

# KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

## SÁRISÁP

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



készült a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján  
a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 29/A.§ szerinti véleményezési dokumentáció alátámasztására  
kidolgozó: SÁRISÁP Község Önkormányzata

A környezeti vizsgálat és értékelés dokumentumát összeállította:

**Tóthné Pocsok Katalin**

okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész),  
vezető településtervező,  
TK 01-5086, TT1 01-5086  
tájvédelmi szakértő SZTjV-058  
környezetgazdálkodási szakmérnök

A handwritten signature in blue ink that reads "Tóthné Pocsok Katalin".

2020. október hó

## TARTALOM

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése	3
1.1. Előzmények, tematika	3
1.2. A környezeti értékelés kapcsolódása a településrendezési terv készítésének folyamatához	5
1.3. A környezeti értékelés tervezést befolyásoló javaslatai	5
1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele	6
1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai	8
2. A terv (és a kidolgozáskor vizsgált változatok) rövid ismertetése	8
2.1. A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos elemei, jellemzői	8
2.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal	27
3. A terv megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása	37
3.1. A terv céljainak összhangja a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten meghatározott környezet- és természetvédelmi célokkal	37
3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben	38
3.3. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése	39
3.4. A terv megvalósulásával hatást kiváltó tényezők és okok feltárása	45
3.5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése	58
4. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vagy csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre	
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, szempontokra, melyeket a terv által befolyásolt más tervben figyelembe kell venni.	62
6. A terv megvalósítása következtében fellépő környezeti hatásokra vonatkozó monitorozási javaslatok	64
7. Közérthető összefoglaló	64

## 1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

### 1.1. Előzmények, tematika

Sárisáp település településrendezési eszközeinek jelen felülvizsgálat tárgyát képező alapdokumentumai a 18/2000. (XII. 21.) számú önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT), amely 2006-ban, majd 2012-ben került jelentősebb módosításra, valamint a 18/2006. (IX. 27.) s. önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá kapcsolódó Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT). 2012-ben kerültek egységes szerkezetbe a szerkezeti és a szabályozási tervek. A HÉSZ legutóbbi módosítása 2018-ban történt a Településképi rendelet elfogadásával egyidejűleg.

A korábbi tervek jóváhagyása óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletet (a továbbiakban: OTÉK), továbbá hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.). Hatályba lépett továbbá Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.). Az Eljr. rendelkezése szerint meghatározott időn belül (legutóbbi módosítása szerint: 2021. dec. 31-ig) el kell készítenie a településeknek a megváltozott követelményrendszer szerint kidolgozott településfejlesztési koncepciót (a továbbiakban: TFK), valamint a fejlesztési dokumentumra épülő, azzal összhangban lévő új rendszerű településrendezési eszközöket.

A jogszabályi kötelezettség, valamint a hatályos településrendezési eszközök jóváhagyása óta felmerült módosítási igények miatt Sárisáp Önkormányzat Képviselőtestülete 2019. nyarán döntött a fejlesztési és rendezési dokumentumainak teljes körű megújításáról, melynek elkészítésével a PRO-TERRA Kft.-t bízta meg. A felülvizsgálat indokát adta továbbá az önkormányzati döntésnek, hogy az elmúlt 20 év alatt számos jelentős változás következett be a településen, a járásban, a szűkebb és tágabb környezetben. Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban és a közelmúltban a közigazgatásban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett módosulások, a gazdasági válság hatásai és a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttesen indokolták a felülvizsgálat szükségességét. A tervezési terület a teljes közigazgatási terület. A tervek az Eljr. előírásai, tartalmi követelményei alapján készültek. Elkészült a dokumentumok közös megalapozó vizsgálata, valamint a 2020-2030 időszakra vonatkozó Településfejlesztési Koncepció. Ezekre alapozottan került kidolgozásra TSZT és a HÉSZ+SZT is.

A környezetvédelem érdekeinek érvényesülnie kell az országos, a térségi és a települési, valamint az ágazati koncepciók, programok, tervek készítése, megvalósítása során. A környezetvédelem beépülésének módjáról a tervezésbe a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A Kt. 43. § (4) bek. a) pontja és az (5) bek. a) pontja alapján kötelező vagy az (5) bek. b) pontja értelmében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, külön jogszabályokban foglalt szempontok figyelembe vételével a helyi önkormányzati határozattal előírt terv, vagy program készítésekor külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni.

A Kt. 43. § (5) bekezdésében előírtak szerint:

*„(5) A (4) bekezdés szerinti külön jogszabály meghatározza azokat a terveket, illetve programokat, amelyeknél a környezeti vizsgálat*

*a) kötelező, vagy*

*b) szükségessége a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, a külön jogszabályban foglalt szempontok figyelembevételével dönthető el.”*

A Kt. 43. § (7) bekezdésében leírtak rögzítik a környezeti vizsgálat, a környezeti értékelés célját.

*„(7) A környezeti értékelés a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásait azonosítja, írja le és értékeli”*

Sárisáp területe érintett a HUDI20016 számon nyilvántartott „Epöli szarmata vonulat” Natura 2000 hálózat különleges természetmegőrzési területével. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § alapján:

*„(1) Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.”*

*(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.*

Sárisáp Község Önkormányzat az Eljr. 36.§-ban foglalt teljes eljárás szabályai szerint, a 37.§-ban foglaltaknak megfelelően megindította Sárisáp Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítását.

Sárisáp közigazgatási területére vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

- 57/1999. (IX.20.) Ökt. sz. határozattal elfogadott Sárisáp Község Településfejlesztési Konceptiója 1999,
- a 18/2000. (XII. 21.) számú önkormányzati határozattal megállapított, többször módosított településszerkezeti terv,
- a 18/2006. (IX. 27.) s. önk. rendelettel elfogadott, többször módosított helyi építési szabályzat.

Az Önkormányzat az illetékes államigazgatási szervektől megkérte a településrendezési feladathoz a 37. § (4) bekezdés bc) pontja értelmében a 9. melléklet szerinti előzetes tájékoztató adatszolgáltatását, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján megkérte a környezetvédelméért felelős államigazgatási szervek véleményét, hogy az előzetes tájékoztatásban foglalt változtatási szándékok ismeretében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, megítélésük szerint a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, valamint nyilatkozzanak, hogy szükségesnek tartják-e KV. Rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

#### **A RENDEZÉS VÁRHATÓ HATÁSA, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE**

A településrendezési eszközök felülvizsgálata a KV. Rendelet hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a **település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv** [Étv. 9/B. § (2) bekezdés a) és b) pontja] **kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező**. A Kormányrendelet 6. §-a alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része.

A környezeti értékelés tartalmát a KV. Rendelet 4. sz. mellékletében foglaltak határozzák meg alapvetően, azt az érintett államigazgatási szervek azt az előzetes megkeresés során megfelelőnek ítélték meg.

A környezeti értékelés keretében megállapításra került, hogy a módosítási szándékok a Natura2000 hálózathoz tartozó területekre jelentős hatással nincsenek, illetve azokra nézve kedvezőek az átsorolások, ezért a 275/2004. (X. 8.) Korm.r. 14. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelő **Natura hatásbecslés elkészítése nem szükséges.**

A fentiek alapján Sárisáp Község Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről. A környezeti értékelés *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. mellékletében az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként, de elkülönítetten kerül kidolgozásra, dokumentálása is külön történik, és csak az annak véleményezésében érdekelt szervezeteknek kerül megküldésre.

Jelen dokumentáció a KV. Rendelet 4. számú mellékletében meghatározott általános tartalmi követelmények szerint, a terv által megkívánt részletettséggel készült el. Az általános tartalmi követelményekhez képest a környezeti vizsgálat tartalmi tagolása egyszerűsítve lett a témák átfedésének elkerülése érdekében.

## **1.2. A környezeti értékelés kapcsolódása a településrendezési terv készítésének folyamatához**

A tervezéssel érintett Sárisáp Község Önkormányzatának döntése alapján a terv megvalósításakor várható környezeti hatások jelentősége véleményezésének megalapozásához, a településrendezési eljárással párhuzamosan, a KV. Rendelet 4. mellékletben meghatározott általános tartalmi követelmények figyelembevételével a környezeti értékelés elkészítésére, illetve a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására is sor kerül. A környezeti vizsgálat a R. 6.§-a szerint a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti értékelés a településrendezési terv dokumentációjának önálló része, illetve munkarésze.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembevételével készült.

## **1.3. A környezeti értékelés tervezést befolyásoló javaslatai**

A környezeti értékelés készítésekor az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek véleményét és a magasabb rendű jogszabályi előírásokat figyelembe véve az alábbi tervezést befolyásoló javaslatok születtek:

- A felülvizsgálata során a hatályos TSZT-ben kijelölt, jelenleg zöldmezős beépítésre szánt területek jelentős mértékben (több, mint 15 ha területen) visszasorolásra kerültek az értékes termőföldek hosszú távú megőrzése, a település túlzott szétterülésének megakadályozása érdekében, egyúttal az erózióveszélyes területeken csökkent a műszakilag igénybevehető területek nagysága. Így a fejlesztési potenciállal rendelkező területek nagysága a község léptékéhez igazodik, az infrastrukturális ellátás szempontjából is hatékonyabb, kompakt településszerkezetet eredményezve.
- Az erdőterületek lehatárolása és övezeti besorolása az Országos Erdőállomány Adattárnak és az arra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően felülvizsgálatra került.
- Új véderdő területek kerültek kijelölésre a települési szennyvíztisztító védőtávolságán belül, valamint a belterület keleti szélén.

- A természetvédelmi szempontból kiemelt (jellemzően Natura 2000 besorolású) területeken, a természetvédelmi érdekek fokozottabb érvényesítése érdekében széleskörűen került alkalmazásra a természetközeli területfelhasználási kategória.
- A mezőgazdasági területek besorolása felülvizsgálatra került a kialakult, hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében (kertes mezőgazdasági területek rögzítése).
- Táj-, természet- és zöldfelületvédelmi, illetve környezetvédelmi és azzal összefüggő közművesítési követelmények kerültek rögzítésre a Helyi Építési Szabályzatban.
- A kisvízfolyások a természetbeni állapotnak megfelelően vízgazdálkodási területként szabályozottak, a fenntartásukhoz szükséges parti sáv szabályozása mellett, továbbá a vízfolyásokat kísérő ökológiai folyosó fennmaradását a HÉSZ biztosítja.

#### 1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele

A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv új tervi elemeinek megvalósítása, érvényesítése következtében várható környezeti hatások vizsgálatát és értékelését összegző környezeti értékelés egyeztetésébe a KV. Rendelet 3. sz. melléklete szerint az alábbi államigazgatási szervek bevonása szükséges:

- Környezetvédelem:  
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Táj- és természetvédelem:  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Környezet- és település-egészségügy:  
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelme:  
Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Épített környezet védelme:  
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész - Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
- Erdőterületek védelme:  
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Termőföld mennyiségi és minőségi védelmére kiterjedően:  
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Esztergomi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelem:  
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Földtani és ásványvagyon védelem:  
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály (Bányafelügyelet)

A KV. Rendelet 3. SZÁMÚ MELLÉKLETE SZERINTI KÖRNYEZET VÉDELMIÉRT FELELŐS SZERVEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZBAN MEGKÜLDÖTT VÉLEMÉNYEI

Véleményező	Vélemény a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége és tartalma tekintetében
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	<b>Szükségesnek tartja.</b> A megküldött tematikát megfelelőnek tartja.  Tájékoztatást nyújt a dokumentáció kidolgozása során figyelembe veendő környezeti adatok elérhetőségéről.

Véleményező	Vélemény a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége és tartalma tekintetében
	Tájékoztatást nyújt a tervezés során figyelembe veendő környezet- és természetvédelmi jogszabályokról, követelményekről, továbbá a település területét érintő természetvédelmi területekről.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	<p><b>Szükségesnek tartja.</b> Tájékoztatást nyújt a település területét érintő természetvédelmi területekről, és azokra vonatkozó jogszabályi követelményekről.</p> <p>Általánosságban kéri a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megóvására tett intézkedések megjelenését. A területhasználatokat úgy kell meghatározni, hogy a természeti és táji értékek megőrzése a település teljes területén biztosítható legyen.</p> <p>Táj- és természetvédelmi szempontból mindenképp fontosnak tartja a környezeti értékelés során részletezni a terület jelenlegi táji és természeti adottságait, a tervezett módosítások arra gyakorolt hatását, illetve a településrendezési eszközök módosításával megteremtődő új területfelhasználás becsülhető átalakító hatásait, valamint a káros hatások elkerülése érdekében a tervekben meghatározott előírásokat, korlátozásokat, a természeti és tájképi értékek hosszú távú megőrizhetősége érdekében tett intézkedéseket.</p> <p>Amennyiben a módosítási szándékok a Natura2000 hálózathoz tartozó területekre jelentős hatással lehetnek, kéri a 275/2004. (X. 8.) Korm.r. 14. sz. mellékletében foglaltaknak (Natura hatásbecslés) a készülő környezeti értékelésbe történő beépítését.</p> <p>A környezeti értékelés benyújtott tervezett tematikájával a fenti kiegészítésekkel egyetért, azt táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.</p>
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	<p><b>Szükségesnek tartja.</b> A megküldött tematikát elfogadásra javasolja.</p> <p>Tájékoztatást nyújt a tervezés során figyelembe veendő, népegészségüggyel összefüggő jogszabályokról.</p>
Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság	<p><b>Szükségesnek tartja.</b> A megküldött tematikát az Igazgatóság javasolja kiegészíteni a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetésével.</p> <p>Tájékoztatást nyújt a vízgazdálkodási és vízminőség-védelmi szempontból figyelembe veendő jogszabályi követelményekről, az árvízvédelem, csapadékvíz-gazdálkodás, vizek és vízi létesítmények, felszíni és felszín alatti vizek védelme, vízellátás, szennyvízkezelés tárgykörében.</p> <p>Tájékoztatást nyújt Sárisáp felszíni és felszín alatti vizek szempontjából való érzékenységi besorolásairól, valamint a települést érintő vízbázisvédelmi területekről. Mellékelten megküldi a „Dorog B-12 jelű vízműkút vízbázisának védőidomát” kijelölő hatósági határozatot.</p>
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal - Állami Főépítész	<b>Nem nyilatkozik.</b>
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	<b>Nem nyilatkozik.</b> Tájékoztatást nyújt a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületekre és az erdészeti nyilvántartásban szereplő erdőterületekre vonatkozóan. Felhívja a figyelmet az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó, és az erdőterületekkel összefüggő jogszabályokon alapuló követelményekre. Kéri, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek.
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Esztergomi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya	nem érkezett vélemény
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	<b>Talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elvégzését.</b>
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	<b>Nem nyilatkozik.</b> Tájékoztatást nyújt a település területén található örökségvédelmi érintettségekről. Felhívja a figyelmet, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmány készítésének szükségességére, valamint a vonatkozó tartalmi követelményekre.
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály (Bányafelügyelet)	<b>Nem nyilatkozik.</b> Tájékoztatást nyújt a település területén található ásványi nyersanyagvagyon területekről, az alábányászott területekről, valamint a földtani veszélyforrás területeiről.

A módosítás-tervezet egyeztetési anyagának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§ szerinti véleményezési szakaszában az érintett véleményezőknek a kidolgozott tervre és a környezeti értékelésre vonatkozó jogszabályon alapuló eltérő véleményeket a módosítás-tervezet állami

főépítészhöz végső szakmai véleményezésre benyújtandó dokumentációja összeállításánál figyelembe kell venni.

### 1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai

A környezeti értékeléshez szükséges adatok beszerzése a településrendezési terv módosításához felhasznált adatok begyűjtésével párhuzamosan történt.

Komplex szakági vizsgálatokra és azok értékelésére alapozva került összeállításra a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési dokumentációja.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az alábbiakban felsorolt tervi előzmények, továbbá az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembe vételével készült. A vizsgálathoz felhasználásra került a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), valamint a 2020. június 25-én elfogadott Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv (KEMTrT) szabályozási anyaga és térképi mellékleteik.

#### A környezeti értékeléshez felhasznált adatok forrásai:

- Sárisáp hatályos településrendezési eszközei: a 18/2000. (XII. 21.) számú önkormányzati határozattal megállapított, többször módosított településszerkezeti terv, valamint a 18/2006. (IX. 27.) s. önk. rendelettel elfogadott, többször módosított helyi építési szabályzat.
- Az államigazgatási egyeztetésében résztvevők előzetes tájékoztató alapján adott adatszolgáltatása, előzetes véleménye.
- Területrendezési tervek (Trtv, KEMTrT), koncepciók, programok (pl. Nemzeti Környezetvédelmi Program 2015-2020).
- Környezetvédelmi és természetvédelmi információs weblapok (OKIR, NÉBIH erdőtérkép, MBFSZ térképek).

A településrendezési tervek készítésekor meghatározó, hogy az abban foglaltak összhangban legyenek a magasabb rendű tervekkel, programokkal, a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, figyelembe véve az érintett államigazgatási szervek, partnerek és közműszolgáltatók véleményét a tervmódosításban érdekeltek elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében. Fontos, hogy a tervmódosítási szándék élvezze az érintett lakosság támogatását is.

A tervmódosítás egyeztetési dokumentuma a környezeti értékelés során felmerülő környezeti konfliktusokat feloldó illetve mérséklő területfelhasználási vagy szabályozási megoldásokat, környezetvédelmi intézkedési javaslatokat tartalmaz.

## 2. A TERV (ÉS A KIDOLGOZÁSKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK) RÖVID ISMERTETÉSE

### 2.1. A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos elemei, jellemzői

#### A terv célja:

**A hatályos településrendezési eszközök jóváhagyása (és módosításai) óta számos, jelentős jogszabályi változás történt, amelyekhez igazítani, azokkal összhangba hozni kell a terveket.** Többször módosult az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK). 2013. január 1-én hatályba lépett (és 2016. év végén jelentős mértékben



módosult) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Eljr.), és 2019. január 2-án hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) amely alapján a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv felülvizsgálata és elfogadása megtörtént.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát egyfelől a fenti, jelentősen megváltozott jogszabályi körülmények és követelmények indokolják, továbbá az elmúlt időszakban bekövetkezett gazdasági, közigazgatási és társadalmi változások és igények is számos helyen szükségessé teszik a tervek módosítását. Az Önkormányzat által a 2020-2030-as időszakra kidolgozott Településfejlesztési Koncepció meghatározza a község hosszú távú jövőképét és kijelöli a fejlesztés irányait. A hatályos TSZT felülvizsgálata és a TFK-ban kitűzött céloknak megfelelő módosításokkal, valamint az megyei területrendezési tervvel való összhang biztosításával készült. Új szerkezetű HÉSZ került kidolgozásra az Eljr.-ben meghatározottaknak, s a konkrét önkormányzati módosítási igényeknek, valamint egyes, egyedi kérelmeknek megfelelően. A HÉSZ mellékleteként a közigazgatási területre kiterjedő új rendszerű SZT készül.

Az önkormányzat által támogatott a táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdekeit szolgáló fejlesztési és rendezési célok az alábbiak:

- a település identitását jelentő táj arculatának, jellegének megőrzése,
- a település zöldfelületi rendszerének kiteljesítése, biológiai aktivitásának megtartása és esetleges növelése,
- az épített környezet és a természeti környezet harmóniájának megteremtése,
- a település jó környezeti állapotának elérése, védelme,
- a környezet jó állapotát veszélyeztető tényezők, folyamatok, zavaró környezeti hatások elkerülése, megszüntetése és/vagy kompenzálása.

A rendezési eszközök kidolgozása során különös figyelmet kívántak fordítani:

- a területrendezési tervekkel való összhang megteremtésére,
- a szomszédos települések településfejlesztési és -rendezési elgondolásainak figyelemvételére,
- a helyi természeti és az épített értékekben gazdag környezet alakítására a TFK-ban megfogalmazottaknak megfelelően,
- a térségi közlekedési rendszer alakítására, a községen belüli közlekedési helyzet javítására,
- elsődlegesen a helyi lakosság érdekeit szolgáló területhasználatok megjelölésére, oly módon, hogy azok lehetőséget biztosítsanak a község hosszú távú fejlődésének,
- a területi, gazdasági potenciált képező természeti, táji, társadalmi és kulturális adottságokra épülő, azokat védő és továbbfejlesztő településrendezési, építés szabályozási előírások kidolgozására.

#### A terv tartalma:

A település kialakult szerkezetében jelentős változás nem javasolt. Új fejlesztési terület kijelölése a beépítésre szánt területek között a korábbiakhoz képest nem történik, a korábban fejlesztésre kijelölt területeket kisebb korrekciók érintik. A tervezés során a hatályos TSZT-ben rögzített területfelhasználási egységek a kialakult állapotok és a megváltozott jogszabályi körülmények alapján átfogóan felülvizsgálatra kerültek.

A településfejlesztési koncepcióban meghatározott szempontok szerint a lakóterületi fejlesztésre megjelölt területek a felülvizsgálat alá vont tervhez képest csökkennek. Továbbra is csak közvetlenül a belterülethez csatlakozóan szerepelnek **lakóterületi fejlesztések**, vagy a meglévő belterületen eddig be nem épült területek adják a területi tartalékokat:

- Egy telektömb szélességgel mérséklődik a kijelölt terület nagysága a Szent János dűlőben, ahol így is a legnagyobb számban (mintegy 60 db) kertvárosias lakótelek beépítést biztosító területfejlesztésre van lehetőség.
- Kertvárosias lakótelek kialakítására van lehetőség még a község délkeleti részén a domboldalon a Zrínyi utcában és az Árpád utca délkeleti irányú folytatásában.
- Kisvárosias új lakóterület kijelölése nem történik, csak a korábbi kertvárosiasba sorolt Fő utca menti egyes lakótömbök kerültek kisvárosias átsorolásra.
- Falusias lakóterületre alkalmas új területrészt jelöl a terv a Diófa utca folytatásában a korábbi kijelöléshez képest csökkentett területi kiterjedéssel (részben feltételhez kötött fejlesztési terület).

A hatályos tervhez képest újabb **gazdasági terület** kijelölése nem történik. A volt XIX-XX-as bányaakna területén kialakult gazdasági területhez kapcsolódóan bővült egy kis mértékben a gazdasági terület, míg a Móra Ferenc utca végében megszűnt az erdős terület peremén kijelölt gazdasági terület kialakításának lehetősége.

A központ megerősítése érdekében néhány lakótelek bekerül a **településközponti vegyes területbe**, elősegítve azok esetleges átalakulását. A meglévő intézményeket egybefoglaló megnövelt területű településközponti vegyes terület egy jól működő, kedvelt faluközpont képzésre ad lehetőséget.

A fejlesztésre szánt területek egy-egy kisebb egysége **beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt területbe** került. Ilyenek az alábbiak:

- A település délkeleti részén a domboldalon két esetben is erdőterületre jelöli a terv a korábban lakóterület-fejlesztésre szánt területeket.
- A település délnyugati részén is két esetben mezőgazdasági területre jelöli a terv a be nem épült lakóterület-fejlesztésre szánt területeket.
- Szent János dűlő településrészen két telektömb kerül mezőgazdasági területbe a lakóterület-fejlesztésre jelölt terület peremén.
- A Móra Ferenc utca végében korábban gazdasági területbe sorolt beerdősült területrész közjóléti erdőbe kerül.
- Az Öreg Szőlőhegy délnyugati részén korábban falusias lakóterület-fejlesztésre és vele összefüggésben közkertre szánt területet kertes mezőgazdasági területként és erdőterületként jelöli a terv.

Több esetben **csökkentek a meglévő lakóterületen belül zöldterületre tervezett kisebb közkertek**. A megszűnésük oka, hogy a magántulajdonban álló már beépült lakótelkek sorában korábban közkerti rendeltetésre kijelölt, eddig be nem épített telkeket a tulajdonosok házhelyként kívánják hasznosítani, az Önkormányzat pedig közterületi célra nem tudja megvásárolni azokat.

A **közlekedési területek** rendszere nem változik, a korábban tervezett fontosnak ítélt összekötő utak és feltáró utak megmaradtak egy kivétellel: a Csolnokra vezető utak közül elmarad a keleti domboldalon legdélebbre tervezett út, melynek megjelölése korábbi tervi hibaként értékelhető. Megszüntette a terv a település déli közigazgatási határában jelölt üzemanyag-töltő állomás számára szolgáló közlekedési területet. Az önálló telekigényű különleges **közműterületek** közül a Dolina közti került korrekcióra.

Az **erdőterületeken** belül jelentős átalakulás tapasztalható a terven. Az erdészeti üzemtervben rögzített elsődleges rendeltetések alapján jelentős mértékben lecsökkent a gazdasági célú erdőterület és megnövekedett a védelmi rendeltetésű erdők területe. Szintén jelentősen megnövekedett a közjóléti (korábban egészségügyi-szociális, turisztikai megnevezésű) erdőbe sorolt területek

nagysága, mivel a tervezett erdőterületeket a terv elsődlegesen közjóléti erdőterületként rögzíti a könnyebb hasznosulásuk érdekében. Közjóléti erdőterületeket az Öreg szőlőhegy és a Kovácsgödör felhagyott kertes területein, valamint a belterület délkeleti határában lévő domboldalon az Árpád utcától délre jelöl ki a terv.

A mezőgazdasági területek az OTÉK-nak megfelelően **általános vagy kertes mezőgazdasági területi** besorolást kaptak. Megszűnt a tanyás mezőgazdasági terület (Má-t), és a védendő általános mezőgazdasági terület (Má-v) kategória, a mezőgazdasági területek ugyanakkor övezeti szinten továbbra is differenciálásra kerültek a kialakult állapotok, hatályos építési paraméterek figyelembevételével. A volt zártkerti kertes mezőgazdasági területek legnagyobb arányú csökkenését az erdőbe sorolt esetek eredményezték. A belterületi kertes mezőgazdasági terület csökkenését eredményezi a Táncsics Mihály és a Móricz Zsigmond utcák között kijelölt különleges rekreációs területi besorolást kapott területrészt, továbbá a Csaposkút utca végében néhány közjóléti erdőbe sorolt telek. A Szent János dűlőn növekedett a kertes mezőgazdasági területek nagysága a lakóterületek visszasorolása révén. Az Öregárok északi szakaszának nyugati oldalán lévő telektömb a jelenlegi művelés figyelembevételével általános mezőgazdaságivá vált.

A **vízgazdálkodási területek** közül az Öregárok (Únyi-patak) területét kis mértékben növeli a terv, különösen azon a szakaszán, ahol „telekjogilag” a hivatalos térképen a patak számára rendelkezésre álló terület kevésnek bizonyul, illetve a ténylegesen kialakított patak meder attól eltér. A Bajna-Epöli vízfolyás nyomvonalában korrekciót javasol a terv, azon szakaszán, ahol jelentősen eltér a nyomvonalvezetése a telekjogi állapotától. A Tófenék területén tervezett tó konkrét területi lehatárolás nélkül került vízgazdálkodási területbe.

Az általános mezőgazdasági területekből és tervezett erdőterületekből képzett **természetközeli területek** jelentős, 185 ha nagyságban kerültek kijelölésre elsősorban a Natura 2000 természetmegőrzési területek, valamint az ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosók területén.

A nem önkormányzati tulajdonú, s jelentős zöldfelületet biztosító **rekreációs célú rendeltetések** helyszínei különleges beépítésre nem szánt területi besorolásba kerültek. A külterületen megjelenő viszonylag nagy kiterjedésű, a szerkezeti tervben különleges rendeltetésbe sorolt területek olyan tematikus parkká fejleszthető területek, amelyek átalakulása a közlekedéshálózati és közmű-infrastrukturális fejlesztések mellett az egyes terület egységekre eső fejlesztési programok kiérlelésével indulhatnak meg. Fejlesztésre váró, tehát új különleges területek a rekreációs területek és kultúrtörténeti terület.

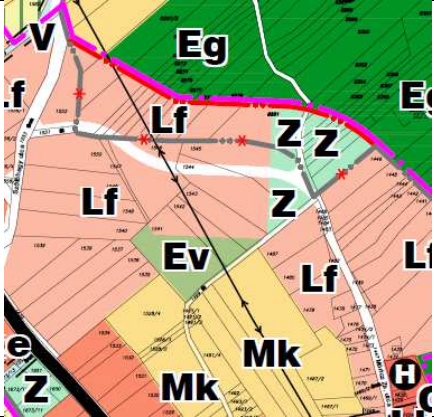
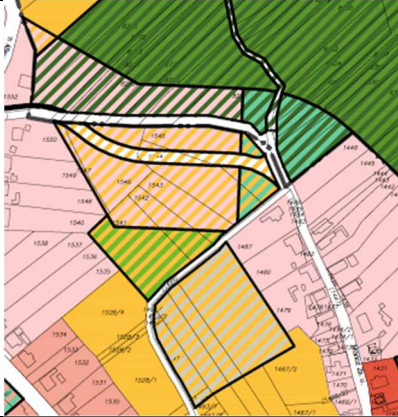
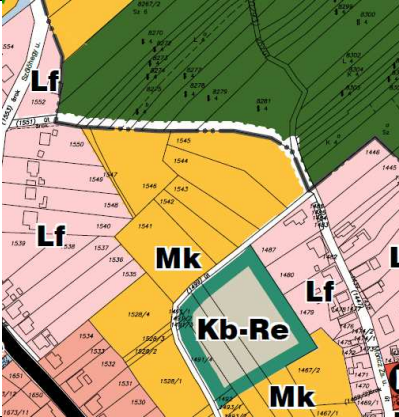

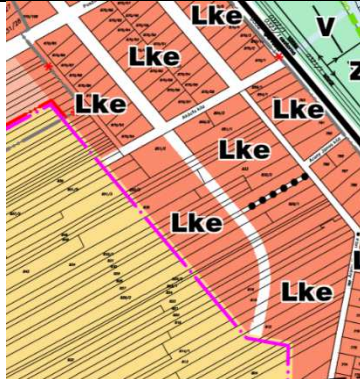
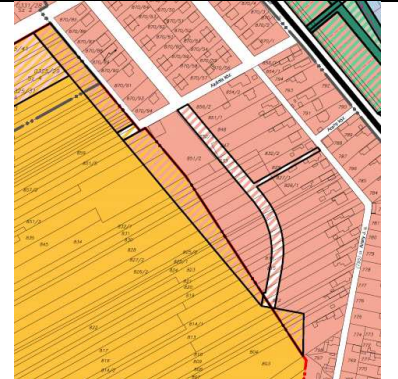
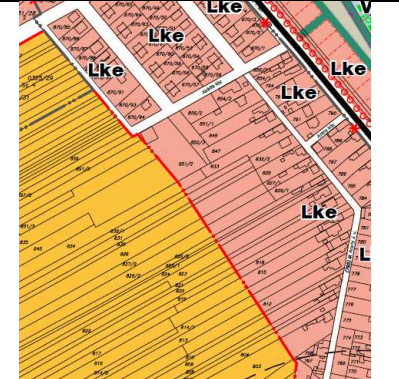

A területfelhasználás változásait az alábbi diagramok és ábrák mutatják be.



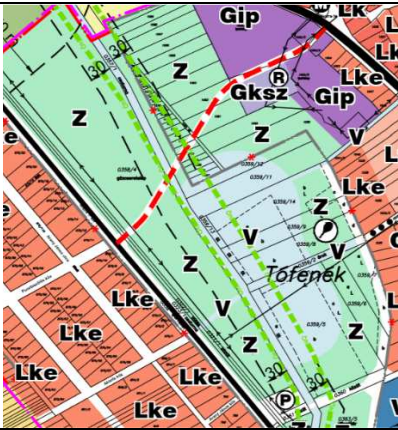
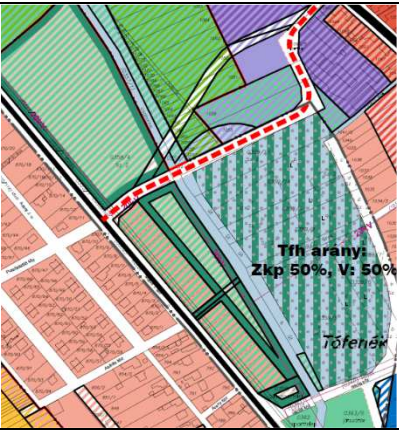
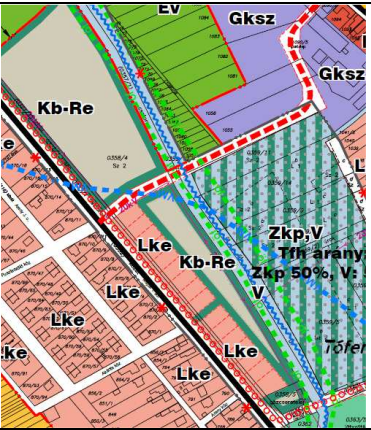

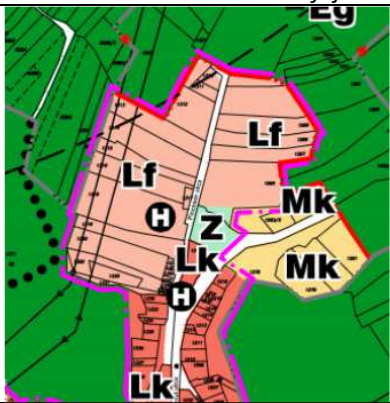
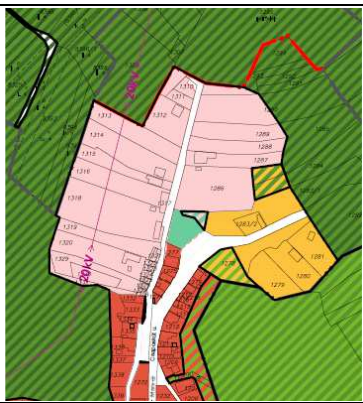
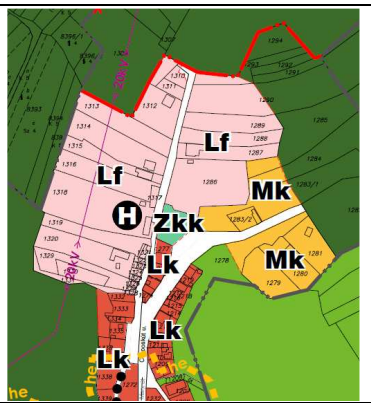



2. ábra: Településszerkezeti terv -területfelhasználási változások csoportosítása

1. táblázat: Környezeti szempontból jelentősebb, elemzést igénylő területhasználati változások

1.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT      Változásokkal érintett területek      TSZT-2020      Ortofotó</p>				
<p>Megszűnik a Mórincz Zs. utcát és a Szőlőhegy utcát összekötően tervezett út menti lakó- és zöldterületfejlesztés. A jelenlegi területhasználathoz igazodva a külterületen közjóléti erdőterület került kijelölésre, a belterületen mezőgazdasági kertés terület. A tömb déli részére tervezett véderdő területe is mezőgazdasági kertés területté változott. A dombtetőn különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület jött létre.</p>				
2.				
<p>2000/012-es egyesített TSZT      Változásokkal érintett területek      TSZT-2020      Ortofotó</p>				
<p>Az Akácfa utca folytatásában az Arany János utcával párhuzamosan a domboldalon a kertek megosztásával tervezett mintegy 15 db lakótelek kialakítása nem történt meg. Ez idáig egy telek épült be, az Akácfa közsérről nyílóan. Ezért az Akácfa közsérről megközelíthető beépített telken kívül további lakóterületi fejlesztést nem támogatott, a terület a jelenlegi használatnak megfelelően kertés mezőgazdasági területnek tervezett.</p>				

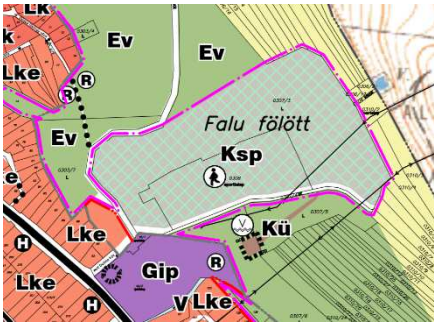
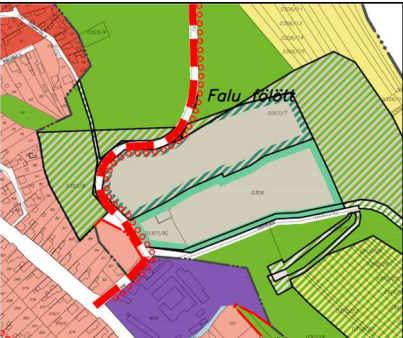
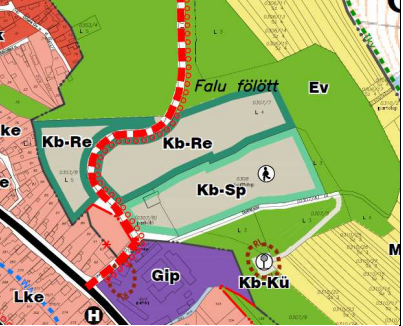

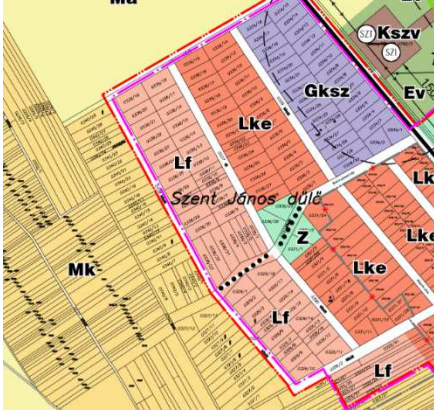
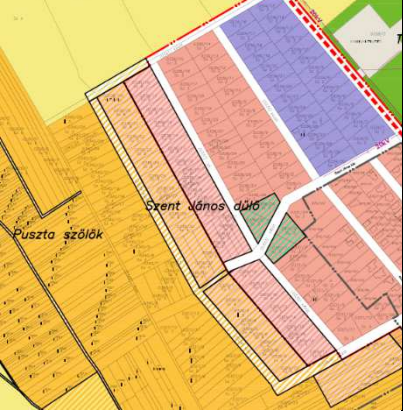
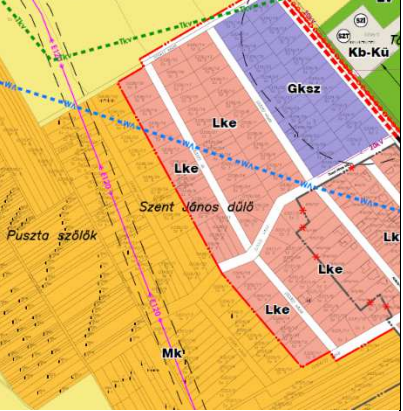

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
 Sárisáp  
 Településrendezési eszközeinek módosításához

3.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT</p> <p>Változásokkal érintett területek</p> <p>TSZT-2020</p> <p>Ortofotó</p> <p>A nagy kiterjedésű zöldterület helyett különleges rekreációs terület megjelölése az indokolt, némi erdőterülettel. A Fő utcát a Május 1. sorral összekötő gyűjtőút nyomvonala az adottságoknak megfelelően módosításra került. A terület délkeleti részén a tervezett zöld és vízgazdálkodási terület megmaradt, a szabadabb fejlesztés elősegítéséért csak a területfelhasználás aránya lett meghatározva. Az iparterület az út új nyomvonalához igazodva kismértékben megnövekedett. A Május 1. sor mentén lakóterületi fejlesztés tervezett.</p>				
4.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT</p> <p>Változásokkal érintett területek</p> <p>TSZT-2020</p> <p>Ortofotó</p> <p>A Csaposkút utca végében a zöldterület és a közlekedési terület kis mértékben módosult az adottságokhoz igazodva. A kertés mezőgazdasági területre jelölt telkek területfelhasználása kis mértékben csökken. A Csaposkút menti kisvárosias lakóterülettől keletre húzódó magasabb terepszinten lévő hosszú telek nem képezi a lakóterületi bővítés lehetőségét a továbbiakban, hanem a védelmi erdőterületbe sorolódnak.</p>				

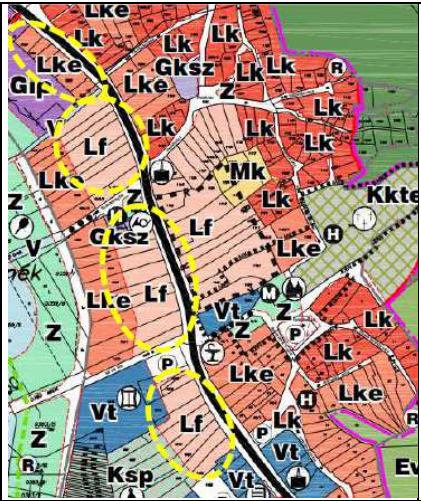
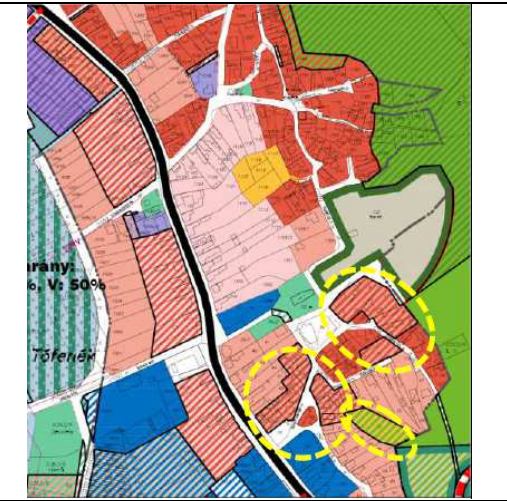
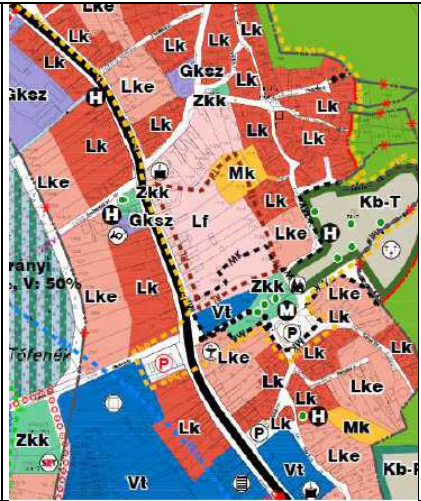



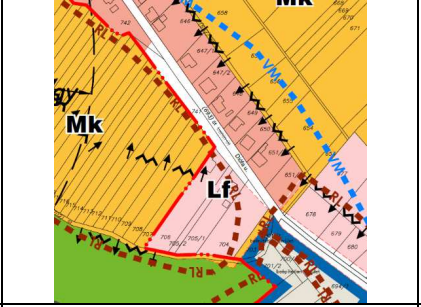





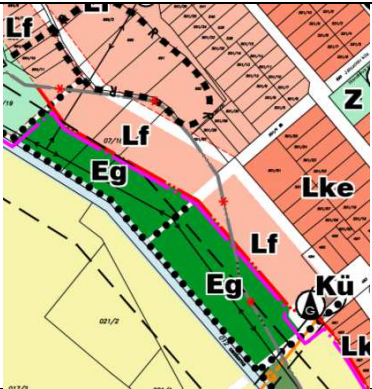
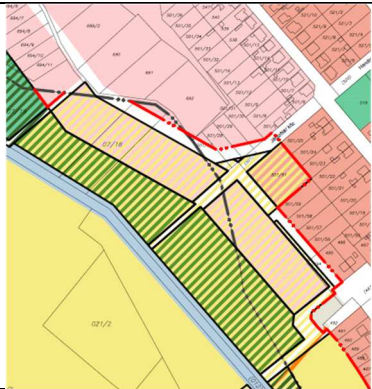
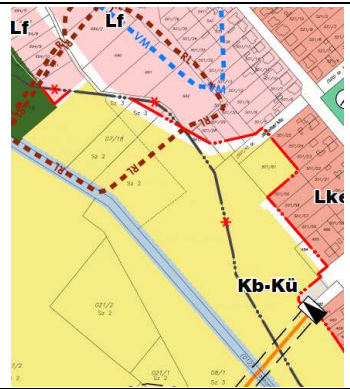

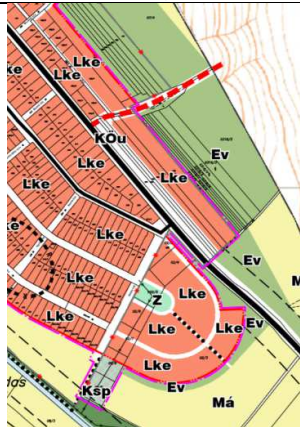
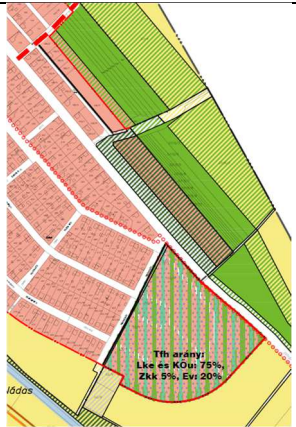
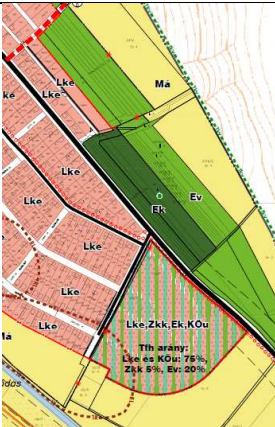

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
 Sárisáp  
 Településrendezési eszközeinek módosításához

7.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT</p> <p>Változásokkal érintett területek</p> <p>TSZT-2020</p> <p>Ortofotó</p> <p>A sportpálya különleges beépítésre nem szánt sportterület. Keleti részén a beerdősült meredek domboldal védelmi erdőbe került. A területtől északra és ehhez kapcsolódva nyugatra is különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület lett kijelölve. A sportterülettől délre a közműtelek (víztároló) a kialakult állapothoz lett igazítva.</p>				
8.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT</p> <p>Változásokkal érintett területek</p> <p>TSZT-2020t</p> <p>Ortofotó</p> <p>A Szent János dűlőben a fejlesztési terület nyugati határán egy teleksor a domborzati adottságok miatt kertés mezőgazdasági területbe került, míg a megmaradó a falusiasként tervezett teleksor kertvárosiasba került. A terület déli részén, a Pusztaszőlő köztől délre eső területen a használathoz igazodva szintén elvetésre került a falusias lakóterületi fejlesztés, mely kertés mezőgazdasági területbe került. A lakóterületek közepén a tervezett közkert kialakításának szándéka elvetésre került, s a környező területfelhasználáshoz igazodva lakóterületté vált.</p>				

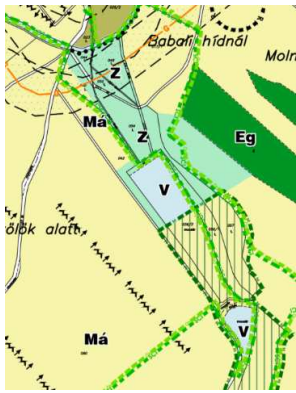

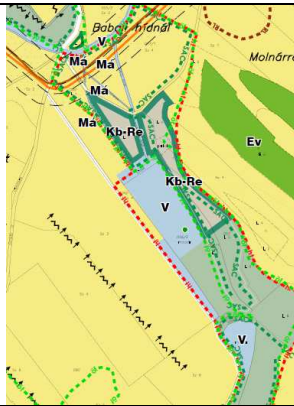

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
 Sárísáp  
 Településrendezési eszközeinek módosításához

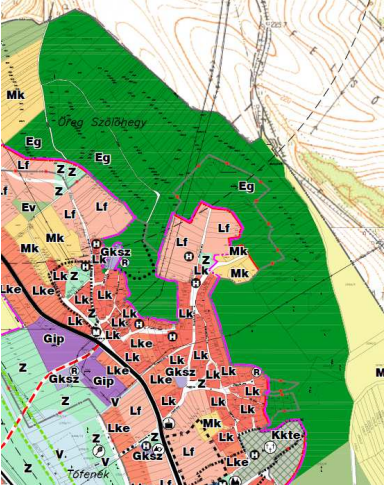
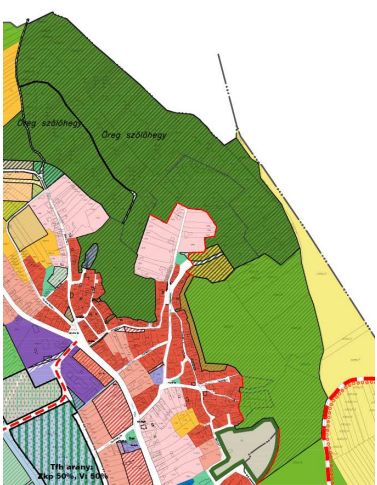
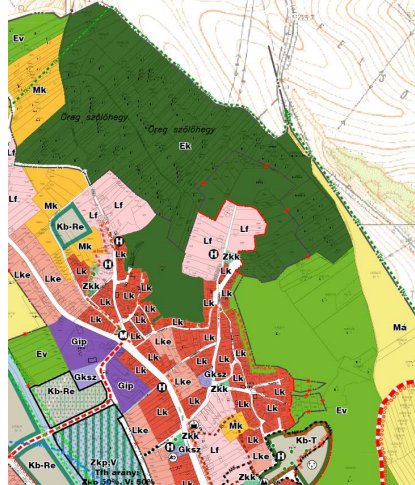

9.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT</p> <p>Változásokkal érintett területek</p> <p><b>TSZT-2020</b></p> <p>Ortofotó</p> <p>A Fő utca nyugati oldalán a kialakult használatnak megfelelően a korábban részben kertvárosias, részben falusias lakóterületek átsorolásra kerültek kisvárosias lakóterületbe Ezt az egyes telkek beépítettsége indokolja, valamint a Fő utca menti rendeltetések (lakás+ üzlet) nagyobb kínálati lehetősége igényli. Az egyik területen az ipari terület közvetlen szomszédsága kívánja meg a lakó rendeltetés mellett, vagy helyett egyéb rendeltetés lehetővé tételét, míg a többi területen a Fő utca jelentősebb forgalmi adottsága indokolja a területhasználati változást. A Szent István utca környezetében a telekméreték és a beépítettség függvényében némely lakótelek kisvárosias lakóterületbe került kertvárosias lakóterületből. A Dózsa György utca mentén hasonló elvek alapján kerültek átsorolásra a kisvárosias lakóterületek kertvárosias lakóterületté. Az előbbi területektől délre egy korábban erdőterületbe sorolt telkek kerültek át kertés mezőgazdasági területbe.</p>				
10.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT</p> <p>Változásokkal érintett területek</p> <p><b>TSZT-2020</b></p> <p>Ortofotó</p> <p>A Diófa utcától délre a kertés mezőgazdasági területen a lakóterületi fejlesztés egy részén a terepadottság következtében nem reális. Ezért az elmarad, míg a már beépült telkek teljes területükkel falusias lakóterületként kerültek megjelölésre.</p>				

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
 Sárisáp  
 Településrendezési eszközeinek módosításához

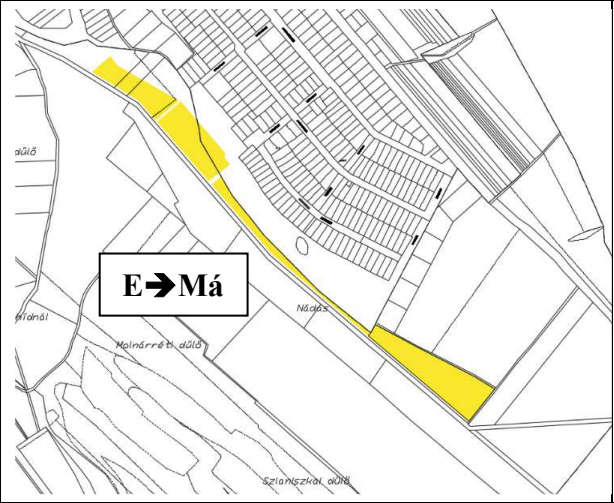

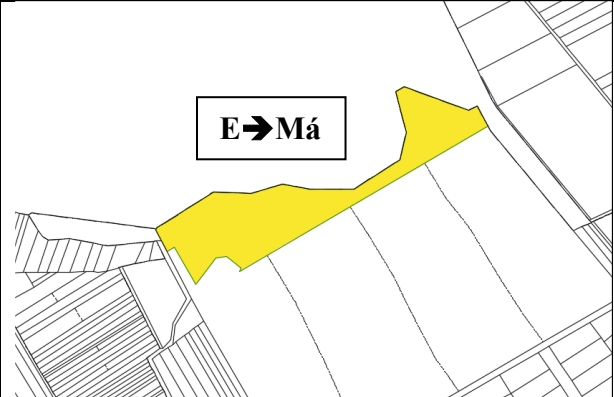

11.				
<p>2000/2012-es egyesített TSZT      Változásokkal érintett területek      <b>TSZT-2020</b>      Ortofotó</p>				
<p>A Diófa utca folytatásában kijelölt kiszolgáló úttól délre tervezett falusias lakóterület egy része mezőgazdasági terület marad, hasonlóan az Öregárok mentén tervezett erdőterület helyett is megtartható a mezőgazdasági terület. A tervezett kiszolgáló út nyomvonala módosult a terepadottságokhoz és a kialakult környezethez igazodva.</p>				
12.		 <p>Tth arány: Lke és KÖu: 75%, Zkk 5%, Evi 20%</p>	 <p>Tth arány: Lke és KÖu: 75%, Zkk 5%, Evi 20%</p>	
<p>2000/2012-es egyesített TSZT      Változásokkal érintett területek      <b>TSZT-2020</b>      Ortofotó</p>				
<p>A mintegy 7,5 hektáros déli lakóterületi fejlesztés felülvizsgálatra került, távlati fejlesztési területként. Mivel nem javasolt a szerkezeti terven megkötni a terület belső szerkezetét, csak területi arányok kerültek meghatározásra, a részletes szabályozás telepítési tanulmányterv alapján alakítandó ki. Megszűnt a különleges sportterületi kijelölés mivel annak kialakítása nem reális és nem indokolt. A Fő utcától északra a költséges útpépítéssel járó lakóterületi fejlesztés továbbiakban nem tervezett. Településképi megjelenése miatt nem kívánatos a domboldal beépítése. Ezért a lakóterületi fejlesztési terület helyett a helyére erdőterület került.</p>				

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
 Sárisáp  
 Településrendezési eszközeinek módosításához

13.				
	2000/2012-es egyesített TSZT	Változásokkal érintett területek	TSZT-2020	Ortofotó
<p>A horgásztó környezetében jelölt zöldterület felülvizsgálatra került. A tó és környezete magántulajdonban van, ezért a zöldterületi kijelölés nem reális. A zöldterület egy része mezőgazdasági területre vált. A szerkezeti terven a fennálló területhasználathoz és természetvédelmi területekhez illeszkedve differenciáltan vízgazdálkodási, mezőgazdasági, valamint különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölése történt meg.</p>				


14.	<b>Erdőterületen belüli átsorolások: 40ha</b>			
				
2000/2012-es egyesített TSZT	Változásokkal érintett területek	TSZT-2020	Ortofotó	
<p>Az Öreg Szőlőhegy területén tervezett gazdasági erdőterület differenciáltan közjóléti, valamint védelmi erdőterületi besorolásba került. A település belterületéhez kapcsolódó, a településkép szempontjából meghatározó területeken az erdőtelepítés elsődleges célja a közjóléti funkciók ellátása (rekreáció, településklíma), illetve a</p>				


*fölvédelem, erózióvédelem kell legyen. A területen gazdasági céllal intenzív faültetvények telepítése nem kívánatos. A volt zártkertes terület meglévő faállományának és rendeltetésének jobban megfelel a közjóléti erdőterületi besorolás, mely rekreációs igényeket is kielégíthet.*

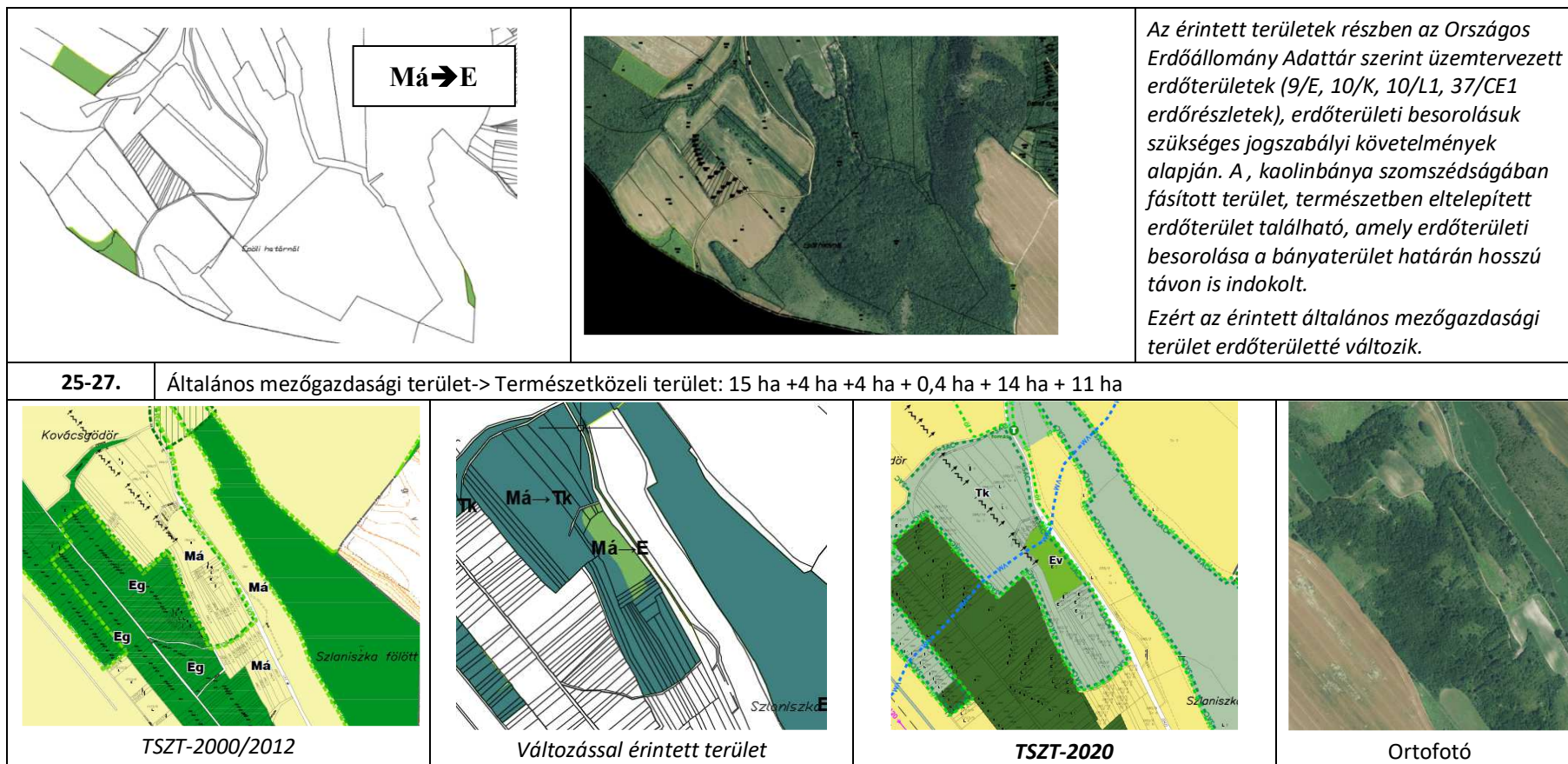
18-20.	Erdőterület: -> Má (22,3 ha)	
		<p><b>18.</b>                  A kisvízfolyás mentén, az időszakos elöntéssel érintett területen a hagyományos tájhasználatot folytatva a természetközeli gyepgazdálkodás folytatása indokolt, ahol épület nem helyezhető el.                  Ezért az érintett erdőterület általános mezőgazdasági területté változik összesen 5 ha területen.</p>
		<p><b>19.</b>                  A terület jelenleg intenzíven hasznosított szántóterület (2-6 minőségi osztályba sorolt szántóművelésű földrészek). Nem indokolt a hatályos TSZT-n szereplő erdőterületi besorolás. Emiatt az érintett erdőterület általános mezőgazdasági területté változik 2,3 ha területen.</p>

 <p><b>E→Má</b></p>		<p><b>20.</b> <i>Az érintett területek 4. és 5. osztály művelési ágba tartozó szántó, és 4. osztályba sorolt legelő területek, amelyeken erdőtelepítés nem reális és nem indokolt. Ezért az érintett erdőterület általános mezőgazdasági területté változik, összesen 15 ha területen.</i></p>
--	--	--

**21. Kertes mezőgazdasági terület -> Általános mezőgazdasági terület: 0,4 ha+3,5ha**

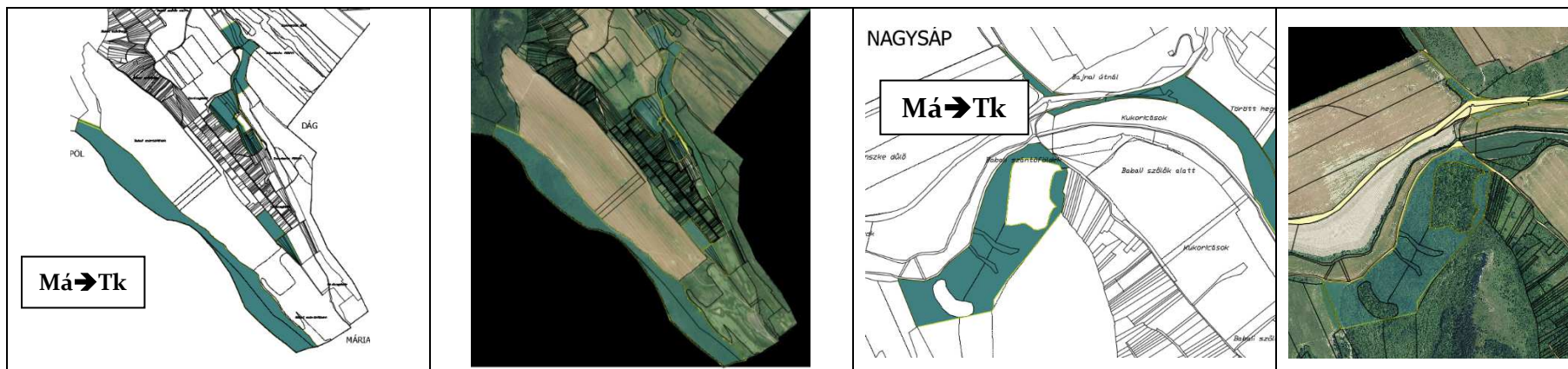
 <p><b>Mk→M</b></p>		<p><i>A közigazgatási terület határán elhelyezkedő, 0,4 ha nagyságú terület 4. osztályú művelési ágba sorolt szántó, a szomszédos, annavölgyi szántóterülethez szervesen kapcsolódik. Kertes mezőgazdasági besorolása nem indokolt. Az Únyi-patakhöz kapcsolódó ingatlanokon szintén a kialakult mezőgazdasági tájhasználat (gyeppgazdálkodás) indokolja az általános mezőgazdasági besorolást.</i></p>
---	---	---

22.	Kertes mezőgazdasági terület -> Erdőterület: 9,5 ha	
		<p>Az érintett területek az Országos Erdőállomány Adattár szerint üzemtervezett erdőterületek (34/B erdőrészlet), erdőterületi besorolásuk szükséges jogszabályi követelmények alapján. Ezért az érintett kertes mezőgazdasági terület erdőterületté változik.</p>
23-24.	Általános mezőgazdasági terület -> Erdőterület: 3,3ha +0,8 ha+1,5ha+1,1ha+0,1ha	
		<p>Az érintett területek az Országos Erdőállomány Adattár szerint üzemtervezett erdőterületek (10/G, 10/J, 10/K erdőrészletek), erdőterületi besorolásuk szükséges jogszabályi követelmények alapján. Emiatt az érintett általános mezőgazdasági terület erdőterületté változik.</p>





Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
 Sárisáp  
 Településrendezési eszközeinek módosításához



Az „Epöli szarmata vonulat” természetközeli gyepes-cserjés terület.  
 A Natura 2000 terület természet-védelmi kezelési tervének megfelelő természetközeli besorolás javasolt. A természetvédelmi célkitűzés az értékes ligetes gyepvegetáció megőrzése az invazív fagyedek visszaszorítása mellett. Egyes általános mezőgazdasági terület természetközeli területté változik.

**28-31. Erdőterület-> Természetközeli terület: 31,8 ha + 9 ha +9,7 ha +16,5 ha**



Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
Sárisáp  
Településrendezési eszközeinek módosításához



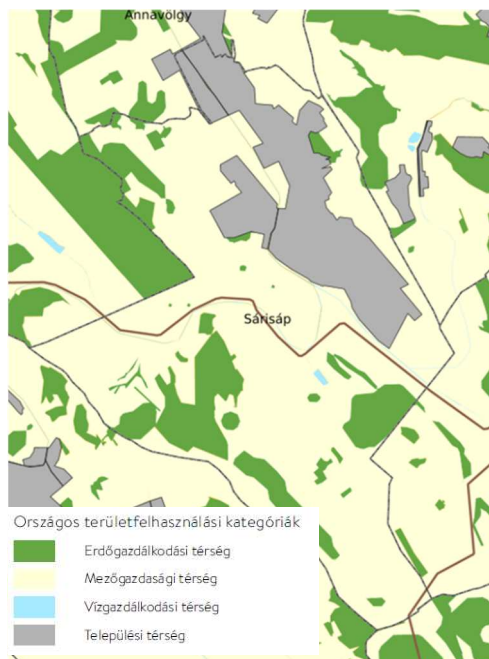
*Az „Epöli szarmata vonulat” természetközeli gyepes-cserjés terület. A Natura 2000 terület természetvédelmi kezelési tervének megfelelő természetközeli besorolás javasolt. Az erdőterületi besorolás, az erdőtelepítés nem javasolt. A természetvédelmi célkitűzés az értékes ligetes gyepvegetáció megőrzése az invazív fagyedek visszaszorítása mellett. Emiatt az érintett erdőterület természetközeli területté változik.*

## 2.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

A 2019-ben hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

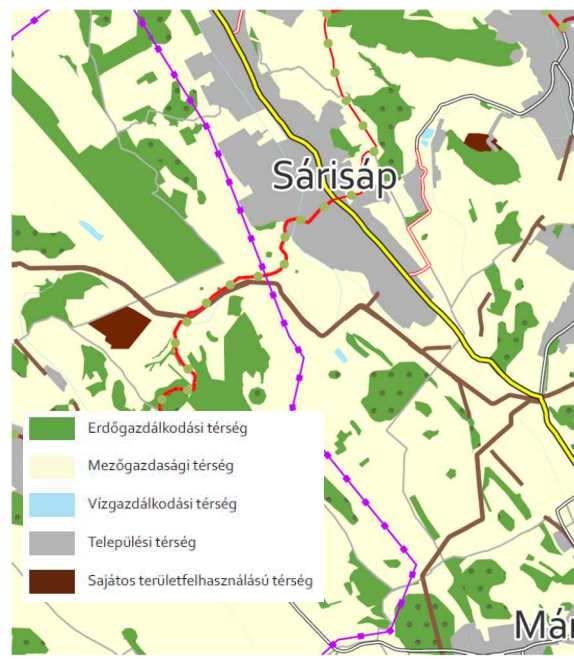
Sárisáp településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra. A Trtv. alapján a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban: KEMTrT) felülvizsgálata megtörtént, a megyei tervet Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés a 6/2020. (VI.25.) Önkormányzati Rendeletével fogadta el. A településszerkezeti terv készítésekor a KEMTrT Szerkezeti Tervének és Övezeti Tervének elfogadási fázisban lévő közzé tett változata állt rendelkezésre, a tervezők azt vették figyelembe.

### Sárisáp területét érintő országos és térségi területfelhasználási kategóriák



4. ábra: Az Ország Szerkezeti Terve (Trtv./OTrT) 1. melléklet (kivonat)

A TSZT termódosítással érintett területek a Trtv. szerinti Ország Szerkezeti Tervén lehatárolt országos területfelhasználási kategóriák közül az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség részét képezik.



3. ábra: Térségi szerkezeti terv (KEMTrT) (kivonat)

Sárisáp község közigazgatási területe a KEMTrT Térségi szerkezeti terve szerint a települési térséghez tartozó jellemzően belterületi, illetve beépítésre szánt településrészen túl a mezőgazdasági térséghez, az erdőgazdálkodási térséghez, valamint a vízgazdálkodási térséghez (Únyi-patak és mellékágai) tartozó terület. A község területét országos, illetve térségi infrastruktúra hálózati elemként az 1121. számú országos mellékút, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat vonala érinti.

A KEMTrT térségi szerkezeti terve alapján a tervmódosítással érintett területek a Sajátos területfelhasználású térség kivételével valamennyi térségi területfelhasználási kategóriát érintik.

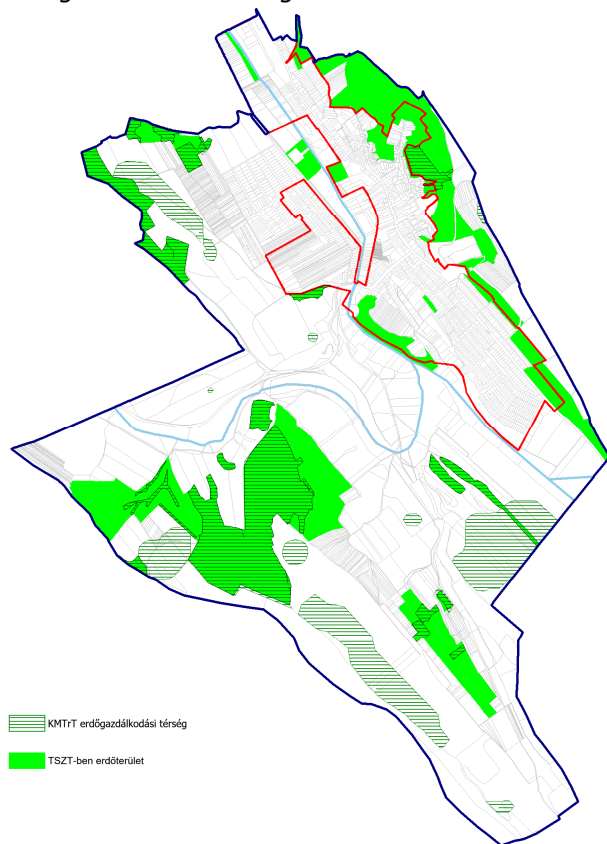
A Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervben meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Trtv. 11. § előírásainak kell érvényt szerezni.

2. táblázat: Az KEMTrT-ben meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák települési érintettsége (saját számítás)

	<b>Térségi területfelhasználási kategóriák</b>	<b>Térségi területfelhasználási kategória területe</b> <a href="http://www.teir.hu">www.teir.hu</a> (saját számítás)	<b>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány</b>
1.	erdőgazdálkodási térség	211 (208) ha	(14,5%)
2.	mezőgazdasági térség	948 (872) ha	(61%)
3.	vízgazdálkodási térség	5 (14) ha	(1%)
4.	települési térség	263 (311) ha	(22%)
5.	sajátos területfelhasználású térség	(21) ha	(1,5%)
6.	Település közigazgatási területe	1427 ha	

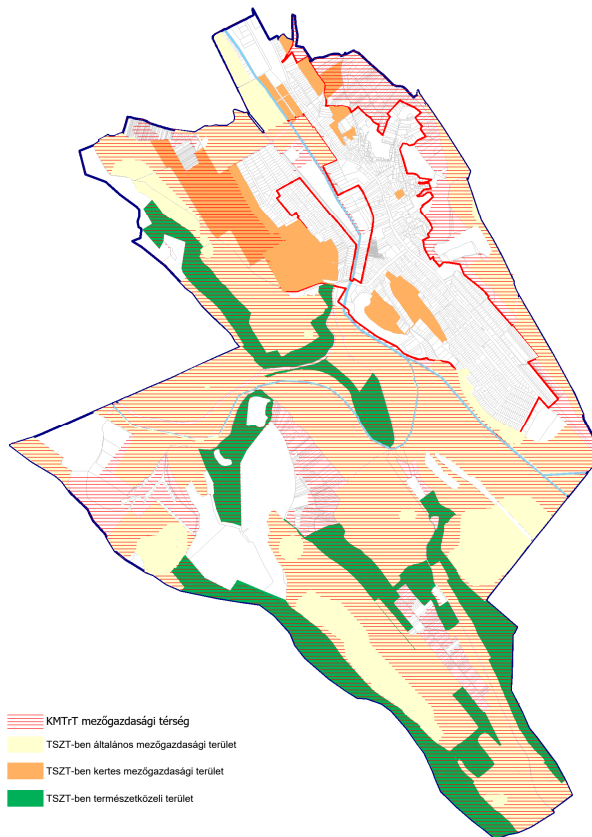
A tervezett TSZT megfeleléssége a tervezett KMTrT térségi szerkezeti tervének

Erdőgazdálkodási térség



KMTrT erdőgazdálkodási térség  
TSZT-ben erdőterület

Mezőgazdasági térség



KMTrT mezőgazdasági térség  
TSZT-ben általános mezőgazdasági terület  
TSZT-ben kertes mezőgazdasági terület  
TSZT-ben természetközeli terület

5. ábra: Erdőgazdálkodási térség – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

6. ábra: Mezőgazdasági térség – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

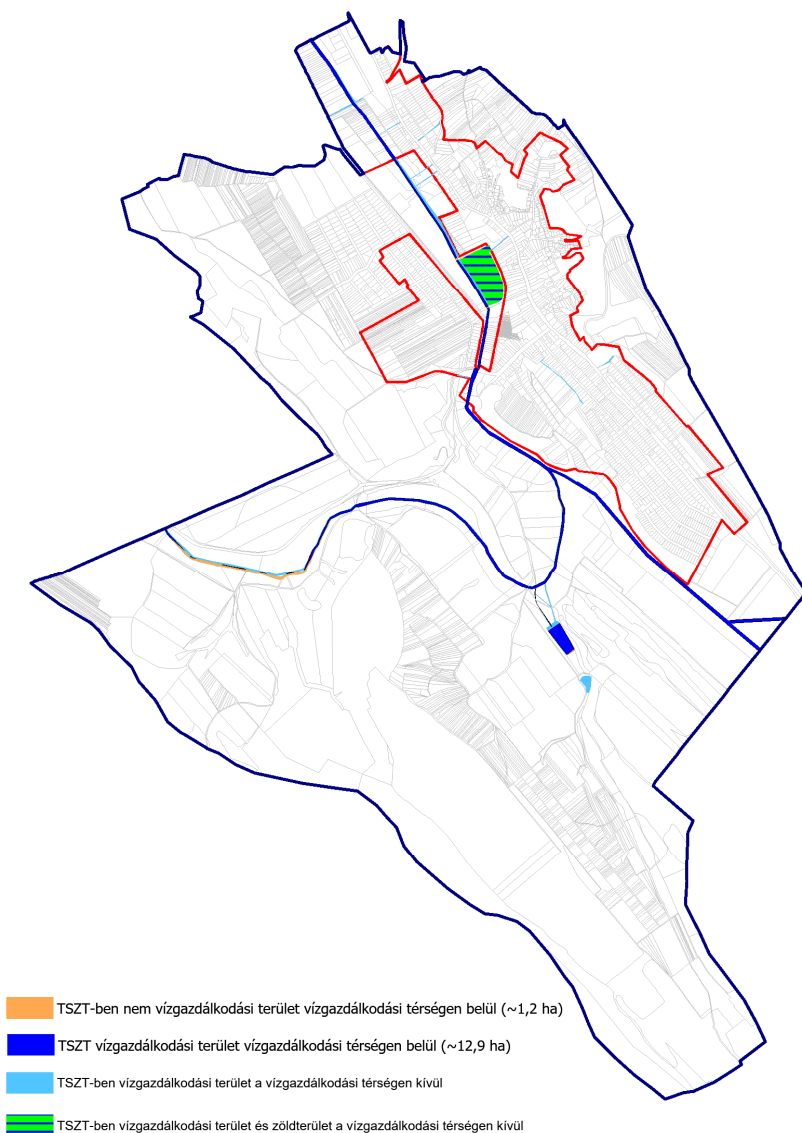
Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével** kell lehatárolni.

A tervezett TSZT a fenti előírásnak megfelel, az erdőgazdálkodási térségen belül lehatárolt erdőterületek aránya: 53,3 %, az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést lásd alább.

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

A tervezett TSZT a fenti előírásnak megfelel, a mezőgazdasági térségen belül lehatárolt mezőgazdasági terület aránya: 61,5%, a 75%-os arány fennmaradó része erdőterületbe sorolt a hatályos TSZT-nek megfelelően. A mezőgazdasági térség 21,1 %-nyi területrészét természetközeli területbe sorolja a TSZT.

Vízgazdálkodási térség



7. ábra: Vízgazdálkodási területek – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

### Települési térség

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Fenti előírásnak a tervezett TSZT megfelel.

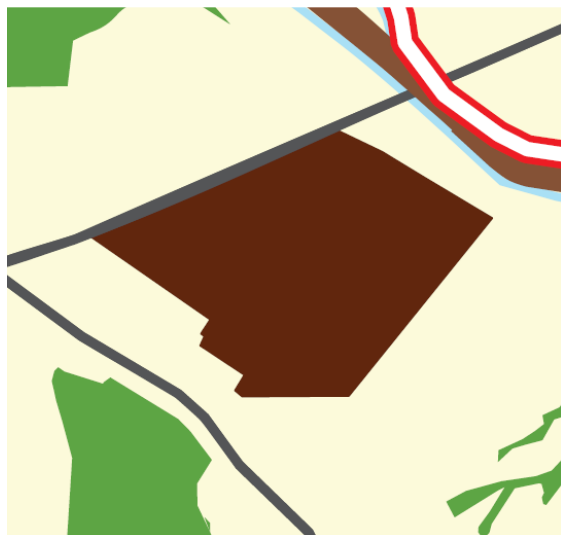
Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A vízgazdálkodási térség 92%-át a tervezett TSZT vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe sorolja. eltérés a Bajna-Epöli-vízfolyás egyes szakaszai mentén mutatkozik, mivel a TSZT a vízgazdálkodási terület határát pontosította a kialakult állapotnak megfelelően.

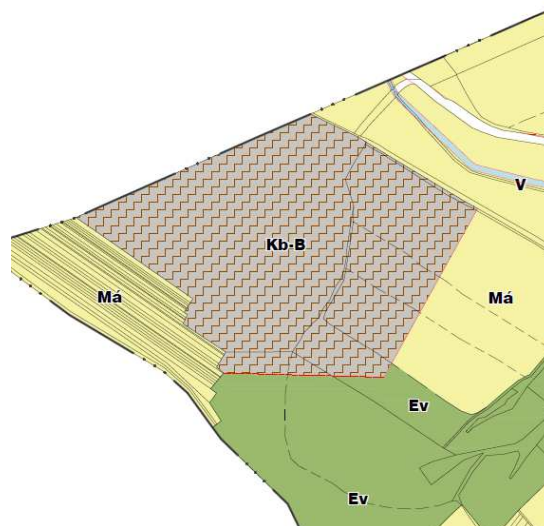
*Sajátos területfelhasználású térség*

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően **honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.**

**A TSZT módosítás a sajátos területfelhasználású térséget nem érinti. A sajátos területfelhasználású térség 100%-át a tervezett TSZT különleges beépítésre nem szánt –bánya területbe sorolja, tehát a fenti előírásnak megfelel. (A TSZT-ben lehatárolt különleges terület ~2 ha-ral nagyobb.)**



8. ábra: KEMTrT – szerkezeti terv – sajátos területfelhasználási egység - kivonat



9. ábra Tervezett TSZT területfelhasználás – különleges bánya terület - kivonat

A módosítás hatálya alá tartozó területet érintő országos és térségi övezetek

Az országos övezetek lehatárolását a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban MR.) mellékletei tartalmazzák.

Az országos és térségi övezetek Sárisáp közigazgatási területére eső érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

	<b>Övezet</b>	<b>Települési érintettség</b>
<i>Országos övezetek</i>		
1.	Ökológiai hálózat - magterület	-
2.	Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X
3.	Ökológiai hálózat - pufferterület	-
4.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
5.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	X
6.	Erdők övezete	X
7.	Erdő-telepítésre alkalmas terület övezete	X
8.	Tájképvédelmi terület övezete	X

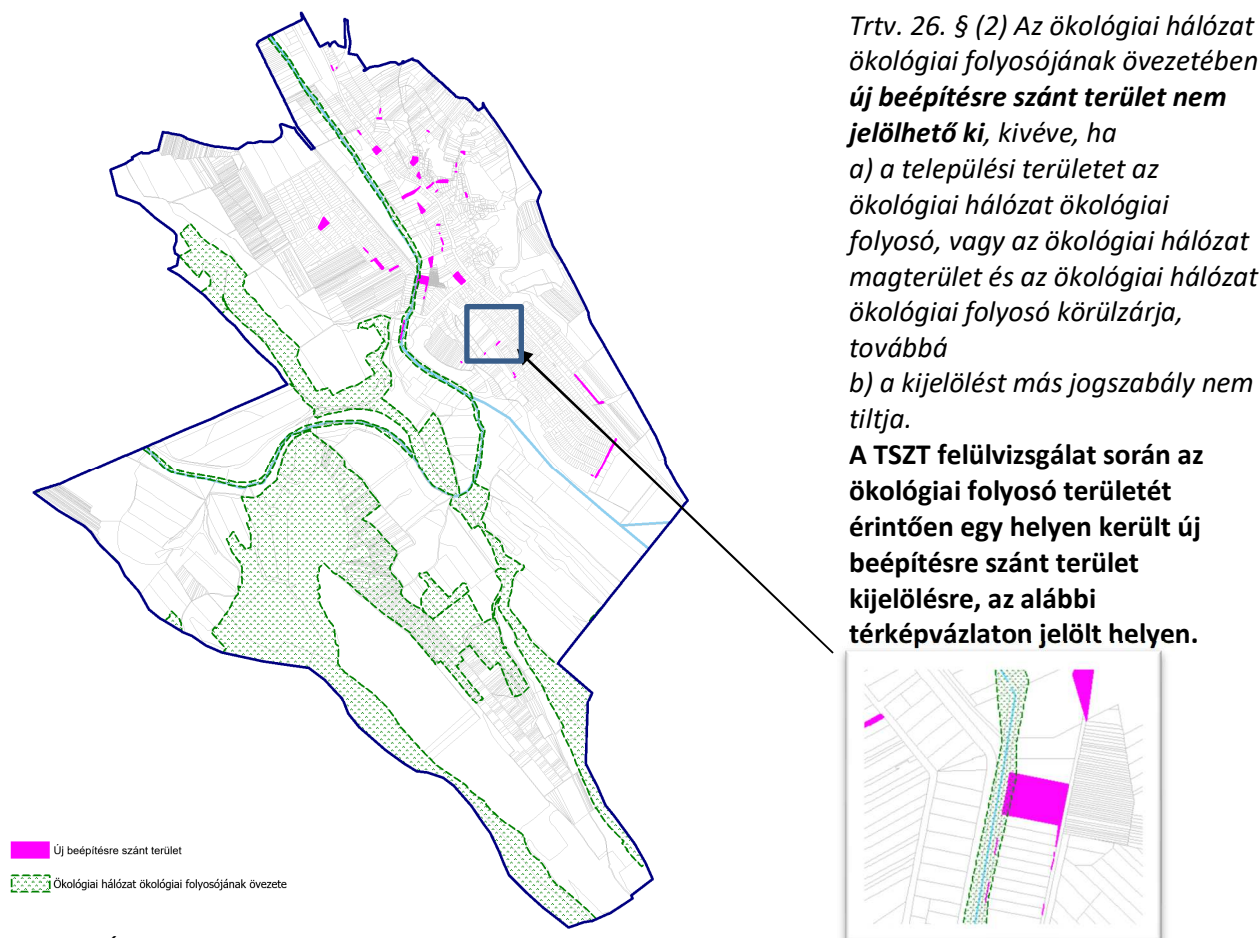
Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2020  
Sárisáp  
Településrendezési eszközeinek módosításához

	<b>Övezet</b>	<b>Települési érintettség</b>
9.	Világörökség és világörökségvárományos területek övezete	-
10.	Vízminőségvédelmi terület övezete	X
11.	Nagyvízi meder övezete	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-
<i>Megyei övezetek</i>		
13.	Ásványi nyersanyagvagyron övezete	-
14.	Földtani veszélyforrás terület övezete	X (egész település)
<i>egyedileg meghatározott megyei övezetek</i>		
15.	Regionális szerepű térszervező város	-
16.	Térségi szerepű térszervező város	-
17.	Mikrotérségi körpont	-
18.	Térségi együttműködéssel érintett településcsoport	-
19.	Által-ér menti komplex turisztikai térség	-
20.	Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	-
21.	Majorsági táj övezete	-
22.	Gerece Natúrpark	X (egész település)
23.	Bakonyalja Natúrpark	-
24.	Vértes Natúrpark	-
25.	Pilisi Sziklák Natúrpark	-
26.	Településközeli zártkertekkel érintett települések	X (egész település)
27.	Szőlőkataszteri területtel érintett települések	-
28.	Zsugorodó kertés területek	X (egész település)



#### 1.4. A tervezett TSZT megfeleléssége az országos és térségi övezetek előírásainak

##### Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó



Trtv. 26. § (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

**A TSZT felülvizsgálat során az ökológiai folyosó területét érintően egy helyen került új beépítésre szánt terület kijelölésre, az alábbi térképábrán jelölt helyen.**

10. ábra Új beépítésre szánt területek – tervezett TSZT összevetése az ökológiai folyosó övezetével

Az ökológiai folyosónak 330 m<sup>2</sup> nagyságú területrészét érinti az Únyi-patak mentén 4 ingatlanon újonnan kijelölt kertvárosias lakóterület. Ezen a szakaszon javasolt az ökológiai folyosó lehatárolásának az ingatlanhatárokhoz való igazítása azzal, hogy a szabályozásban biztosításra kerül, hogy az építési telken a patak ingatlanhatárától mért 20 méteren belüli terület nem beépíthető.

**Az ökológiai folyosó határának korrekciója szakmai szempontok figyelembevételével mellett szükséges három helyen, ezek módosítását kezdeményezi Sárisáp Önkormányzata a termódosítás keretében:**

1. Az előzőekben vázolt terület egység, az Únyi-patak mentén már meglévő, ill. új kialakítható lakóterület mentén, mintegy 260 méteres hosszú területen (ebből 200 méter már eddig is lakóterületi besorolású területet érint) javasolt az ökológiai folyosó határát a lakóterületi telekhatárokhoz igazítani.
2. Ökológiai folyosó határkorrekció szükséges közel 150 méteres hosszban az Únyi patak és a Malom utca kereszteződésétől délre meglévő és beépített gazdasági területen.
3. Az ökológiai folyosó kapcsolatát biztosítandóan a folyosó határát korrigálni szükséges a Bajna-Epöli vízfolyás mentén a Babáli hídnál és annak közelében.

### Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során **a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét** elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – **a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.**

**A jó termőhelyi adottságú szántók övezetébe eső területeket a TSZT kivétel nélkül általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, tehát a fenti előírásoknak megfelel.**



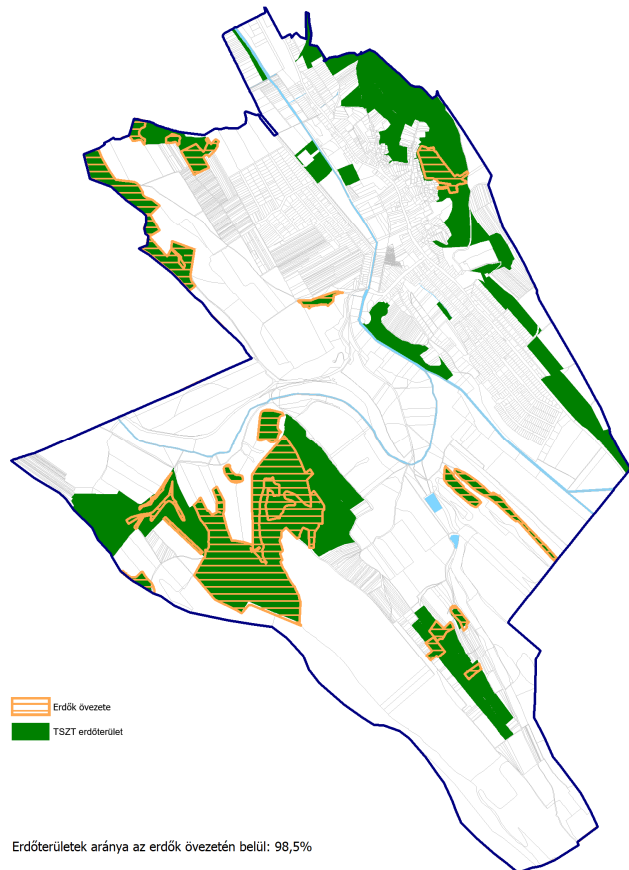
### Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

**A TSZT fenti előírás figyelembevételével készült.**



### Erdők övezete



Trtv. 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 (...) által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. **A tervezett TSZT alapján az erdők övezetén belül lehatárolt erdőterület területfelhasználási egységek összterülete 109,99 ha, amely az összesen 111,56 ha összterületű erdők övezetének 98,5%-át teszi ki, tehát a TSZT fenti előírásnak megfelel.**

11. ábra Erdőterületek– tervezett TSZT összevetése az erdők övezetével

### Tájképvédelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

**A TSZT fenti előírás figyelembevételével készült.**

### Vízminőségvédelmi terület övezete

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.

**A TSZT védelmi korlátozási elemként tartalmazza a vízbázisvédelmi területek lehatárolását, tehát a fenti előírásnak megfelel.**

### Földtani veszélyforrás terület övezete

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 TSZT-ben kijelölésre kerültek az ún. erózió, defláció-érzékeny területek. Az érintett területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, tehát a TSZT fenti előírásoknak megfelel.**



### Gerecse Natúrpark

KEMTrT – tervezet 11.§ (3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal valamint a táji értékek védelmével. (4) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során megfelelő terület-felhasználás kijelölésével biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.



**A TSZT fenti előírások figyelembevételével készült.**

### Településközei zártkertekkel érintett települések

KEMTrT – tervezet 12.§ (5) A településközei zártkertekkel érintett települések településrendezési eszközeiben, kertes területen beépítésre szánt terület csak az alábbi feltételek mellett jelölhető ki:  
a) az érintett terület a beépítésre szánt területtel közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll, és  
b) a településrendezési eszközök – településrendezési szerződés alapján – biztosítják a terület megfelelő feltárását, kedvező területszerkezeti kialakítását, valamint az út- és közmű építéshez való hozzájárulás feltételeit.



**A TSZT fenti előírások figyelembevételével készült, a felülvizsgálat során kertes területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.**

### Zsugorodó kertes területek

KEMTrT – tervezet 12.§ (4) A szőlőkataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolását.

**A TSZT fenti előírások figyelembevételével készült, a kertes mezőgazdasági területek lehatárolásának felülvizsgálata megtörtént.**



### 3. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

#### 3.1. A terv céljainak összhangja a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten meghatározott környezet- és természetvédelmi célokkal

##### **A térségi regionális szerkezetbe való illeszkedés, a releváns terveknek – különösen azok környezetvédelmi céljainak – való megfelelés értékelése**

A terv felülvizsgálatának céljai nem ellentétesek a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten meghatározott környezet- és természetvédelmi célokkal. A terv környezetvédelmi és természetvédelmi céljai szempontjából releváns országos hatókörű dokumentum, a 27/2015. (VI. 17.) OGY határozattal elfogadott, 2015-2020 közötti időszakra szóló **Nemzeti Környezetvédelmi Program alábbi stratégiai célterületeire vonatkozó elveket a tervmódosítás során is érvényesíteni szükséges.**

##### *Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása*

*Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása. Ezek közé tartozik a környezet-egészségügyi feltételek javítása, a magas színvonalú környezeti infrastruktúra, valamint a település, a lakóhely épített és természeti elemeinek megfelelő aránya, minősége és összhangja.*

A településrendezési eszközök felülvizsgálata eredményeként a fejlesztési területek több, mint 15 ha nagyságban csökkentek, igazodva a község léptékéhez. Mindemellett a TSZT továbbra is megfelelő nagyságú bővítési területet tartalmaz, mind a lakóterületek, a gazdasági területek, és a lakosság ellátásához szükséges intézményi és zöldterületek, valamint a nagy területen kijelölt rekreációs célú területek tekintetében. Cél a népesség megtartása, illetve kismértékű növelése, ennek érdekében vonzó lakókörnyezet kialakítása. A tervezett lakóterületi övezetek a meglévő kertvárosias karakterhez illeszkednek. A szerkezeti tervben rögzített településközpont vegyes területek a település térszerkezeti növekedésével szükségessé váló lakossági szolgáltatások, intézmények bővítése számára helyet biztosítanak.

A fejlesztési tartalékkal bíró gazdasági területek hasznosítása a község gazdasági fejlődésén, a foglalkoztatottság bővítésén, a minőségi munkahelyek létesítésén túl többletforrást indukál a település számára, így elősegítheti a település további fejlődését, beleértve pl. a helyi közszolgáltatások (pl. hulladék és szennyvízkezelés fejlesztését) valamint a sport, és szabadidős infrastruktúra, a zöldfelületi rendszer, közösségi terek fejlesztését. A településrendezési eszközök felülvizsgálata eredményeként továbbra is biztosított új lakóterületek kialakításának lehetősége, a település lakosságának bővülését lehetővé téve.

##### *Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata*

*Cél a stratégiai jelentőségű természeti erőforrások, természeti értékek, ökoszisztémák védelme, az életközösségek működőképességének megőrzése, a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása.*

A tájkarakter és a táj értékes ökológiai rendszereinek megőrzése érdekében azokat a területeket, ahol a természeti értékek, a kialakult természetes állapot megőrzése fontos vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak, sziklagyepek a Településszerkezeti terv természetközeli területbe sorolja, ami ökológiai szempontból nagyon kedvező. Jelentős részben természetközeli területbe kerültek az OTRT-ben kijelölt és a természetvédelmi hatóság által pontosított lehatárolású országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozó területek, a helyi természetvédelmi oltalomra érdemes területek és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről* szóló 14/2010. (V. 11.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott Natura 2000 területek.

A javasolt átsorolások nem érintik kedvezőtlenül az ökológiai hálózat övezeteit, az ökológiai kapcsolatok fenntartása biztosítható a tervezett szabályozás alapján.

#### Az erőforrás-takarékosság és a -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

*Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása. Kiemelt figyelmet kell fordítani a társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválására, azaz, hogy a lakosság növekvő jólléte csökkenő környezetterhelés mellett legyen biztosítható. A fogyasztói magatartás megváltozása, a környezeti szempontból fenntartható termékek és szolgáltatások felé történő elmozdulás keresleti oldalról erősíti meg a termelői folyamatok „fenntarthatósága” iránti igényt. A fenntartható termelés forrástakarékos (beleértve az anyag-, a víz-, a terület-, a termőföld- és energiahasználatot, az újrahasználatosság és a tartósság tervezését, az anyagciklusok körfolyamattá zárását); csökkenti a környezetre gyakorolt káros hatásokat (kibocsátások és hulladékok minimalizálása, a megújuló erőforrások fenntartható mértékű használata); növeli a termékek és szolgáltatások értékét a fogyasztók számára.*

A tervmódosítások eredményeként kb. 15 ha-ral csökken a más célú igénybevételre tervezett termőterületek nagysága. A hatályos TSZT-hez képest ugyanakkor néhány helyszínen újonnan kerül kijelölésre beépítésre szánt terület, így összességében 12 ha-ral csökkent a beépítésre szánt területek nagysága. E területek meglévő beépített területhez kapcsolódónak, kompakt településszerkezetet eredményezve, ezért – és tekintettel az összességében jelentős mértékű mezőgazdasági területi növekményre – az átsorolások elfogadhatók termőföldvédelmi szempontból. Az erőforrás-takarékosság szempontjából kedvező, hogy a TSZT 3 helyszínen feltételhez kötött a területfelhasználási egységek kijelölése: a Tófenéken, valamint a falu déli bővítési területén csak további tanulmánytervek alapján kerülhet kialakításra a részletes szabályozás, a területek igénybevételének feltétele a közlekedési- és közmű infrastruktúrák megléte.

A fejlesztési területek tovább tervezése során az új létesítményeknek a környezettudatos, fenntarthatósági szemléletnek megfelelő, energiahatékony módon kell megvalósítani. Helyi energia beszerzésre, a környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiaforrások (pl. napenergia) alkalmasak.

A lerakóra kerülő települési hulladékok mennyiségének csökkentése érdekében a hulladékgyűjtést és szállítást biztosító közszolgáltató rendszeréhez illeszkedően, szelektíven kell végezni. Az új intézményeknél keletkező zöldhulladék kezelése, újrahasznosítása helyben komposztálással, a termőföldbe forgatással megoldható.

### **3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben**

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának tervezete a környezetvédelmi és természetvédelmi célok, követelmények és elvárások figyelembe vételével készült.

A környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek előzetes véleménye alapján Sárisáp Községi Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről és a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásáról. A dokumentum a KV. rendelet 4. mellékletben meghatározott általános tartalmi követelmények alapján készült.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembe vételével készült.

A településrendezési terv jelen módosítása környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez.

A tervmódosítás elemei kedvezőtlen módon nem érintenek védett, vagy védelemre tervezett természeti területeket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeket (Natura 2000 területet). Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintkező területfelhasználási és övezeti átsorolások elfogadhatók, az építési szabályzat tervezete megfelelő keretet szab az ökológiai kapcsolatok, értékes élőhelyek védelmére.

A tervmódosítás során az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nagyobb mértékben kerültek korábban beépítésre szánt területek visszasorolása beépítésre nem szánt kategóriákba, így a települési szintű biológiai aktivitásérték növekszik.

A környezetvédelmi előírásoknak megfelelő technológiájú építésnek és üzemeltetésnek a levegőtisztaságra, talajra, felszíni- és felszín alatti vizek minőségére és mennyiségi jellemzőire, a környezet zaj- és rezgésállapotára gyakorolt hatása elfogadható mértékű.

### 3.3. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése

#### 3.3.1. A terület azon környezeti jellemzői, amelyekre a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen hatással van

##### Táj- és természetvédelem

Sárisáp területének jelentős része táj- és természetvédelmi szempontból értékes. A települést az alábbi védelmi kategóriák érintik:

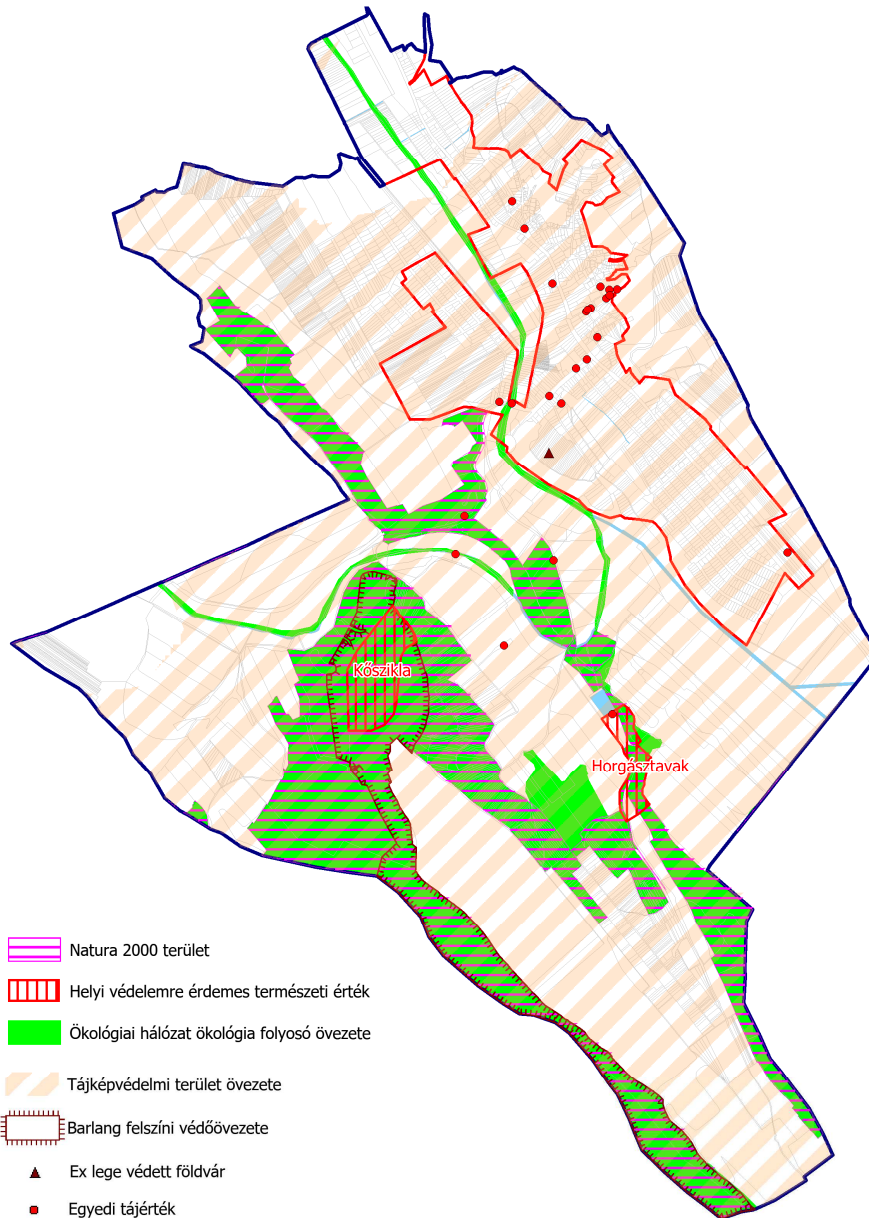
- A HUDI20016 számon nyilvántartott Epöli szarmata vonulat a **Natura 2000** hálózat különleges természetmegőrzési területe
- a természetvédelmi törvény erejénél fogva, „**ex lege**” **védtett értékek**:
  - Quadriburg földvár (Diófa utcai dombon),
  - Únyi-patak mentén felbukkanó források (4 db) és a Pincesor utca és a Csaposkút utca találkozásánál foglalt forrás
  - Epöli vonulat barlangjai (3 db).

A településszerkezeti terv **helyi jelentőségű természetvédelmi területként** tünteti fel az alábbi helyi önkormányzati rendelettel nem védett, tehát jogilag „csak” védelemre érdemes területeket:

- Kőszikla területe (0115/1 hrsz. részben);
- Horgásztavak területe (066/rész, 064/rész, 065, 056/1, 056/2, 057, 041/rész hrsz.).

Az OTrT -ben lehatárolt **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** érinti, összesen kb. 300 ha nagyságban (település közigazgatási területének 21%-a). Az ökológiai folyosó lehatárolása Sárisáp területén nagyrészt megegyezik a Natura 2000 területekével, de magába foglalja a természetes kisvízfolyások (Únyi-patak, Bajna-Epöli-vízfolyás) parti sávját is.

A Trtv. alapján a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt **Tájképvédelmi terület övezete** a település majdnem teljes területét érinti a bányászati és ipari területek kivételével. A térség tájképi értékesége a változatos domborzati viszonyok, természeti környezettel harmóniában fejlődött település, mozaikos tájhasználat, növényborítottság, jó rálátást nyújtó magaslatok, természetközeli területek (lőszpuszta gyepek, sziklás területek, vízfolyás menti láprétek, vizes élőhelyek), és a településen regisztrált 24 db **egyedi tájérték** összhatásából adódik.



12. ábra Táj- és természetvédelmi területek (forrás: DNPI)

A tervezett TSZT jelentős mértékben módosítja a táj- és természetvédelmi szempontból értékes területek területfelhasználási besorolását, alapvetően kedvező módon, a természetközeli kategória széles körű alkalmazásával. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét beépítésre szánt terület csak kis mértékben érinti, a vízparti területekhez kapcsolódó szabályozás megfelel a természetvédelmi szempontoknak. Az ökológiai folyosó határát a terv három helyszínen javasolja kis mértékben módosítani a kialakult állapotok és ingatlanhatárok alapján.

### Földhasználat, termőföld védelme

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján Sárisáp 1427 ha nagyságú közigazgatási területének kb. 78%-a termőterület, a többi művelés alól kivett (beépített vagy beépítésre szánt területek, valamint közlekedési célú területek, bányaterületek). A külterületen a mezőgazdasági művelés dominál, a szántóterületek nagysága 670 ha, a legelőké 260 ha, de számottevő (kb. 50 ha) a szőlőterületek aránya is. Az összes termőterület kevesebb, mint 10%-a erdőterületként nyilvántartott. Fontos kiemelni, hogy az ingatlan-nyilvántartás sok esetben eltér a tényleges tájhasználattól: a fejlesztési célokra kivett (lakó-



és gazdasági területek bővítésére szolgáló) területek egy részén még jelenleg is folytatnak mezőgazdasági művelést. A szőlőterületként nyilvántartott ingatlanok jelentős részén a hagyományos művelés felhagyásra került, e területeken a spontán cserjésedés, beerdősülés figyelhető meg.

A területen zonálisan a barna erdőtalajok uralkodnak, de igen jelentős a közethatású talajok elterjedése is. A barna erdőtalajok fő típusán belül a leggyakoribb a vastag üledéktakaróval fedett dolomit és mészkőfelszíneken kialakult agyagbemosódásos barna erdőtalaj, amely elsősorban a nyugati, északnyugati csapadékosabb lejtőkön található meg. A közethatású talajok közül a rendzinák a legelterjedtebbek. Megtalálhatók még a humuszkarbonátos talajok is, amelyek édesvízi mészkőn jöttek létre, valamint löszös, márgás alapkőzetten. A felszíni vízfolyások mentén lápos réti talajokkal találkozhatunk: réti öntések, öntéscsernozjomok fordulnak elő.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § alapján „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.” Továbbá „Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.”

A termőföld művelésből való tényleges kivonása az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten valósulhat meg. A termőföld más célú igénybe vétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahatszósításáról a 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet mint vonatkozó jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelő talajtani szakvélemény alapján gondoskodni kell.

A tervmódosítás alapján jelentős mértékben (8,5 ha nagyságban) kerülnek „visszasorolásra” korábban kijelölt beépítésre szánt területek mezőgazdasági területté. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek csak kis mértékben érintenek művelés alatt álló termőföldterületeket.

#### Zöldfelületi rendszer, zöldterületi ellátottság

A település belterületén kedvezőek a zöldfelületi rendszer adottságai: a beépített területek döntő hányadát a magas zöldfelületi borítottságú falusias és kertvárosias lakóterületek adják. A közcélú zöldfelületek aránya és területi eloszlása sok hasonló léptékű településhez képest jónak mondható, továbbá jelentős fejlesztési potenciál rejlik a meglévő szabadterületek zöldfelületi hasznosításában.

Sárisáp belterületén a használati értékkel rendelkező közcélú zöldfelületek (közkertek, fásított közterek) összterülete 1,7 ha. A község népessége 2015-ös adatok alapján 2764 fő, azaz az egy főre jutó zöldterület nagysága 6 m<sup>2</sup>/fő körül alakul, ami elmarad a kívánt értéktől (a nemzetközi ajánlás 9 m<sup>2</sup>/fő, bár ez elsősorban a városi lakosságra vonatkozik).

A lakosság szabadtéri rekreációs ellátása szempontjából jó adottságként értékelhetők az egyéb, korlátozottan közhasználatú zöldfelületek, így pl. az iskola és óvoda kertjei és a sportpálya. A település lakóházaikhoz többnyire nagy kertek csatlakoznak, ami az itt élők egyéb szabadtérigényét tovább mérsékli, bár a közösségi zöldfelületek társadalom-formáló, szociális szerepét a magánkertek nem tudják teljes mértékben betölteni.

A hatályos TSZT-ben kijelölt **zöldterületek jelen módosítás során felülvizsgálatra kerültek**, mivel a kijelölt közparkok, közkertek összterülete a tervezett lakosságszámhoz képest túlzott mértékű volt, és sok esetben figyelmen kívül hagyta a meglévő ingatlantulajdoni viszonyokat, magántulajdonú területeket érintett.

#### Domborzat, geológiai felépítés

Sárisáp község a Keleti-Gerecse kistájon helyezkedik el, amely erősen tagolt medencedombság, szerkezetileg előre jelzett, teraszos, erózió völgyek tagolják. A kis patakok a Duna mindenkori erózióbázisához igazodva erodálták a belső medencéket. A völgyek oldalán és a teraszokon édesvízi mészkőpadok jelzik az egykori erózióbázis helyzetét. A laza kőzetű dombblejtőkön erős a felületi erózió, a völgytalpakon a feliszapolódás.

A települést érinti a KEMTrT-ben lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete. A TSZT felülvizsgálatának keretében pontosításra került az erózió, defláció-érzékeny területek határa. Építést

korlátozó csúszásveszéllyel a meredekebb domboldalakon kell elsősorban számolni. A falu szélén több helyen megtalálható löszfalak, löszmélyutak egy része illegálisan kitermelt, más része egyéb módon (pl. boros pince számára) hasznosított. A partfal megbontása által a folyamatosan mélyülő állapota miatt instabillá válik, nagyobb esőzések idején felerősödik az erózió, a partfalomlás veszélye. A település domborzati viszonyait az egykori bányászati tevékenységek (felszíni és mélyművelési bányászat okozta tájsebek, meddőhányók) számottevően befolyásolták.

A településrendezési eszközök jelen felülvizsgálata során kedvező irányú változást jelent, hogy az erózióveszélyes keleti domboldalakon a beépítésre szánt területek részben visszasorolásra kerültek, így csökkentve a katasztrófavédelmi kockázat mértékét.

#### Felszíni vizek, vízgazdálkodási területek

Sárisápon a felszíni vizeket a Bajna-Epöli-vízfolyás, az Únyi-patak és a Janza-patak gyűjti össze. A Bajna-Epöli-vízfolyás a település déli részén az Únyi-patakba torkollik. A település külterületén több, kis méretű horgászati célú tó került kialakításra a vízfolyások duzzasztásával. A kisvízfolyások mederállapota sok helyen nem megfelelő, a víz minőségére általánosan a diffúz tápanyag- és szervesanyag-terhelés jellemző rájuk. Az Únyi-patakot több szennyvíztisztító telep tisztított szennyvíze és egyéb ipari szennyvízkibocsátások terhelik.

A vízfolyások korábban elvégzett szabályozásai hatására a korábban jelentős területet érintő mocsarak visszaszorultak, a patakokat jelenleg már sok helyen csak keskeny nádas sáv kíséri, de az Únyi-patak mentén még vannak belvizesedésre hajlamos területek.

A TSZT felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek kedvező módon felülvizsgálatra kerültek: egyrészt pontosításra kerültek a kisvízfolyások területei a kialakult mederviszonyaik alapján. Az Únyi-patak mentén, az ún. Tófenék területe az időszakos elöntések, belvizek kialakulása miatt a szántóföldi termeszítésre kevésbé alkalmas, itt továbbra is egy tervezett állóvíz és ahhoz kapcsolódóan zöldterület és különleges rekreációs területek kerültek kijelölésre. A tervezett állóvíz a rekreációs funkciók mellett fontos szerepet tölthet be a villámárvizek kezelésében, árvízi tározóként.

### **3.3.2. A terület egyéb környezeti jellemzői**

#### Talajállapot, felszín alatti vizek védelme

A községben feltárt talajszennyezettségről nincs tudomás. A talajszennyeződések elsősorban a csatornázatlan ingatlanokon, a rosszul szigetelt közműpótlók (zárt szennyvíztárolók) elszivárgásából, valamint a községben egykor és ma is működő telephelyek, üzemek területén a havária jellegű szennyezésekből, illetve az alapanyagok, hulladékok helytelen kezeléséből jelentkezhet.

A település számos területén időről időre ismétlődően engedély nélküli, illegális hulladéklerakás történik, potenciálisan veszélyeztetve a talaj, a talajvíz és más felszín alatti víz minőségét.

Sárisáp a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. A településen a talaj és rétegvizek kapcsolatban állnak egymással, ezért a felszínről bejutó szennyezések kockázatosak. A közigazgatási területet nagy részben lefedi a Sárisápi vízmű vízbázis 36.471/2004. számú vízügyi hatósági határozattal kijelölt hidrogeológia védőidoma és védőterülete, valamint érinti a Dorog B-12 jelű kút (Kálvária úti karsztkút) vízbázis védőidoma. A vízbázisvédelmi területeken fokozottan kell gondoskodni a szennyvizek biztonságos kezeléséről és a talajszennyező tevékenységek megakadályozásáról, hogy az értékes víz-kincs minősége ne sérüljön

A település szennyvízcsatorna hálózata közel 100 %-os szintre kiépült (2019 január 1-én, település szintű kiépítettségű hálózati rendszerein keresztül a vezetékes vízellátás 97,3 %-os, a közcsatornás szennyvízelvezetés 94,62 %-os volt), a csatornahálózat elválasztott rendszerű. A Sárisáp-Annayölgy szennyvíztisztító telep 1996-ban épült, eleveniszapos, biológiai tisztítási fokozattal üzemel. A tisztított szennyvízének befogadója az Únyi-patak. Mivel a szennyvízhálózatra a lakások rákötése még nem

teljeskörű, így a keletkező szennyvizek egy része a talajt és a felszín alatti vizeket szennyezve feltehetően ma is elszikkad.

A talajok és a felszín alatti vizek minőségét a mezőgazdaság károsan befolyásolhatja: egyrészt a műtrágyák túlzott használata, másrészt a koncentrált állattartás révén. A külterületi állattartó telepeken keletkező trágya és hígtrágya tárolása nagy körütekintést igényel.

#### Levegőtisztaság

A levegő tisztaságának védelmét a többször módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza. A *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Sárisáp területe a 10. számú, nem kiemelt légszennyezettségi zónába tartozik. A település fekvése levegőminőségi szempontból kedvező: déli hegyoldalba települ, így az uralkodó észak-nyugati szél jó átszellőzést biztosít.

A közlekedés általi kibocsátások csekély mértékűek. A belterülettől távol esnek a magasabb rendű főközlekedési utak. A kismértékű átmenő illetve a helyi forgalomból eredő közlekedési légszennyező hatás nem számottevő. A belterületi utcák többsége burkolt, így azok kiporzása nem jelentős.

Sárisáp helyi légszennyezése elsősorban a lakossági fűtési célú kibocsátásokból ered, illetve problémát okoz az időszakos avar és egyéb kerti hulladékégetés. A lakossági tüzelőberendezések nem kötelezettek bejelentésre, így azok kibocsátása nem ismert. A környezetvédelmi szempontból legkedvezőbb a földgáz felhasználás, a vezetékes gázellátás a településben megoldott, a rácsatlakozás mértéke mégis csak 63,3%-körüli. A folyékony (olaj) és szilárd energiahordozót (szén, fa stb.) használó tüzelőberendezéssel végzett háztartási tüzelés jelentékeny légszennyező hatású, továbbá a vegyes kazánokban előfordul a hulladékégetés, ami különösen káros légszennyezőanyagok kibocsátásával jár.

Az OKIR nyilvántartás alapján számottevő szennyezőanyag kibocsátással bíró, bejelentésköteles légszennyező forrás a településen nem található. Ugyanakkor a település határában, de már Annavölgy közigazgatási területén üzemel a Holofon Zrt., amely hulladékfeldolgozással foglalkozik. Az üzem által kibocsátott légszennyezőanyagok Sárisáp levegőminőségére is befolyással lehetnek. A település külterületén üzemelő kaolin bánya porterhelése szintén említést érdemel, kedvezőtlen szélviszonyok esetén kedvezőtlenül érinthetik Sárisáp lakóterületeit.

Sárisáp külterületén az Agro-Techno Kft. mezőgazdasági üzeme (Epöli u.) és egy szarvasmarhatelep (Babáli u.) található. A telepek a beépített, védendő területektől távol helyezkednek el, így a zavaró hatásuk (légszennyezés, bűzterhelés) csak helyben, illetve a szomszédos mezőgazdasági területeken érzékelhető.

Mezőgazdasági eredetű levegőterhelést okoz a növényfelületek nélküli szántóterületek kiporzása, ill. az állattartásból származó üvegházhatású/légszennyező anyagok, mint a metán. Allergén anyagok, pollenek elsősorban a rétek, legelők, műveletlen szántóföldek, és egyéb parlagterületekről származnak. A pollenkoncentrációk alakulása az időjárástól jelentős mértékben függ.

A tervmódosítás alapján a környezetre jelentős hatást gyakorló létesítmények telepítése nem várható, a fejlesztési területeken várható többlet emisszió várhatóan nem befolyásolja meghatározó mértékben a levegő minőségét.

#### Zaj- és rezgésterhelés

Sárisáp zajterheltségi állapotára vonatkozóan aktuális mérési adatok nem állnak rendelkezésre. Ugyanakkor megállapítható, hogy Sárisáp zajterhelés tekintetében a kevésbé kitett települések közé tartozik. A települést vasútvonal, illetve országos jelentőségű, nagy átmenő forgalmat bonyolító közút nem érinti. Az 1121 számú Dágot és Tokodot összekötő út (Fő utca) gépjármű forgalma nem jelentős.

A belterületen zavaró mértékű zajterheléssel bíró üzemi tevékenységet nem folytatnak. A kaolinbánya a községtől délnyugatra található, távol a belterülettől. A külfejtéses bányaműveléshez tartozó tevékenységek (robbantás, rakodás) zaj- és rezgésterhelése így nem káros mértékű a helyi lakosságra

nézve. A kitermelt nyersanyag szállítása önkormányzati közutakon történik, az érintett útszakaszokon többletterhelést okozva.

Alkalmi és szezonális forrásnak minősül a fű- és sövénynyírás, a kör-, a szalag- és a motoros fűrészek határérték feletti zaja közvetlen a zajforrás közelében. Helyi zajterhelési konfliktust okozhat a település belterületén megtelepedett helyi vállalkozások, jellemzően mezőgazdasághoz kapcsolódó telephelyek munkazaja és gépjárműforgalma.

#### Hulladékkezelés

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adottak. A hulladékgazdálkodási közszolgáltatást a Dorogi Többcélú Kistérségi Társulás szervezi 2014. január 1-jétől, a Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2014.(IV.25.) számú önkormányzati rendelete alapján. A lakosságnál keletkező települési hulladék hetenkénti begyűjtéséről, elszállításáról és ártalmatlanításáról vagy hasznosításáról a Vertikál Közszolgáltató Nonprofit Zrt. gondoskodik közszolgáltatás keretében.

A vegyes, kommunális hulladék elszállítása heti rendszerességgel történik. A közszolgáltató havonta két alkalommal végzi a szelektíven gyűjtött (papír, fém, műanyag) hulladékfrakció háznál történő elszállítását. A háztartásoknál képződő lombhulladékokat megrendelésre, legfeljebb 3 m<sup>3</sup> mennyiségben szintén ingyenesen biztosítja a közszolgáltató. A lakosságtól begyűjtött hulladékmennyiségek alakulásáról nem áll rendelkezésre települési szintű adat. A vegyesen gyűjtött települési hulladékok lerakóban kerülnek ártalmatlanításra. A szelektíven gyűjtött hulladékokat válogatás után a piacon értékesítve hasznosítják, a zöldhulladékot komposztálják.

A tervezett területhasználat változáshoz, építési övezeti és övezeti előírások módosításához kapcsolódóan az érintett területek hulladékgazdálkodási jellemzői nem változnak. A tervezett módosítás nincs befolyással a község hulladékgazdálkodási rendszerének jellemzőire.

#### **3.3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg**

A településen fennálló környezetvédelmi konfliktusok a következők:

- alacsony erdőborítottsági arány;
- mezővédő erdősávok, fasorok hiánya;
- kisvízfolyások kedvezőtlen vízminősége a tisztított szennyvízbevezetések hatására;
- mezőgazdasági tevékenységek és gazdasági telephelyek működése a felszíni vízfolyások közvetlen szomszédságában;
- a csatorna rákötéssel nem rendelkező ingatlanok egyedi szennyvíz-szikasztói és az illegális hulladéklerakások potenciálisan veszélyeztetik a talaj és az érzékeny karsztvízbázis minőségét;
- illegális hulladéklerakóhelyek, lakossági hulladék;
- bányászattal összefüggő zavaróhatás (zajterhelés, porszennyezés), bányászat okozta tájsebek;
- lakossági szilárd tüzelés, hulladékégetés okozta légszennyezés;
- erózióveszélyes geológiai és geomorfológiai adottságok.

A terv jelen módosításában szereplő azon elemek, amelyek elmaradása környezeti szempontból inkább kedvező lenne:

- új beépítésre szánt területek kijelölése úgy, mint
  - a Május 1. sor mentén egy teleksorban új kertvárosias lakóterület kijelölésre;
  - Únyi-patak mentén tervezett kertvárosias lakóterület kis mértékű növelése az ökológiai folyosó mellett;
- hatályos TSZT-ben kijelölt zöldterületek egy részének átsorolása építési övezetté részben elfogadható, de ez által romlik a lakóterületek zöldterületi ellátás-növelésének lehetősége;
- tervezett erdőterületek csökkentése a mezőgazdasági területeken (termőföldvédelmi szempontból indokolható, ugyanakkor az erdőtelepítés céljára szolgáló területek nagysága ez által csökken.

A terv jelen módosításában szereplő azon elemek, amelyek elmaradása környezeti szempontból inkább kedvezőtlen lenne:

- beépítésre szánt területek visszasorolása beépítésre nem szánt, jellemzően mezőgazdasági területté;
- erdőterületek felülvizsgálata az Országos Erdőállomány Adattárnak megfelelően;
- természetközeli területek kijelölése a természetvédelmi jelentőségű (Natura 2000) területek jelentős részén;
- véderdősáv kijelölése a szennyvíztisztító telep környezetében;
- megváltozott jogszabályoknak, területrendezési terveknek megfelelően szükségszerű módosítások;
- meglévő állapotot lekövető területfelhasználás és övezeti besorolások (pl. közlekedési területek, vízfolyások lehatárolásának pontosítása) – jogbiztonság érdekében szükséges módosítások, korrekciók.

### **3.4. A terv megvalósulásával hatást kiváltó tényezők és okok feltárása**

#### **Hatótényezők ismertetése**

Az átláthatóság kedvéért a hatályos településrendezési eszközökhöz képest tervezett változtatásokhoz kötődő hatótényezők és hatások az átsorolás iránya szerint csoportosítva kerültek elemzésre.

Jelrendszer magyarázata:

- + Pozitív hatás;
- Negatív hatás;
- ∅ Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem számottevő, illetve bizonytalan megítélésű hatás)

<b>1. Beépítésre szánt terület átsorolása más, beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába (12,1 ha)</b>		
<b>Hatótényező</b>	<b>Várható hatások</b>	<b>Hatás jellege +/-/∅</b>
a település adottságaihoz és a megváltozott fejlesztési igényekhez illeszkedő területfelhasználás és övezet kijelölése	kisvárosias lakóterületek és vegyes területek növekedése (Lf, Lke->Lk, 4,2 ha; Ksp->Vt, 2 ha): a korábbi tervhez képest nagyobb beépítési intenzitást, és ezáltal potenciálisan nagyobb környezeti terhelést eredményező építési övezetek kialakítása	-
	falusias és kertvárosias lakóterületek növekedése (Lk->Lf, Lke, 3,7 ha): a korábbi tervhez képest kisebb beépítési intenzitást, és ezáltal potenciálisan kisebb környezeti terhelést eredményező építési övezetek kialakítása	+
	ipari terület átsorolása kereskedelmi, szolgáltató területté (Gip->Gksz, 2,2 ha): kismértékben növelhető beépítési intenzitás, de a környezetre nézve potenciálisan csekélyebb terhelést eredményezhető gazdasági építési övezet kialakítása	+
<b>2. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területté váló terület (5,5 ha)</b>		
<b>Hatótényező</b>	<b>Várható hatások</b>	<b>Hatás jellege +/-/∅</b>
nagyobb intenzitású területfelhasználást megengedő területfelhasználási egység és építési övezet kijelölése	közlekedési célú területek átsorolása (KÖu->Lk, Lke, Lf, Vt, Gksz, Gip, 1,3 ha): kismértékű, korrekciós jellegű átsorolások, érdemi környezeti hatás nélkül	∅
	zöldterületek átsorolása (Z->Lk, Lke, Lf, Vt, Gksz, Gip, 3,4 ha): potenciális korlátlanul közhasználatú zöldfelületek nagysága csökken, zöldterületi ellátás növelésének lehetősége romlik	-
	tervezett erdőterület átsorolása lakóterületté (Ev->Lf, 0,4 ha): potenciális erdőterületek nagysága csökken, nagyobb beépítési intenzitást, és ezáltal potenciálisan nagyobb környezeti terhelést eredményező építési övezetek	-
	kertes mezőgazdasági területek átsorolása lakóterületté (Mk->Lf, Lke, 0,2 ha): kismértékű, a kialakult állapothoz igazodó átsorolások, érdemi környezeti hatás nélkül	∅
	vízgazdálkodási területek átsorolása (V->Lke, Gksz, 0,1 ha): kismértékű, korrekciós jellegű átsorolások érdemi környezeti hatás nélkül	∅

<b>3. Beépítésre nem szánt terület kijelölésre korábban beépítésre szánt terület helyett (20,2 ha)</b>		
<b>Hatótényező</b>	<b>Várható hatások</b>	<b>Hatás jellege +/-/∅</b>
meglévő állapotokhoz (környezethez) illeszkedő területhasználat és övezet kijelölése, beépítésre szánt fejlesztési területek csökkenése	közlekedési célú területek kijelölése (Lk, Lke, Lf, Vt, Gksz, Gip-> KÖu, 0,8 ha): kismértékű, korrekciós jellegű átsorolások, érdemi környezeti hatás nélkül	∅
	erdőterületek kijelölése (Lk, Lke, Lf, Gksz, Ksp->Ev, Ek, 6,2 ha): alacsony beépíthetőségű és magas zöldfelületi arányt eredményező, a környezetállapotra nézve kedvező területhasználat kijelölése	+
	mezőgazdasági területek kijelölése (Lke, Lf, Ksp->Mk, Má, 9,0 ha): a kialakult állapothoz igazodó, alacsonyabb beépíthetőségű, a környezetállapot és a termőföldvédelem szempontjából kedvező területhasználat kijelölése	+
	különleges területek kijelölése (Ksp->Kb-Sp, Kb-Re, 4,2 ha): a kialakult állapothoz és a jogszabályi követelményekhez igazodó átsorolás, érdemi környezeti hatás nélkül	∅
<b>4. Beépítésre nem szánt terület átsorolása más, beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába (502,2 ha)</b>		
<b>Hatótényező</b>	<b>Várható hatások</b>	<b>Hatás jellege +/-/∅</b>
meglévő állapotokhoz (környezethez) illeszkedő területhasználat és övezet kijelölése	közlekedési célú területek kijelölése (Z, Ev, Mk, Má, V-> KÖu; 2,2 ha): a meglévő állapothoz igazodó, kismértékű, vagy korrekciós jellegű átsorolások, érdemi környezeti hatás nélkül	∅
	zöldterületek kijelölése (KÖu, Mk-> Z; 0,1 ha): korrekciós jellegű átsorolások, érdemi környezeti hatás nélkül	∅
	erdőterületek kijelölése (KÖu, Kü, Z, Mk, Má, V-> Ev, Eg, Ek; 30,7 ha): Országos Erdőállomány Adattárnak, illetve a kialakult állapotnak megfelelő területfelhasználás rögzítése, erdők fennmaradásuk biztosítása, üzemterv szerinti elsődleges rendeltetés szerinti besorolása (jogharmonizáció)	+
	erdőterületek átsorolása az erdőterületi főkategórián belül (Ev, Eg, Ee-> Ev, Eg, Ek; 190,2 ha): meglévő erdőterületek üzemterv szerinti elsődleges rendeltetés szerinti besorolása (jogharmonizáció), tervezett gazdasági erdőterületek felülvizsgálata környezetvédelmi és közjóléti szempontok alapján kedvező módon	∅
mezőgazdasági területek kijelölése (KÖu, Z, Ev, Eg, Ee, V-> Mk, Má; 50,6 ha): kialakult állapotnak megfelelő átsorolások, mezőgazdasági művelés alatt álló értékes termőterületek hasznosítását hosszú távon biztosítva, egyúttal a terv alapján előírányzott erdőterületek nagysága csökken	+	-

	mezőgazdasági területek átsorolása a mezőgazdasági főkategórián belül (Mk, Má, Má-t, Má-v-> Mk, Má; 32,6 ha): mezőgazdasági területek a kialakult állapotnak és a megváltozott jogszabályi követelményekhez igazodó besorolása , érdemi környezeti hatás nélkül	∅
	vízgazdálkodási területek kijelölése (KÖu, Z, Mk, Má-> V; 2,9 ha): vízgazdálkodási területek meglévő állapotnak megfelelő övezeti besorolása, korrekciója, ezáltal fennmaradásuk biztosítása	+
	természetközeli területek kijelölése (KÖu, Eg, Z, Mk, Má-> Tk; 184,9 ha): természetvédelmi jelentőségű területeken a kialakult állapotnak, természetvédelmi kezelési tervnek megfelelő területfelhasználás rögzítése, értékes élőhelyek védelmének megerősítése, beépítésük megakadályozása	+
	különleges területek kijelölése (KÖu, Z, Ev, Mk, Má, V->Kb-Sp, Kb-Re, Kb-Kü, 8,6 ha): a kialakult állapothoz, vagy a jogszabályi követelményekhez és tulajdonviszonyokhoz igazodó átsorolás, érdemi környezeti hatás nélkül	∅

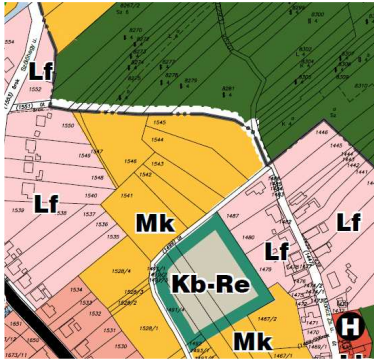
### Jól azonosítható környezeti igénybevétel hatásai

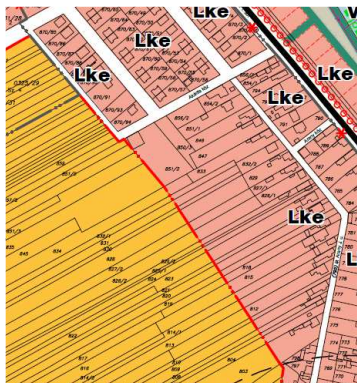
A **1. táblázat**ban bemutatott, környezeti szempontból releváns, meghatározó tervi módosításokat az alábbiakban, részletesebben kerülnek elemzésre.

Jelrendszer magyarázata:

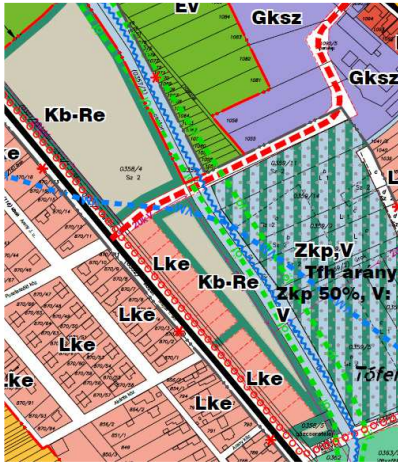
- + Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton
- ∅ Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapoton nem változtat
- Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton



Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre, életminőségükre
Földre, talajra	Levegőre, zajállapotra	Vízre (felszíni és felszín alatti)	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
<b>1. Móricz Zs. utca - Szőlőhegy utca közötti terület</b>											
+	∅/+	∅/+	∅	∅	+	∅/-	∅	∅	∅	NÉ	+
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A tervezett lakóterület visszasorolása környezeti szempontból kedvező (alacsonyabb beépíthetőséget és kisebb környezetterhelést eredményez. Az átsorolás termőföldvédelem szempontjából is kedvező, mivel a mezőgazdasági művelés hosszabb távú fennmaradhat az ingatlannyilvántartás szerint kivett, de természetben beépítetlen, részben művelés alatt álló ingatlanokon. A lakóterülethez kapcsolódóan kijelölt erdőterület és zöldterület okafogyottá vált, ezért azok mezőgazdasági területté való minősítése szintén elfogadható, bár ez által kis mértékben csökken az erdősítésre és rekreációs célra kijelölt zöldfelületek aránya. A tervezett útkötés korrekciója a meglévő ingatlanviszonyokhoz jobban igazodó nyomvonalat eredményez, a módosítás környezeti szempontból irreleváns.</p> <p>A Táncsics M. utcai dombtetőn, művelésből kivett belterületi ingatlanokon kijelölt rekreációs terület a lakosság szabadidős területekkel való ellátása, idegenforgalom növelése szempontjából kedvező, a területen a jelenlegihez képest számottevő beépítés növekedést és környezetterhelést várhatóan nem generál.</p>								

<b>2. Akácfa utca meghosszabbítása</b>											
+	∅/+	∅/+	∅	∅	∅	∅/-	∅	∅	∅		∅
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A tervezett útszabályozás visszavonásával a jelenlegi lakóterületek továbbosztása nem valósul meg, a lakóterület nagysága kis mértékben csökken. Mindez környezeti szempontból kedvező, mivel a területen nem jelentkezik többlet beépítés és ezzel összefüggésben a környezeti terhelés sem növekszik (nem keletkeznek többlet emissziók: légszennyezés, zajterhelés, szennyvíz és kommunális hulladék - bár ezek mértéke nem lett volna jelentős a terület nagysága és övezeti besorolása alapján. Termőföldvédelmi szempontból kedvező a mezőgazdasági művelés hosszabb távú fennmaradása a területen. A terület természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintett.</p>								

**3. Tófenék térsége**

+	-	Ø/-	Ø	Ø	Ø/-	+	Ø	Ø	Ø	NÉ	+
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A Tófenéken tervezett tóhoz kapcsolódóan rugalmasabb (feltételhez kötött) területfelhasználás rögzítése indokolt, mivel az állóvíz pontos kialakítása tovább tervezést igényel (vízrendezési tanulmányterv és fejlesztési program alapozhatja meg, melyet vízjogi engedélyes terv kell, hogy kövessen). Ezek után lehet csak a szabályozási tervet kidolgozni a területre.</p> <p>A tervezett állóvíz záportározó funkciója vízgazdálkodási, katasztrófavédelmi szempontból kiemelt jelentőségű, ugyanakkor ez nem tekinthető új tervi elemnek, csak technikai jellegű módosítás érinti. A tóhoz kapcsolódóan korábban tervezett közpark eltúlzott méretű volt, annak felülvizsgálata és részben különleges beépítésre nem szánt területi átsorolása indokolt, bár ez kétségtelenül a korlátlan közhasználatú zöldfelületek terét csökkentik.</p> <p>A területet átszelő út nyomvonalkorrekciója az ingatlanviszonyok alapján indokolt, és ez által kevesebb faállományt érint a beruházás.</p> <p>A szomszédos iparterületek átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté környezeti szempontból kedvező, mivel ez által a környezetre kevésbé jelentős hatású létesítmények telepíthetők. Ezt figyelembe véve a gazdasági területek kis mértékű bővítése elfogadható.</p>								

A Május 1. sor mentén újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztés kedvezőtlen termőföldvédelmi szempontból (2. osztályú szántóterületek művelésből való kivonását eredményezi), továbbá ezáltal a terület beépítése, ezzel összefüggésben lokálisan többlet forgalom és különböző emissziók mérsékelt növekedése (zajterheletés, légszennyezés, többlet szennyvíz és hulladékmennyiség keletkezése) várható. Az Únyi-patak potenciális árterülete csökken az új beépítések hatására. Az egyéb helyeken történő lakóterületi visszasorolásokat figyelembe véve ugyanakkor ez a tervi elem is elfogadható és a településszerkezeti adottságok indokolják. A patak mentén húzódó ökológiai folyosó övezetére nézve a tervi elemek nem korlátozóak. A szabályozási eszközök megakadályozzák a vízparti terület kedvezőtlen beépülését (20-20 m széles védősávon belül épületet elhelyezni nem lehet).

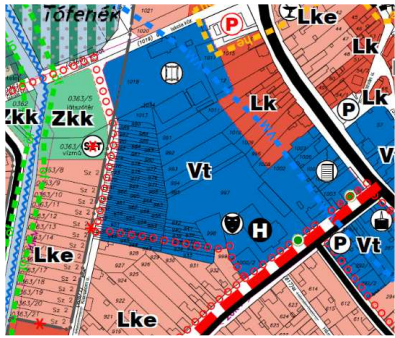
**4. Csaposkút utca**

+	Ø/+	Ø/+	Ø/+	Ø	+	Ø	Ø	Ø	Ø	NÉ	Ø
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A kertes mezőgazdasági területek és az erdőterületek közötti módosítások környezeti szempontból elhanyagolható mértékű korrekcióként értékelhetők.</p> <p>Az út korrekciója a zöldterület terhére a kialakult állapothoz való igazodást szolgálja.</p> <p>A kisvárosias terület csökkentése, erdőterületi átsorolása a magas terepszinten elhelyezkedő telek területén környezeti szempontból kedvező: az erózióvédelem mellett, a beépítésekkel jelentkező kedvezőtlen tájképi hatás, többlet közműigények és különböző emissziók növekedése elkerülhető. A terület természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintett.</p>								

**5. Móra F. utca – Kálvária tér**

∅	∅/+	∅/+	∅/+	∅	+	∅/+	∅	∅	∅	NÉ	∅/-	
												<p>A korábban kijelölt gazdasági terület erdőterületté való átsorolása környezeti, táji szempontból kedvező: ez által a jelenlegi erdősült jelleg megőrzésre kerül, a területen a beépítésekkel jelentkező kedvezőtlen tájképi hatás, többlet közműigények és különböző emissziók növekedése elkerülhető.</p> <p>A Kálvária köznél kijelölt zöldterület lakóterületi átsorolása a kialakult állapotnak megfelelő, ezért valós környezeti hatással nem bír.</p> <p>A Kálvária téren tervezett zöldterületek átsorolása ugyanakkor <b>környezeti szempontból kedvezőtlen</b>, mivel ez által kis mértékben (kb. 500 m<sup>2</sup>) csökken a korlátlan közhasználatú célra kialakítható területek nagysága. A terület természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintett.</p>

**6. Iskola köz – Malom u. közötti terület**

∅/-	-	∅/-	-	+	∅	+	∅	∅/-	∅	NÉ	+	
												<p>Az Únyi-patak mentén korábban kijelölt zöldterület rovására megnövelt <b>kertvárosias lakóterület (4 db telek) kijelölése környezeti szempontból kedvezőtlen több szempontból:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett, az új beépítés magában hordozza a patak menti élőhely-kapcsolatok sérülésének veszélyét;</li> <li>- az átsorolással a patak potenciális árterülete csökken, a védendő épületek száma növekszik;</li> <li>- az új lakóterületi beépítések által kis mértékben növekvő célforgalom és növekvő közműigények, emissziók várhatók;</li> <li>- az átsorolás 2. osztályú szántóterületek művelés alóli kivonását eredményezi (bár, ez a zöldterület megvalósítása esetén is fennáll).</li> </ul> <p>Az átsorolás <b>elfogadható amennyiben a patak menti ökológiai folyosó átjárhatósága, védelme szabályozási szinten biztosítottá válik</b>, az erre vonatkozó előírás (építési korlátozás 20 m szélességben) ennek megfelelő.</p>

Az intézményi (Vt) terület módosítását egyrészt a kialakult állapotok indokolják, az iskola területhasználatának megfelelő módosítás környezeti szempontból irreleváns.

A különleges sportterület átsorolása vegyes intézményi területté szintén indokolt, mivel a településen számos egyéb helyen került kijelölésre sport, vagy rekreációs terület, azok elegendő nagyságúak a településhez, továbbá szükségszerű egy összefüggő településközpont kialakítása a központban.

A Vt építési övezetben nagyobb beépíthetőség, a funkciók által többlet forgalom és növekvő emissziók (úm. légszennyezés, zajterhelés, szennyvíz és kommunális hulladék) várhatók. A továbbtervezés során kell érvényesíteni a környezeti szempontokat, a lakóterületek védelmét biztosítva.

A Fő utca mentén falusias lakóterületek átsorolása kisvárosias területbe indokolt a kialakult állapot és a településszerkezeti adottságok alapján, ennek jelentős környezeti hatása nincs.

A területen található helyi jelentőségű védett építészeti érték (művelődési ház) fennmaradását a terv nem veszélyezteti.

**7. Falu fölött – sportpálya környezete**

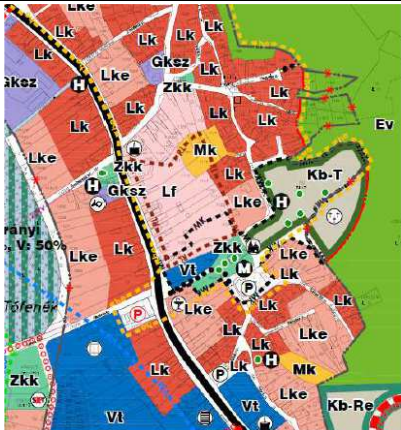
+	∅	∅	+	∅	+	+	∅	∅	∅	∅	NÉ	∅
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A különleges sport és erdőterületek közötti átsorolások egyenlege összességében pozitív, mivel növekszik az erdősítésre kijelölt területek nagysága, illetve a terület egy része már spontán erdősülésnek indult, így ennek megóvását szolgálja. Az erdőterületek kijelölése a zöldfelületi, klímavédelmi szempontok mellett erózióvédelmet is szolgálnak.</p> <p>A sportpályától észak-nyugatra kijelölt rekreációs terület indokolt, mivel az egykori meddőhányó erdősítésre kevésbé alkalmas. A területen számottevő faállomány nem található (5. osztályú legelőként van nyilvántartva). A rekreációs fejlesztések megvalósításakor kiemelt figyelmet kell fordítani az erózióvédelemre, és a tájképi illeszkedésre.</p>									

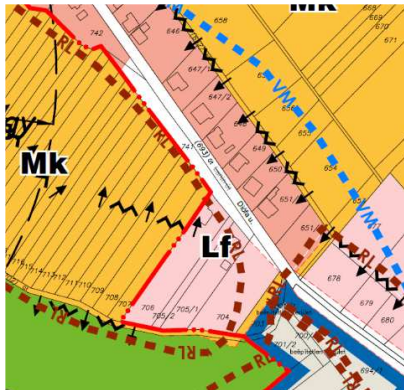
A különleges beépítésre szánt terület (K-Sp) átsorolása beépítésre nem szánt kategóriákba (Kb-Re, Kb-Sp) érdemi környezeti hatás nélküli, a megváltozott jogszabályi követelményekből fakad. A terület természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintett.

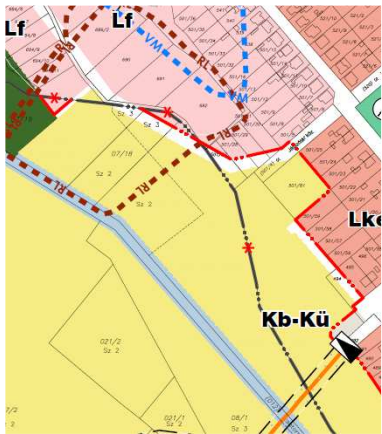
**8. Szent János dűlő**

+	+	∅	∅	∅	∅	-	∅	∅	∅	∅	NÉ	-
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt terület csökkentése környezeti szempontból kedvező, az alábbiak alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az átsorolással az érintett 4-6. osztályú szántó művelési ágú termőföldek kivonása nem valósul meg;</li> <li>- többlet beépítés nem jelentkezik,</li> <li>- a beépítések elmaradásával a kapcsolódó többletforgalom, a közműigények és különböző emissziók (zajterhelés, légszennyezés, szennyvíz és hulladékkezelés) sem növekednek</li> </ul> <p><b>Az út két oldalán tervezett zöldterület megszűnése kedvezőtlen, mivel ezáltal csökken a korlátlan közhasználatú zöldfelületek céljára kialakítható területek nagysága</b> (bár a lakóterületek mérséklésével kevesebb, a távlatban ellátást igénylő lakónépességgel kell számolni). A terület természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintett.</p>									

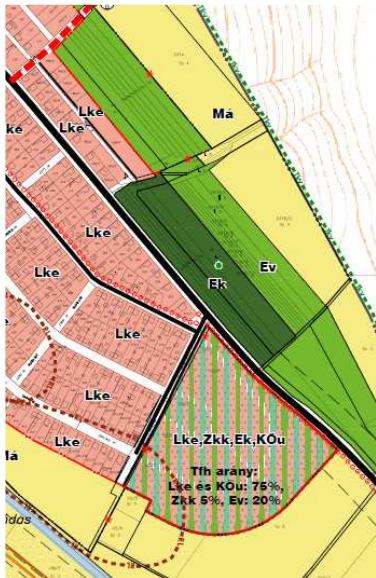
**9. Fő utca, Szent István utca és Dózsa György utca térsége**

∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	NÉ	∅
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A lakóterületi kategórián belüli átsorolások a meglévő állapotokhoz, illetve a településszerkezeti pozíciójukhoz való igazodást szolgálják, környezeti szempontból a hatásuk elhanyagolható, mivel az építési övezetek szabályozása alapján nem történik jelentős intenzitás-növelés és ezáltal a környezeti terhelések növekedésével kell számottevő mértékben számolni.</p> <p>A védelmi erdőterületrész átsorolása kertes mezőgazdasági területté (73 hrsz.) szintén a kialakult állapotnak való igazodást szolgálja, környezeti hatása gyakorlatilag nincsen. A terület természeti védettséggel nem érintett, az építészeti örökség fennmaradása szempontjából nem kedvezőtlen.</p>									

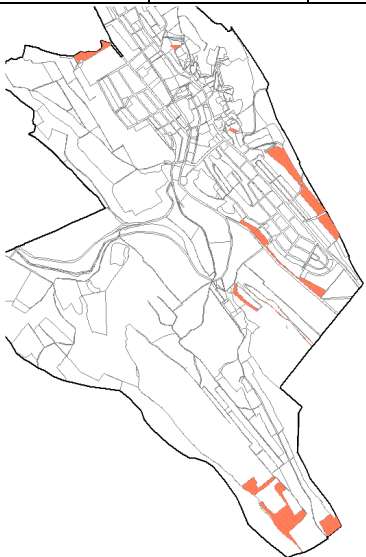
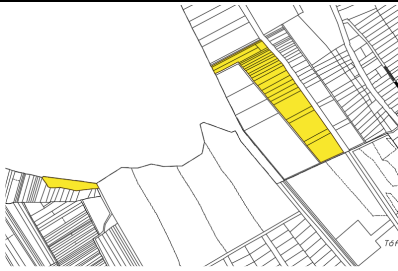

10. Diófa utcától délre											
+	∅/+	∅/+	∅	∅	+	∅	∅	∅	∅	NÉ	∅
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A tervezett lakóterületek egy részének visszasorolása kertés mezőgazdasági területté környezeti szempontból kedvező az alábbiak alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az átsorolással az érintett termőföldek beépítése nem valósul meg, többlet beépítés nem jelentkezik;</li> <li>- a beépítések elmaradásával a kapcsolódó többletforgalom, a közműigények és különböző emissziók (zajterhelés, légszennyezés, szennyvíz és hulladékkezelés) sem növekednek,</li> <li>- a domborzati viszonyok miatt erózióveszélyes területen különösen kedvező az új beépítések megakadályozása.</li> </ul> <p>A terület ex lege védett egykori földvárát érint, amely régészeti lelőhelyként nyilvántartott. Az átsorolás ezek szempontjából is kedvező.</p>								

11. Diófa utca folytatása											
+	∅	∅	∅	∅	-	-	∅	∅	∅	NÉ	-
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A kertvárosias lakóterületek visszaminősítése az alábbi szempontok alapján kedvező:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az átsorolással az érintett termőföldek (3. osztályú szántó) beépítése nem valósul meg, többlet beépítés nem jelentkezik;</li> <li>- a beépítések elmaradásával a kapcsolódó többletforgalom, a közműigények és különböző emissziók (zajterhelés, légszennyezés, szennyvíz és hulladékkezelés) sem növekednek.</li> </ul> <p>Az Únyi-patak mentén korábban tervezett erdőterületek visszaminősítése a kialakult állapotokhoz, a hagyományos tájhasználatához való igazodást szolgálja. Ez által kis mértékben csökken az erdőtelepítés céljára szolgáló területek nagysága, de az erdőtelepítés nem reális, a mezőgazdasági művelés a termőföldvédelem szempontjából kedvező (2-3. osztályú szántóterületek). A terület természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintett.</p>								

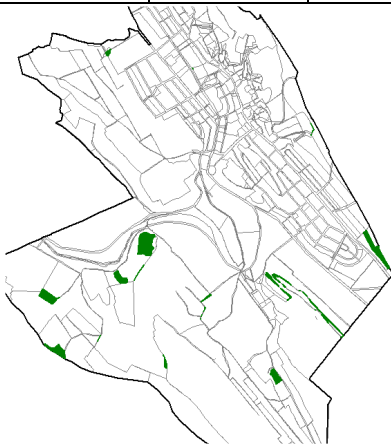


**12. Fő utca – Nádas köz térsége**

Ø/+	Ø/+	Ø/+	Ø	Ø	+	Ø	Ø	Ø	Ø	NÉ	+
 <p>TSZT-2020</p>			<p>A Fő utcától északra tervezett lakóterületek visszaminősítése környezeti szempontból kedvező az alábbiak alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az átsorolással az érintett termőföldek (szántó és legelő művelési ágba nyilvántartott ingatlanok) beépítése nem valósul meg, többlet beépítés nem jelentkezik;</li> <li>- a beépítések elmaradásával a kapcsolódó többletforgalom, a közműigények és különböző emissziók (zajterhelés, légszennyezés, szennyvíz és hulladékkezelés) sem növekednek;</li> <li>- a kitett domboldalokon tájvédelmi szempontból kedvező az új beépítések elmaradása;</li> <li>- az átsorolással a potenciális erdőterületek nagysága növekszik.</li> </ul> <p>A déli, távlati lakóterületet érintő módosítás technikai jellegű, a belső szerkezetet továbbtervezés (telepítési tanulmányterv) alapján, részletes szabályozás során célszerű meghatározni, ennek a módosítási elemnek gyakorlatban nincs környezeti hatása. A területnek továbbra is művelés alóli kivonása tervezett távlatban (2-3. osztályú szántó területek), fontos, hogy ez ütemezetten, a már művelés alól kivont belső, vagy barnamezős tartalékterületek felhasználását követően valósuljon meg, ezt a szempontot a területhez kötődő infrastruktúra-fejlesztési feltételek megfelelően támogatják. A terület természeti védettséggel nem érintett, de részben régészeti lelőhelyként nyilvántartott, ami a továbbtervezés során figyelembe veendő adottság.</p>								
<p>A Nádas köz végén tervezett különleges sportterület törlése elfogadható, mivel máshol elegendő sport, vagy rekreáció célra kijelölt terület áll rendelkezésre, ez által az érintett termőföld terület művelés alóli kivonása távlatban sem tervezett.</p>											



18-20. Erdőterületek átsorolása mezőgazdasági területté											
+	∅	∅	∅	∅/-	∅	∅	∅/-	∅	∅	NÉ	∅
 <p>Változással érintett területek</p>			<p>A módosítások célja a kialakult állapotnak megfelelően a mezőgazdasági használat rögzítése, mivel ezeken, a 2-6. osztályú szántó és 4. osztályú legelőként nyilvántartott területeken hosszabb távon sem cél és realitás az erdőtelepítés megvalósítása. Az átsorolás megfelel a Trtv. és az új megyei területrendezési tervnek is.</p> <p>Fentiek alapján az átsorolás elfogadható – bár az erdőterületek növelése környezeti, klímavédelmi szempontból kétségtelenül kedvezőbb lenne.</p> <p>A területek természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintettek.</p>								
21. Kertes mezőgazdasági terület átsorolása általános mezőgazdasági területté											
∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	NÉ	∅
 <p>Változással érintett területek</p>			<p>A módosítások célja a kialakult állapotnak megfelelő területfelhasználás tervi rögzítése, az érintett területek szántóföldi művelés alatt állnak, a beépíthetőségük növelése nem cél. Az átsorolásoknak érdemi környezeti hatása nincsen.</p> <p>A területek természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintettek.</p>								
22. Kertes mezőgazdasági terület átsorolása erdőterületté											
∅	∅	∅	+	∅	+	∅	∅	∅	∅	NÉ	∅
 <p>Változással érintett területek</p>			<p>A módosítások célja a kialakult állapotnak megfelelő területfelhasználás tervi rögzítése, az érintett területek Országos Erdőállomány Adattár szerint üzemtervezett erdőterületek (34/B erdőrészlet), erdőterületi besorolásuk jogszabályi követelmények alapján is szükséges. A módosítás által fennmaradásuk megerősítésre kerül, amely ökológiai és tájvédelmi szempontból kedvező.</p> <p>A területek természet- és örökségvédelmi védettséggel nem érintettek.</p>								



23-24. Általános mezőgazdasági területek átsorolása erdőterületté											
∅	∅	∅	∅	∅	+	∅	∅/-	∅	∅	+	∅
 <p>Változással érintett területek</p>			<p>A módosítások célja a kialakult állapotnak megfelelő területfelhasználás tervi rögzítése, az érintett területek Országos Erdőállomány Adattár szerint üzemtervezett erdőterületek (10/G, 10/J, 10/K erdőrészek), erdőterületi besorolásuk jogszabályi követelmények alapján is szükséges. Ez által fennmaradásuk megerősítésre kerül, amely ökológiai és tájvédelmi szempontból kedvező.</p> <p>A Babali-hegyen jelölt erdőterületek Natura 2000 természetmegőrzési terület részét képezik, az erdőterületi besorolás a természetvédelmi érdekeket jobban szolgálja.</p>								
25-27. Általános mezőgazdasági területek átsorolása természetközeli területté											
∅	∅	∅	+	∅	+	∅	∅	+	+	+	∅
 <p>Változással érintett területek</p>			<p>A módosítások célja a kialakult állapotnak megfelelő területfelhasználás tervi rögzítése, a Natura 2000 területek természetvédelmi kezelési tervének megfelelő természetközeli besorolása. Ez táj- és természetvédelmi szempontból különösen kedvező, mivel megerősítésre kerül a területek védelme, a beépíthetőségük tiltásra kerül.</p> <p>Az átsorolás nem lehetetleníti el a területeken jelenleg is folyó mezőgazdasági tevékenységeket, de azokat továbbra is csak a kezelési terveknek megfelelő, természetkímélő módon lehet folytatni</p>								
28-30. Erdőterületek átsorolása természetközeli területté											
∅	∅	∅	+	∅	+	∅	∅	+	+	+	∅
 <p>Változással érintett területek</p>			<p>A módosítások célja a kialakult állapotnak megfelelő területfelhasználás tervi rögzítése, a Natura 2000 területek természetvédelmi kezelési tervének megfelelő természetközeli besorolása. Ez táj- és természetvédelmi szempontból különösen kedvező, mivel megerősítésre kerül a területek védelme, a beépíthetőségük tiltásra kerül.</p> <p>Az átsorolás megfelel a Trtv. és az új megyei területrendezési tervnek is. Ezeken a területeken az erdőtelepítés nem javasolt, a természetvédelmi célkitűzés az értékes ligetes gyepvegetáció megőrzése az invazív fagyedek visszaszorítása mellett</p>								

### 3.5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése

A tervben szereplő változtatások megvalósulása nem befolyásol más tervet vagy programot. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete a település közigazgatási területén belül határozható meg. A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri.

A TSZT és a HÉSZ tervezett módosítása a hatályos jogszabályi követelményeknek, a vonatkozó országos és megyei területrendezési terveknek megfelel, a jogszabálymódosításokból fakadóan szükséges módosításokat tartalmazza.

A TSZT tervezett módosítása alapján a település léptékéhez, a helyi tájhasználatához illeszkedő településszerkezet kialakulása tervezett. A korábbi TSZT-ben rögzített fejlesztési területek részben visszavonásra kerültek, a kompakt településszerkezet, a termőföld- és erózióvédelem, valamint a zöldfelületek arányának szinten tartása érdekében. A felülvizsgálat eredményeként beépítésre szánt területfelhasználási egységek újonnan összességében 5,5 ha területen kerültek kijelölésre, de ezek döntő hányada már művelés alól kivett ingatlant érint. A biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított. A termőföldek igénybevétele a más helyszíneken történő visszaszorulásokat figyelembe véve elfogadható.

Értékvédelmi szempontból a jelen módosítások épített és régészeti örökségvédelmi, táj-és természetvédelmi érdekeket érdemben, kedvezőtlen módon nem érintenek. A természetvédelmi jelentőségű területek jelentős részben természetközeli területfelhasználási besorolást nyertek, ami kedvező módon biztosítja az értékek fennmaradását, a természetvédelmi szempontok érvényesítését. A tervezett fejlesztési területek részben érintik a Trtv.-ben meghatározott ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, azonban a tervezett szabályozás biztosítani képes az élőhelyek védelmét, az ökológiai kapcsolatok biztosítását. A település nagy része a Trtv.-ben meghatározott tájképvédelmi övezettel érintett. A terv nem tartalmaz olyan módosítást, amely a tájképi értékek kedvezőtlen megváltozásához vezet, a településszéleken, a kitett domboldalokon a beépítésre szánt területek csökkentését tartalmazza a terv, továbbá a HÉSZ és a TRK építésre vonatkozó előírásai megelőzik a tájképi szempontból kedvezőtlen építmények kialakulását.

A terv alapján a korábban jelentős nagyságban kijelölt zöldterületek (Zkp, Zkk) felülvizsgálatra kerültek, mivel a település léptéke és adottságai nem teszik indokoltá ilyen mértékben a zöldterületek kijelölését. Bár az átsorolással csökken a korlátlan rekreációs zöldfelületek számára kijelölt hely nagysága, az egyéb rekreációs területek (Kb-Re) nagy területen való kijelölése mérsékli az ebből eredő hiányt.

A vízgazdálkodási területek a meglévő állapotuknak megfelelően kerültek pontosításra, a vízgazdálkodási szempontból nagy jelentőségű, tervezett tározó tó továbbra is szerepel a tervben.

A változások nem érintik a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a közlekedési területek kapcsán csak kisebb módosításokat, nyomvonalkorrekciókat tartalmaz a terv.

A fejlesztési tartalékkal bíró területek beépülése esetén sem várható jelentős állapotváltozás a környezetben. Az új beépítések várhatóan csak lokálisan eredményezik a környezeti terhelés növekedését (pontforrás emissziók, megnövekedett gépjárműforgalomból eredő levegő-, zaj- és rezgésterhelés, keletkező szennyvíz és hulladékmennyiség növekedése stb.). A gazdasági területeken a tehergépjármű-célforgalom növekedése a lakóterületekre nézve zavaró hatású lehet. A környezeti hatások mértéke nagyban függ a tényleges területhasználatától, annak ismerete nélkül ez nem becsülhető. A HÉSZ-ben szereplő követelmények (zöldfelület-kialakítási és közművesítési feltételek) megfelelő szabályozásai keretet szabnak a szomszédsági és egyéb környezeti konfliktusok megelőzésére.

A módosítások megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, illetve a várható környezeti hatás lényegesen nem tér el a hatályos terv megvalósulása esetén várható környezeti hatások jellegétől és mértékétől.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett a tárgyi módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz jelentős mértékben kedvezőtlen.

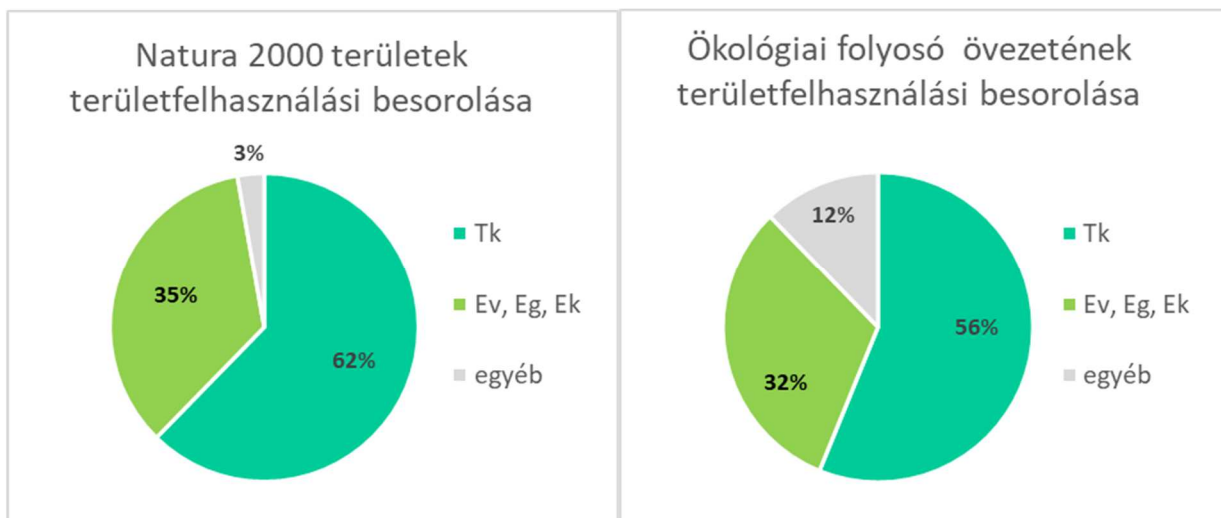
#### 4. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VAGY CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

A terv tartalma megfelelő a módosítások megvalósulása következtében várható jelentős környezeti hatásoknak az elkerülésére. A terv a vonatkozó jogszabályi előírások, a környezetvédelmi szempontú megalapozó vizsgálatok és tanulmányok, valamint az államigazgatási szervek előzetes véleményeinek figyelembe vételével készült.

A terv a környezeti szempontok érvényesülését az alábbiak szerint biztosítja:

##### Táj- és természetvédelem

A természetvédelmi oltalom alatt álló területek besorolásának felülvizsgálata kedvező, a természetközeli terület kategória széles körű alkalmazása elősegíti a természetvédelmi célkitűzések érvényesítését, megelőzi a kedvezőtlen beépítések kialakulását, valamint az értékes vegetációk pusztulását.



A TSZT felülvizsgálat során az ökológiai folyosó területét érintően egy helyen került új beépítésre szánt terület kijelölésre: az ökológiai folyosónak 330 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt érinti az Únyi-patak mentén 4 ingatlanon újonnan kijelölt kertvárosias lakóterület. Ezen a szakaszon javasolt az ökológiai folyosó lehatárolásának az ingatlanhatárokhoz való igazítása azzal, hogy a szabályozásban biztosításra kerül, hogy az építési telken a patak ingatlanhatárától mért 20 méteren belüli terület nem beépíthető. A terv az ökológiai folyosó határkorrekcióját javasolja az Únyi patak és a Malom utca kereszteződésétől délre meglévő és beépített gazdasági területen közel 150 méteres hosszon, valamint a Bajna-Epöli vízfolyás mentén a Babáli hídnál és annak közelében.

A Natura 2000 területeket érintő tervmódosítások közül csak a horgásztó környezetében kijelölt különleges, beépítésre nem szánt rekreációs területek (Kb-Re) kijelölésével kapcsolatban fontos, hogy az építmények elhelyezése és kialakítása a természetvédelmi fenntartási terveknek megfelelően valósítható meg.

A települési szintű biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított.

A fejlesztési területeken megvalósuló új beépítésekkel egy időben kell gondoskodni az építmények tájbaillesztését elősegítő, a burkolt és beépített területek látványát kompenzáló növénytelepítésről. Az épületek minőségi kialakítása érdekében a településkép védelméről szóló helyi rendelet előírásai betartandók, továbbá érvényre kell juttatni a településképi arculati kézikönyvben foglalt szemléletet, elveket.

### Zöldfelületi rendszer

A zöldterületek kijelölése felülvizsgálatot igényelt, mivel a korábbi TSZT-ben a kijelölt közparkok, közkertek összterülete a tervezett lakosságszámhoz képest túlzott mértékű volt, és sok esetben figyelmen kívül hagyva a meglévő ingatlanulajdoni viszonyokat, magántulajdonú területeket érintett. A felülvizsgálat alapján jelentősen csökkent a zöldterületek nagysága, ugyanakkor azok jelentős részben a zöldfelületi ellátás szempontjából hasonló szerepet betöltő különleges rekreációs területi besorolást nyertek, így a rekreációs szabadterületek arányos területi eloszlása továbbra is biztosított.

A településrendezési eszközök a település zöldfelületi rendszerének megőrzését és fejlesztését a szerkezeti terv alapján kijelölt beépítésre nem szánt övezetek és az építési övezetekhez kötődő zöldfelületi szabályozás, zöldfelületi paraméterek által biztosítják.

Az SZT-HÉSZ az alábbi szabályozási eszközökkel, előírásokkal biztosítja az építési övezetek és övezetek megfelelő zöldfelületi kialakítását:

- a legtöbb építési övezetben a telkekre előírt legkisebb zöldfelületi arány az OTÉK-ban szereplő értékeket meghaladóan kerül rögzítésre;
- gazdasági területek telekhatára mentén kötelező zöldfelületi sávok megkövetelése;
- három szintes növényzet megkövetelése a gazdasági övezetben;
- 5 férőhelyes parkoló csak fásítva alakítható ki, 5 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa ültetésével;
- birtokközpontok telekhatára mentén megkövetelt fásított zöldfelületek (takarófásítás);

Kiemelt jelentőségű, hogy a mezőgazdasági területek rovására kijelölt fejlesztési területek a termőföld kiesést és a beépítés növekedését kompenzáló intenzív növénytelepítéssel együtt valósuljanak meg.

Az építési szabályzat előírja a közterületek zöldfelületi fejlesztését is:

- belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során, 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot kell biztosítani;
- a közművezetéseket úgy kell telepíteni, hogy a közterületeken telepítendő egy-vagy kétoldali fasor élettere biztosítottá váljon.

### Termőföld védelem

A tervmódosítás alapján a beépítésre szánt területfelhasználási egységek területe, vagyis az igénybevételre tervezett termőterületek nagysága összességében kb. 15 ha-ral csökken. Ezt figyelembe véve az egyéb, összesen 5,5 ha területen új beépítésre szánt terület kijelölése elfogadható. A fejlesztési területek egy része csak feltételekhez kötött módon, távlatban kerülhet felhasználásra.

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása csak a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten történhet. A termőföld más célú igénybe vétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról a *talajtani szakvélemény készítésének részletes szabályairól* szóló 29/2006. (IV. 10.) FVM tartalmi követelményeinek megfelelő talajtani szakvélemény alapján kell gondoskodni. A talajtani szakvéleményt csak erre jogosult szakértő készítheti el. Az újonnan igénybevételre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területeket fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság engedélyével és előírásai szerint le kell termelni.

### Vízminőség-védelem

A település a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, fekszik. A településen a talaj és rétegvizek kapcsolatban állnak egymással, ezért a felszínről bejutó szennyezések kockázatosak. A közigazgatási területet nagy részben lefedi a Sárisápi vízmű vízbázis 36.471/2004. számú vízügyi hatósági határozattal kijelölt hidrogeológia védőidoma és védőterülete, valamint érinti a Dorog B-12 jelű kút (Kálvária úti karsztkút) vízbázis védőidoma. A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása.

A tervezett szabályozás megfelelő keretet biztosít a vízminőség-védelmi követelmények érvényre juttatására:

- Új épület elhelyezése, csak az építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítása mellett (szennyvízcsatornára való rákötés, vagy zárt szennyvízpótló, vagy szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásával lehetséges.
- Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek tovább vezetését meg kell oldani.
- A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet.

A tervmódosítás alapján a felszíni vizek vízgazdálkodási övezeti besorolást kapnak, ezáltal biztosítva azok fennmaradását, kezelését. A HÉSZ előírásai alapján természetközeli állapotú (Natura 2000 természetmegőrzési terület, vagy ökológiai folyosó övezetébe tartozó) területen lévő vízfolyás külterületi szakasza mentén a partéltől mért 50-50 m széles sávban, belterületen 20-20 m széles sávban új építményt elhelyezni, a szabályozási terven jelölt területen nem lehet, továbbá belterületen a patakmeder és a vízfolyások szélétől, az előírások szerinti: 6-6 m-es, illetve 3-3 m-es fenntartósáv közterületjelleggel alakítandó ki, és nem keríthető le.

### Levegőminőség

A tervmódosítás alapján a beépítésre szánt területek csökkenése a település távlati beépítettségét és ezzel összefüggésben a helyi légszennyezési kibocsátó források mennyiségét is mérsékli.

A terv megvalósítása eredményeként új, bejelentés köteles légszennyező pontforrás létesítése a tervezett gazdasági létesítmények számára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (K-Mü) építési övezetekben lehetséges. A településen a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági övezetek nagysága csökkentésre került. A *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó, a környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek környezetvédelmi engedélyezésekor a Korm. rendelet előírásai alapján a környezetvédelmi hatóság dönt az előzetes vizsgálat, illetve a környezeti hatásvizsgálat készítésének szükségességéről.

A módosítás hatálya alá tartozó területek hőellátására, a fűtéshez és a használati melegvíz előállításához javasolt a megújuló energiaforrások, vagy a kevésbé szennyező földgáz felhasználása.

A tervmódosítás hatálya alá tartozó terület telkeinek hasznosítása kapcsán nem várható olyan tevékenység, amely a légszennyező hatásával a védendő területek környezeti levegőjét, területhasználatát kedvezőtlenül befolyásolná.

A HÉSZ előírásai alapján levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új bűzös építmény, létesítmény kizárólag úgy alakítható ki, hogy a védelmi övezet nem éríthet a terhelésre érzékeny lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú, temető és kultúrtörténeti célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet.

A tervezett szabályozás az új beépítéseket kompenzáló zöldfelület-fejlesztéseket irányoz elő. A tervezett fejlesztésekkel egy időben kell gondoskodni a növénytelepítésről. A HÉSZ többszintes növénytelepítést, védőzöldsávok kialakítását írja elő a gazdasági területek határa mentén. A gazdasági területeket tagoló zöldfelületek és az út menti zöldsávok megfelelő intenzitás esetén jótékonyan befolyásolhatják a mikrokörnyezetük állapotát, szennyezőanyag-megkötő képességük révén a levegő minőségét.

#### Zajvédelem

A terv megvalósítása eredményeként nem várható a település zajviszonyait számottevően befolyásoló változás. A település területét nem érinti tervezett országos közlekedési infrastruktúra elem. A tervezett beépítésre szánt területek nagysága csökken, a fejlesztési tartalékok elsősorban lakóterületi célokat szolgálnak, így a gépjármű célforgalom távlatban sem fog jelentős mértékben növekedni.

A tervezett gazdasági területeken a fejlesztés alapvető feltétele a közeli lakóterületek jó környezeti állapotának megtartása érdekében a lakóterületekre vonatkozó jogszabályi alapú környezetterhelési határértékek, előírások betartása, a környezethasználati konfliktusok elkerülése. A lakóterületeket határérték feletti zajterheléssel érintő üzemi tevékenység nem megengedett.

#### Hulladékkezelés

A tervezett átsorolásokkal a beépítésre szánt területek nagysága csökken, ami alapján a helyben keletkező települési hulladékok mennyisége távlatban sem fog jelentős mértékben növekedni.

A tervezett módosítás nincs befolyással a község hulladékgazdálkodási rendszerének jellemzőire, a tervezett fejlesztési területeken keletkező hulladékok gyűjtése és kezelése a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerben megoldható.

A terv megvalósítása, az építésengedélyezés során a jelentős környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló szabályozási elemek érvényesítése lehetővé teszi a fejlesztéseknél a környezetvédelmi követelmények teljesítését. A szabályozás hatékonysága ugyanakkor jelentősen függ az építmények engedélyezési terveitől és a kivitelezés sajátosságaitól.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

**A terv megvalósítása a környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló településszerkezeti és szabályozási elemek, a környezetvédelmi követelmények érvényesítése esetén nem okoz jelentős környezeti konfliktust. Az építési engedélyezési tervek készítése és a kivitelezés számára megfogalmazott környezetvédelmi tartalmú és célú előírások betartása esetén a környezetterhelések minimalizálhatók, illetve kompenzálhatók.**

#### **5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, SZEMPONTOKRA, MELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNİ.**

A településrendezési eszközök keretét szabnak a tervezett fejlesztések megvalósíthatóságához. Az egyes fejlesztések, létesítések környezetvédelmi megfelelőségének igazolásához ugyanakkor a településrendezési terv szintjén nem áll mindig rendelkezésre részletes információ.

A településrendezési eszközök által biztosított területhasznosítási, fejlesztési lehetőség megvalósítása nem kötelező, így a megvalósítás időbeni eltolódása az adott fejlesztési keretek között is hozhat olyan

új elemeket, amelyek környezetvédelmi szempontú megítélése más lehet, mint az eredetileg tervezett fejlesztésnek. Mindezeket figyelembe véve, a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásainak megfelelően elkészített településrendezési eszközöknek a környezetvédelmi szempontok alapján is keretet kell biztosítani a tervezett fejlesztések számára.

Az építésre igénybe vett területen kívül a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken a **talaj** semmilyen módon nem károsodhat. A mezőgazdasági művelés alól véglegesen kivonásra kerülő területekről az ott meglévő humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani. A beruházás kivitelezési munkái a környező termőterületek hasznosíthatóságát nem zavarhatják és sem közvetlen (összetaposás), sem közvetett (szennyezőanyag kibocsátás) módon nem lehetnek korlátozó hatással. A humusgréteg letermelésekor ügyelni kell arra, hogy a termőréteg ne keveredjen az alapozáskor kikerülő egyéb talajrétegekkel. A letermelt humuszos termőréteget szakszerűen deponálni kell az újrahasznosításig, a rekultivációs tájrendezés megvalósításáig. A letermelt termőföldet a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként, a talajvédelmi hatóság engedélyével, vagy helyben, vagy más területen is fel lehet használni. Az új térrendezés esetén szükségessé váló feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható. A feltöltéshez mind a talajvédelmi, mind az építhetőség hozzájárulása szükséges.

A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj **erózióvédelme**, a rézsűk, támfalak, löszfalak állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül, rendezetten biztosítható legyen. A felszínmozgás-veszélyes helyszíneken a felszín megbontása, vagy új beépítés csak talajmechanikai (geotechnikai) szakvélemény alapján valósítható meg.

A felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége, a felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme miatt fontos az új, vezetékes vízellátású létesítmények **szennyvizeinek ártalom mentes kezelése érdekében** alternatív műszaki megoldásként zárt szennyvíztároló létesítése, vagy egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. Szükséges továbbá a **csapadékvíz-csatornahálózat** biztonságos vízvezetést biztosító kialakítása és folyamatos karbantartása, illetve a környezet védelmét szolgálóan a csapadékvíz visszatartása.

Az új létesítményeket és a kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni hogy a **környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól** szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait valamint a **zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról** szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatóak legyenek a védendő objektumoknál. Az új védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek. A környezeti zajállapotot kedvezőtlenül befolyásoló területhasználat, rendeltetés nem tervezett, és ezek által vonzott zavaró mértékű zajterheléssel járó gépjárműforgalom nem várható. A lakóterületekkel szomszédos gazdasági területek esetében csak olyan gazdasági tevékenység engedhető meg ezeken a telephelyeken, amelyek jelentős forgalmat nem vonzanak és a telephelyen belüli, kültéri tevékenység (pl. anyagmozgatás, gépjárművek mozgása) zavaró mértékű zajkibocsátás nélkül történhet.

A **levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról** szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján **helyhez kötött légszennyező forrás** létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A kibocsátási határértékeket külön rendelet (a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet) szabályozza.

A **hulladékgyűjtés**, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adottak. Az újonnan beépülő területeket a meglévő rendszerbe szükséges csatlakoztatni. A lerakóra kerülő települési hulladékok mennyiségének csökkentése érdekében a község területén a

hulladékgyűjtést és szállítást biztosító közszolgáltató rendszeréhez illeszkedően szelektíven kell gyűjteni a települési hulladékot. A településen keletkező zöldhulladékok helyben történő komposztálása, és a talajba visszajuttatása javasolt. A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

Figyelembe véve, hogy Sárisáp közigazgatási területének döntő része tájképvédelmi övezetbe tartozik, az építészeti tervezés során vizsgálni kell a tervezett építmények **tájképre** gyakorolt hatását. Gondoskodni kell a megfelelő építészeti minőség megköveteléséről, a létesítmények tájba illesztéséről, a zöldfelületek, fás szárú növények minél nagyobb fokú megóvásáról – a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásait és a településképi rendelet követelményeit betartva.

A **zöldfelületek** és a fásítások létesítésénél a tájban honos fa- és cserjefajták, vagy azok kertészetekben nevelt faiskolai változatainak alkalmazását kell előnyben részesíteni. Ezzel együtt javasolt a tájidegen, örökzöld fás növények alkalmazását kerülni, illetve mérsékelni, elsősorban csak a kisebb terjedelmű, intenzív zöldfelületek kialakítására korlátozni.

A fejlesztési területek továbbtervezése során alapvető szempontként kell kezelni, hogy az új létesítmények a fenntarthatóság elveinek megfelelő, **környezetkímélő, energiahatékony** módon valósuljanak meg. Helyi energiabeszerezésre, a környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak.

## 6. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓ MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. A monitorozásra településrendezési terv esetében a tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor viszonylag kevés tervezési terület specifikus adat állt rendelkezésre.

Mérhető és ellenőrizhető adatokkal szolgálhatnak a közlekedésből számított adatok (pl. forgalomszámlálási adatok, zajterhelési számítások), valamint a közmű ellátottságra vonatkozó statisztikák.

A környezeti értékelés alapján a tervezett változtatások, illetve a várható környezeti hatások jellege, nagyságrendje miatt monitorozás az új gazdasági területek kialakítása kapcsán válhat szükségessé a különböző emissziók nyomon követésére, a magasabb rendű jogszabályok alapján bejelentett környezeti terheléseket figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.). Az Únyi-patak mentén húzódó ökológiai folyosóval érintkező fejlesztési területek megvalósítása kapcsán szükséges az élővilág monitorozása (védett fajok előfordulása) az érintett területeken.

## 7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

### 7.1. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

#### A terv célja:

A hatályos településrendezési eszközök jóváhagyása (és módosításai) óta számos, jelentős jogszabályi változás történt, amelyekhez igazítani, azokkal összhangba hozni kell a tervet. Többek között módosították az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv.), az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletet (a továbbiakban: OTÉK), továbbá hatályba lépett a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a



továbbiakban: Eljr.). Hatályba lépett továbbá *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.). Az Eljr. rendelkezése szerint meghatározott időn belül (legutóbbi módosítása szerint: 2021. dec. 31-ig) el kell készítenie a településeknek a megváltozott követelményrendszer szerint kidolgozott településfejlesztési koncepciót (a továbbiakban: TFK), valamint a fejlesztési dokumentumra épülő, azzal összhangban lévő új rendszerű településrendezési eszközöket.

A jogszabályi kötelezettség, valamint a hatályos településrendezési eszközök jóváhagyása óta felmerült módosítási igények miatt Sárisáp Önkormányzat Képviselőtestülete 2019. nyarán döntött a fejlesztési és rendezési dokumentumainak teljes körű megújításáról, melynek elkészítésével a PRO-TERRA Kft.-t bízta meg. A felülvizsgálat indokát adta továbbá az önkormányzati döntésnek, hogy az elmúlt 20 év alatt számos jelentős változás következett be a településen, a járásban, a szűkebb és tágabb környezetben. Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban és a közelmúltban a közigazgatásban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett módosulások, a gazdasági válság hatásai és a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes indokolták a felülvizsgálat szükségességét. A tervezési terület a teljes közigazgatási terület. A tervek az Eljr. előírásai, tartalmi követelményei alapján készültek. Elkészült a dokumentumok közös megalapozó vizsgálata, valamint a 2020-2030 időszakra vonatkozó Településfejlesztési Koncepció. Ezekre alapozottan került kidolgozásra TSZT és a HÉSZ+SZT is.

A településrendezési eszközök fentiekkel összefüggő módosításának programpontjai:

- a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése,
- a szomszédos települések településfejlesztési és -rendezési elgondolásainak figyelemvétele,
- a helyi természeti és az épített értékekben gazdag környezet alakítása a TFK-ban megfogalmazottaknak megfelelően,
- a térségi közlekedési rendszer alakítása, a községen belüli közlekedési helyzet javítására,
- elsődlegesen a helyi lakosság érdekeit szolgáló területhasználatok megjelölése, oly módon, hogy azok lehetőséget biztosítsanak a község hosszú távú fejlődésének,
- a területi, gazdasági potenciált képező természeti, táji, társadalmi és kulturális adottságokra épülő, azokat védő és továbbfejlesztő településrendezési, építés szabályozási előírások kidolgozása.

#### A terv tartalma:

A település kialakult szerkezetében jelentős változás nem javasolt. Új fejlesztési terület kijelölése a beépítésre szánt területek között a korábbiakhoz képest nem történik, a korábban fejlesztésre kijelölt területeket kisebb korrekciók érintik. A tervezés során a hatályos TSZT-ben rögzített területfelhasználási egységek a kialakult állapotok és a megváltozott jogszabályi körülmények alapján átfogóan felülvizsgálatra kerültek. Összefoglalva megállapítható, hogy a felülvizsgálati terv a belterületen belül:

- a lakóterületi fejlesztések területeit többnyire csökkentette és időben ütemezését differenciálta,
- a már meglévő lakóterületeken belül a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületek között tett javaslatot a kisvárosias lakóterületek nagyobb arányára,
- a gazdasági területeket kis mértékben bővítette, s az ipari területek helyett a lakóterületek közé ékelődött területen kereskedelmi gazdasági területre módosította,
- a beépítésre nem szánt különleges területek mennyiségét megnövelte a korábban zöldterületre javasolt területek helyén.

A külterületen nagy területen javasolt átsorolásokat az új településszerkezeti terv, vagyis

- bevezette a természetközeli területet, a korábban speciális mezőgazdasági területek helyett, valamint a Natura 2000 és az ökológiai hálózat védett területein,
- az erdőterületeket átfogóan felülvizsgálta az Országos Erdőállomány Adattár alapján, az elsődleges rendeltetés szerint korábban nagy területen kijelölt gazdasági erdőterületet közjóléti erdőterületbe sorolta,
- a mezőgazdasági területeket szintén felülvizsgálta a meglévő művelési mód és telekszerkezet alapján,
- a vízgazdálkodási területek lehatárolását a valós területhasználathoz igazította.

A változtatások mind a településszerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érintik.

A jelen környezeti értékelés tárgyát képező, a hatályos tervhez képest javasolt területfelhasználást érintő változások részletes bemutatását lásd a 10. oldaltól.

### **7.2. A terv összefüggése magasabb szintű területrendezési tervekkel**

A 2019-ben hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

Sárisáp településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai, valamint a 2020. június 25-én elfogadott Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv (KEMTrT) szabályozási anyaga és térképi mellékleteik kerültek alkalmazásra.

A Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervben meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Trtv. 11. § előírásainak kell érvényt szerezni.

A TSZT felülvizsgálata alapján a tervezett területfelhasználás az Trtv.-ben rögzített, a térségi területfelhasználási kategóriákra (mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályoknak a TSZT megfelel.

Az országos övezetek lehatárolását a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban MR.) mellékletei tartalmazzák. Az országos és térségi övezetekre vonatkozó szabályoknak a terv megfelel, az alábbi kivétellel: **a TSZT felülvizsgálat során az ökológiai folyosó területét érintően egy helyen került új beépítésre szánt terület kijelölésre**, amely a Trtv. 26. § (2) bekezdésének előírásába ütközik. A probléma feloldása érdekében a Sárisáp Önkormányzat az ökológiai folyosó határának korrekcióját kezdeményezi a tervmódosítás keretében.

### **7.3. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben**

A környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek előzetes véleménye alapján Sárisáp Községi Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről és a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásáról. A dokumentum a KV. rendelet 4. mellékletben meghatározott általános tartalmi követelmények alapján készült.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembe vételével készült.

A településrendezési terv jelen módosítása környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez.

A tervmódosítás elemei kedvezőtlen módon nem érintenek védett, vagy védelemre tervezett természeti területeket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeket (Natura 2000 területet). Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintkező területfelhasználási és övezeti átsorolások elfogadhatók, az építési szabályzat tervezete megfelelő keretet szab az ökológiai kapcsolatok, értékes élőhelyek védelmére.

A tervmódosítás során az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nagyobb mértékben kerültek korábban beépítésre szánt területek visszasorolásra beépítésre nem szánt kategóriákba, így a települési szintű biológiai aktivitásérték növekszik.

A környezetvédelmi előírásoknak megfelelő technológiájú építésnek és üzemeltetésnek a levegőtisztaságra, talajra, felszíni- és felszín alatti vizek minőségére és mennyiségi jellemzőire, a környezet zaj- és rezgésállapotára gyakorolt hatása elfogadható mértékű.

A környezeti értékelés készítésekor az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek véleményét és a magasabb rendű jogszabályi előírásokat figyelembe véve az alábbi tervezést befolyásoló javaslatok születtek:

- A felülvizsgálata során a hatályos TSZT-ben kijelölt, jelenleg zöldmezős beépítésre szánt területek jelentős mértékben (több, mint 15 ha területen) visszasorolásra kerültek az értékes termőföldek hosszú távú megőrzése, a település túlzott szétterülésének megakadályozása érdekében, egyúttal az erózióveszélyes területeken csökkent a műszakilag igénybevehető területek nagysága. Így a fejlesztési potenciállal rendelkező területek nagysága a község léptékéhez igazodik, az infrastrukturális ellátás szempontjából is hatékonyabb, kompakt településszerkezetet eredményezve.
- Az erdőterületek lehatárolása és övezeti besorolása az Országos Erdőállomány Adattárnak és az arra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően felülvizsgálatra került.
- Új véderdő területek kerültek kijelölésre a települési szennyvíztisztító védőtávolságán belül, valamint a belterület keleti szélén.
- A természetvédelmi szempontból kiemelt (jellemzően Natura 2000 besorolású) területeken, a természetvédelmi érdekek fokozottabb érvényesítése érdekében széleskörűen került alkalmazásra a természetközeli területfelhasználási kategória.
- A mezőgazdasági területek besorolása felülvizsgálatra került a kialakult, hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében (kertes mezőgazdasági területek rögzítése).
- Táj-, természet- és zöldfelületvédelmi, illetve környezetvédelmi és azzal összefüggő közművesítési követelmények kerültek rögzítésre a Helyi Építési Szabályzatban.
- A kisvízfolyások a természetbeni állapotnak megfelelően vízgazdálkodási területként szabályozottak, a fenntartásukhoz szükséges parti sáv szabályozása mellett, továbbá a vízfolyásokat kísérő ökológiai folyosó fennmaradását a HÉSZ biztosítja.

#### **7.4. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok**

Jelen terv módosítása eredményeként a korábban beépítésre szánt területek egy része kedvező módon visszasorolásra kerül, a terv alapvetően a kialakult területhasználatot rögzíti, illetve a település léptékéhez igazodóan tartja meg a fejlesztési területek egy részét, a kompakt településszerkezet kialakítását célozva.

A településrendezési eszközök jelen tervmódosításával kapcsolatban feltárt, természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelést közvetlenül előidéző környezeti tényezők a terv megvalósulása esetén:

- mezőgazdasági termőterületek átminősítése, termőföldek végleges más célú hasznosítása;

- időszakos területfoglalás az építés fázisában, időszakos környezetterhelés;
- nagyobb beépítési intenzitást, és ezáltal potenciálisan nagyobb környezeti terhelést eredményező építési övezetek kialakítása;
- gépjármű célforgalom növekedés a fejlesztési területek közvetlen hatásterületén;
- potenciális korlátlan közhasználatú zöldfelületek (közkertek) nagysága csökken;
- erdőtelepítésre kijelölt területek nagysága csökken.

#### **7.5. A terv megvalósítása esetén várható környezeti hatások, környezeti következmények**

A terv megvalósítása kapcsán környezeti szempontból kedvező és kedvezőtlen hatások egyaránt azonosíthatók. Ezek az alábbiak szerint foglalhatók össze.

*Környezeti szempontból várhatóan kedvező hatások:*

- beépítésre szánt területek visszasorolása beépítésre nem szánt, jellemzően mezőgazdasági területté;
- erdőterületek felülvizsgálata az Országos Erdőállomány Adattárnak megfelelően;
- természetközeli területek kijelölése a természetvédelmi jelentőségű (Natura 2000) területek jelentős részén;
- véderdősáv kijelölése a szennyvíztisztító telep környezetében;
- megváltozott jogszabályoknak, területrendezési terveknek megfelelően szükségszerű módosítások;
- meglévő állapotot lekövető területfelhasználás és övezeti besorolások (pl. közlekedési területek, vízfolyások lehatárolásának pontosítása) – jogbiztonság érdekében szükséges módosítások, korrekciók.

*Környezeti szempontból várhatóan kedvezőtlen hatások:*

- új beépítésre szánt területek kijelölése úgy, mint
  - a Május 1. sor mentén egy teleksorban új kertvárosias lakóterület kijelölésre;
  - Únyi-patak mentén tervezett kertvárosias lakóterület kis mértékű növelése az ökológiai folyosó mellett;
- hatályos TSZT-ben kijelölt zöldterületek egy részének átsorolása építési övezetté részben elfogadható, de ez által romlik a lakóterületek zöldterületi ellátás-növelésének lehetősége;
- tervezett erdőterületek csökkentése a mezőgazdasági területeken (termőföldvédelmi szempontból indokolható, ugyanakkor az erdőtelepítés céljára szolgáló területek nagysága ez által csökken).

#### **7.6. A környezeti következmények alapján a terv értékelése**

A tervben szereplő változtatás megvalósulása nem befolyásol más tervet vagy programot. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete a település közigazgatási területén belül határozhatók meg. A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri.

A TSZT és a HÉSZ tervezett módosítása a hatályos jogszabályi követelményeknek, a vonatkozó országos és megyei területrendezési terveknek megfelel, a jogszabály módosításokból fakadóan szükséges módosításokat tartalmazza.

A TSZT tervezett módosítása alapján a település léptékéhez, a helyi tájhasználatához illeszkedő településszerkezet kialakulása tervezett. A korábbi TSZT-ben rögzített fejlesztési területek részben visszavonásra kerültek, a kompakt településszerkezet, a termőföld- és erózióvédelem, valamint a zöldfelületek arányának szinten tartása érdekében. A felülvizsgálat eredményeként beépítésre szánt

területfelhasználási egységek újonnan összességében 5,5 ha területen kerültek kijelölésre, de ezek döntő hányada már művelés alól kivett ingatlant érint. A biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított. A termőföldek igénybevétele a más helyszíneken történő visszaszorulásokat figyelembe véve elfogadható.

Értékvédelmi szempontból a jelen módosítások épített és régészeti örökségvédelmi, táj-és természetvédelmi érdekeket érdemben, kedvezőtlen módon nem érintenek. A természetvédelmi jelentőségű területek jelentős részben természetközeli területfelhasználási besorolást nyertek, ami kedvező módon biztosítja az értékek fennmaradását, a természetvédelmi szempontok érvényesítését. A tervezett fejlesztési területek részben érintik a Trtv.-ben meghatározott ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, azonban a tervezett szabályozás biztosítani képes az élőhelyek védelmét, az ökológiai kapcsolatok biztosítását. A település nagy része a Trtv.-ben meghatározott tájképvédelmi övezettel érintett. A terv nem tartalmaz olyan módosítást, amely a tájképi értékek kedvezőtlen megváltozásához vezet, a településszéleken, a kitett domboldalakon a beépítésre szánt területek csökkentését tartalmazza a terv, továbbá a HÉSZ és a TRK építésre vonatkozó előírásai megelőzik a tájképi szempontból kedvezőtlen építmények kialakulását.

A terv alapján a korábban jelentős nagyságban kijelölt zöldterületek (Zkp, Zkk) felülvizsgálatra kerültek, mivel a település léptéke és adottságai nem teszik indokoltá ilyen mértékben a zöldterületek kijelölését. Bár az átsorolással csökken a korlátlan rekreációs zöldfelületek számára kijelölt hely nagysága, az egyéb rekreációs területek (Kb-Re) nagy területen való kijelölése mérsékli az ebből eredő hiányt.

A vízgazdálkodási területek a meglévő állapotoknak megfelelően kerültek pontosításra, a vízgazdálkodási szempontból nagy jelentőségű, tervezett tározó tó továbbra is szerepel a tervben.


A változások nem érintik a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a közlekedési területek kapcsán csak kisebb módosítások, nyomvonalkorrekciókat tartalmaz a terv.

A fejlesztési tartalékkal bíró területek beépülése esetén sem várható jelentős állapotváltozás a környezetben. Az új beépítések várhatóan csak lokálisan eredményezik a környezeti terhelés növekedését (pontforrás emissziók, megnövekedett gépjárműforgalomból eredő levegő-, zaj- és rezgésterhelés, keletkező szennyvíz és hulladékmennyiség növekedése stb.). A gazdasági területeken a tehergépjármű-célforgalom növekedése a lakóterületekre nézve zavaró hatású lehet. A környezeti hatások mértéke nagyban függ a tényleges területhasználattól, annak ismerete nélkül nem becsülhető. A HÉSZ-ben szereplő követelmények (zöldfelület-kialakítási és közművesítési feltételek) megfelelő szabályozásai keretben szabnak a szomszédsági és egyéb környezeti konfliktusok megelőzésére.

A módosítások megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, illetve a várható környezeti hatás lényegesen nem tér el a hatályos terv megvalósulása esetén várható környezeti hatások jellegétől és mértékétől.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett a tárgyi módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz kedvezőtlen.

2020. október

	Tóthné Pocsok Katalin okl. Kertész mérnök (táj- és kertépítész), vezető településrendező, TK 01-5086, TT1 01-5086 tájvédelmi szakértő SZTJV-058 környezetgazdálkodási szakmérnök
---	--