoldani. A hírközlés vezeték nélküli mobil hálózattal biztosítható.

Az 5. és 6. számú módosítási feladatok új közmű-beavatkozásokat nem igényelnek

3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	**sors zám**	**Helyrajzi szám (hrsz.)**	**Terület (ha.)**	**TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos**	**tervezett**
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	**1./b**	033/156	0,33	Eg gazdasági erdőterület	(Gksz,) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület
	3	0426/8 és 0426/9	0,6	Ev véderdő terület	Lf falusias lakóterület
	4.	0419	0,98	Ev véderdő terület	Kmü különleges mezőgazdasági üzemi terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	**1/a**	033/172-185,	4,32	(Lf) falusiaslakó terület	(Gksz,) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület
	2	4550/118-121	0,3296	(Vt) Településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	**---**	---	---	---	---

4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	**6.**	493	0,1009	Köu közlekedési terület	Zkp közpark
4. Összesen:			**6,66**		

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

Terület-felhasználás	**2010. évi TSZT ter.felhasz n. (ha)**	**2017. évi módosítás változásai (ha)**	**2017. évi TSZT ter.felhasz n. (ha)**	**2018. évi módosítás változásai (ha)**	**2018. évi TSZT ter.felhasz n. (ha)**	**2020. évi módosítás változásai (ha)**	**2020. évi TSZT ter.fel-haszn. (ha)**
Kisvárosias lakóterület (Lk)	13,52	+6,75	20,27		20,27		20,27
Kertvárosias lakóterület (Lke)	---	+13,48	13,48		13,48	+0,3296	13,8
Falusias lakóterület (Lf)	529	-23,2	505,8		505,8	-4,32 +0,6	502,08
Településközpont terület (Vt)	59,70	-0,05	59,65		59,65	-0,3296	59,32
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	56,24	-28,34	27,9		27,9	+4,32 +0,33	32,55
Ipari gazdasági terület (Gip)	113,44	+6,0	119,44		119,44		119,44
Különleges beépítésre szánt területek (K)	22,44	+30,45	52,89		52,89	+0,98	53,87
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,57	+3,47	20,04		20,04	+0,1009	20,14
Védelmi erdőterületek (Ev)**	419,34	+25,66	445		445	-0,98 -0.6	443,42
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	478,52	+24,88	503,4	-1,5048	501,89	-0,33	501,56

Általános mezőgazdasági területek (Má)	2737,22	-59,98	2677,24		2677,24		2677,24
Kertes mezőgazdasági területe (Mk)	29,25		29,25		29,25		29,25
Vízgazdálkodási területek (V)	51,27		51,27		51,27		51,27
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)	4,23	-0,15	4,08	+1,5048	5,58		5,58
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	182,79		182,79		182,79	-0,1009	182,68
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	19,26		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 javítása/

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. SÜLYSÁP TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 6. fejezet összevonásra kerül az 1.2. sz. fejezettel.
A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (OTrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete alapján.
A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Pest Megye területi mérleg 2020 évi módosítása			
	település	Térségi területfelhasználás	ha
315	Sülysáp	települési térség	914,6
316	Sülysáp	sajátos területfelhasználású térség	13,7
317	Sülysáp	erdőgazdálkodási térség	1083,0

318	Sülysáp	mezőgazdasági térség	2682,0
319	Sülysáp	vízgazdálkodási térség	38,5

Települési térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
– PMTrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek	**914,6 ha**

Mezőgazdasági térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	
– PMTrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	**2682,0 ha**
– A mezőgazdasági térség 75%-ának megfelelő területnagyság	**2011,5 ha**
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága	**2483,5 ha**
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek aránya	**92,59 %**
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Erdőgazdálkodási térség-Erdők övezete	
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
– PMTrT Övezeti tervében erdők övezetébe tartozó területek	**921,31 ha**
– Az erdők övezete 95%-ának megfelelő területnagyság	**875,24 ha**
– A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	**910 ha**

– A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya	**98,77 %**
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az erdők övezetébe eső erdőterületek aránya!	
– A TSZT-ben erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	**948 ha**

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterről a NEBIH szolgáltathatna 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 13.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”
A módosítási területek nem érintik a Sülysápon fellelhető Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket.

A PMTRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Sülysáp közigazgatási területét és/vagy a módosítási területeket az OTrT és a PMTrT alapján 4 különböző térségi övezet érinti.
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Sülysáp település	Vizsgált terület
1.ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
6.erdők övezete	érintett	érintett
7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
8.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett

11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

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
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	+
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete	--	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
tanyás területek övezete	--	--
földtani veszélyforrás terület övezete	+	+
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	+
kertes mezőgazdasági területek övezete	+	--

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

- Erdők övezete (OTrT lehatárolás alapján)
- Vízminőség védelmi terület övezete (OTrT lehatárolás alapján)
- Földtani veszélyforrás területének övezete (PMTrT lehatárolás alapján)
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (PMTrT lehatárolás alapján)

Erdők övezete:

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

A 4. számú módosítással érintett terület érinti az erdők övezetét, ahol beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése tervezett. A tervezett kijelölés belefér az 5%-os eltérési lehetőségbe, valamint a 4.sz. módosítás meglevő, üzemtervezett és erdőterületi besorolású területének csereerdősítése, 0429 hrsz-ú, mintegy 1,3 ha-os területen javasolt.

Országos vízminőség-védelmi terület:
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: „*5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani."*
Az országos vízminőségvédelmi területet 1-2-3-5-6 fejlesztési terület érintik. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

A földtani veszélyforrás terület:
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: *„11 § * (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul."* A térségi övezet közig. határosan került meghatározásra, a közig terület tervezéssel érintett részén földtani veszélyeztetettség a tervezési területeken nem ismert. A tervezett módosításokbeépítésre szánt területen belül valósulnak meg. A földtani veszélyforrás övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. A terv földtani szempontból megfelel.

PMTrT: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:
11.§ *„A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg."*

A fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége - a Pest megye TrT, illetve a és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival - nem ellentétes.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A területek biológiai aktivitásértékének számításról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás kiszámított biológiai aktivitásértékek részletes adatai a műleírásában találhatók.

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásérték számításának módjáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1./a	4,32	(Lf) falusiaslakó terület	2,4	(Gksz) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület	0,4	**-8,64**
1/b	0,33	Eg gazdasági erdőterület	9	(Gksz) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület	0,4	**-2,84**
2	0,33	(Vt) Településközpont vegyes terület	0,5	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	**+0,73**
3	0,6	Ev véderdő terület	9	Lf falusias lakó terület	2,4	**-3,96**
4.	0,98	Ev véderdő terület	9	Kmü különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	**-8,134**
összesen	**6,56**					**-22,84**
Kompenzációs területek:						
6.	0,1009	Köu közlekedési ter. (közúti zöldsáv)	0,6	Zkp zöldterület	6,0	**+ 0,545**
Mindösszesen						**-22,295**

2017 évi TSZT felülvizsgálat eredménye: „**összegzés, megfelelőség igazolás:**

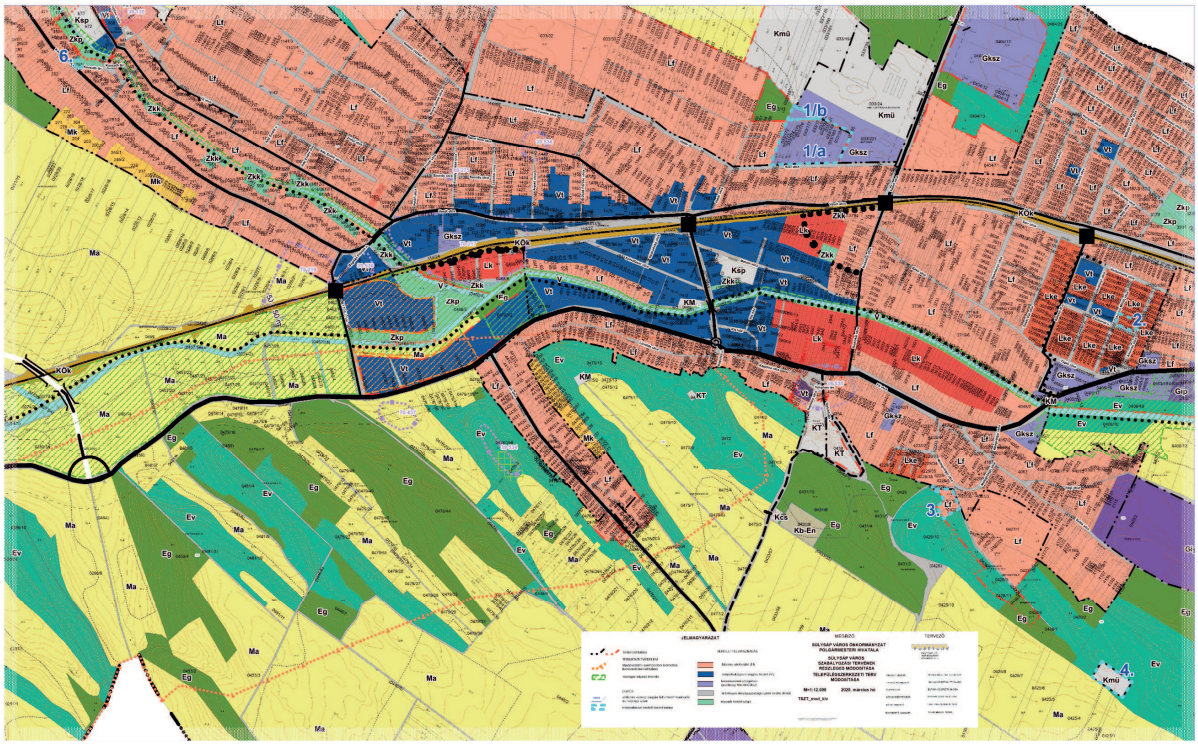
Negatív hatású módosítások összege: = ...**- 16,152**

Pozitív hatású módosítások összege: = ...**+ 290,478**

A módosítások egyenlege: ..... + 274,326”

A fenti egyenleget csökkenti a jelen tervművelet negatív hatású módosításainak és pozitív hatású kompenzációs módosításainak (- 22.295) negatív egyenlege.

A kettő összegzése: **274,326 - -22,295 = + 252,03.** vagyis **összesen +252,03 többlet pont áll rendelkezésre.**

2. <u>melléklet a 106/2020. (X. 15.) ÖKT határozathoz</u>

A TSZT jelű településszerkezeti tervlap egységes szerkezetben
Az egyeztetés időszakában a TSZT tervlap kivonata