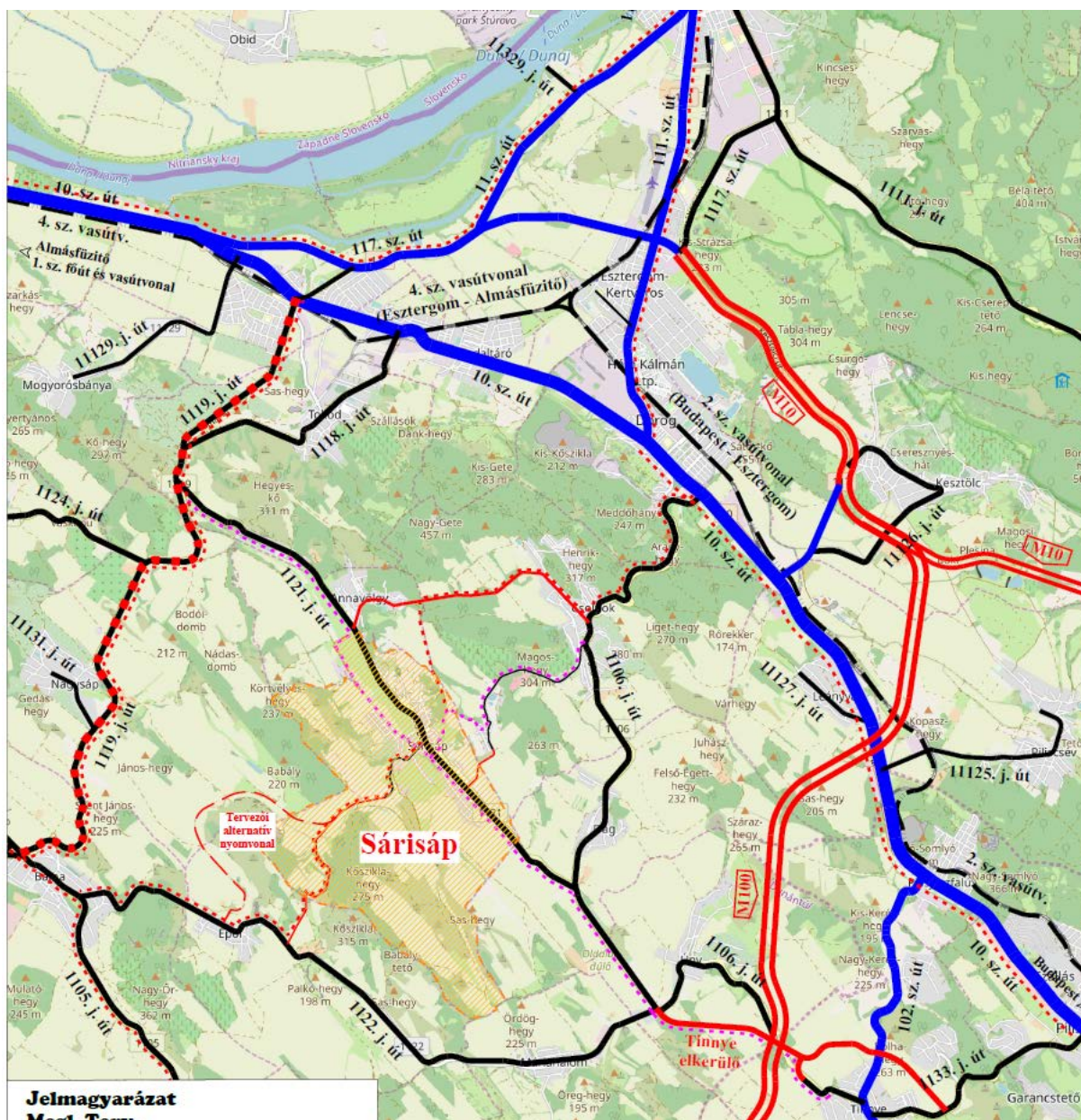


SÁRISÁP TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

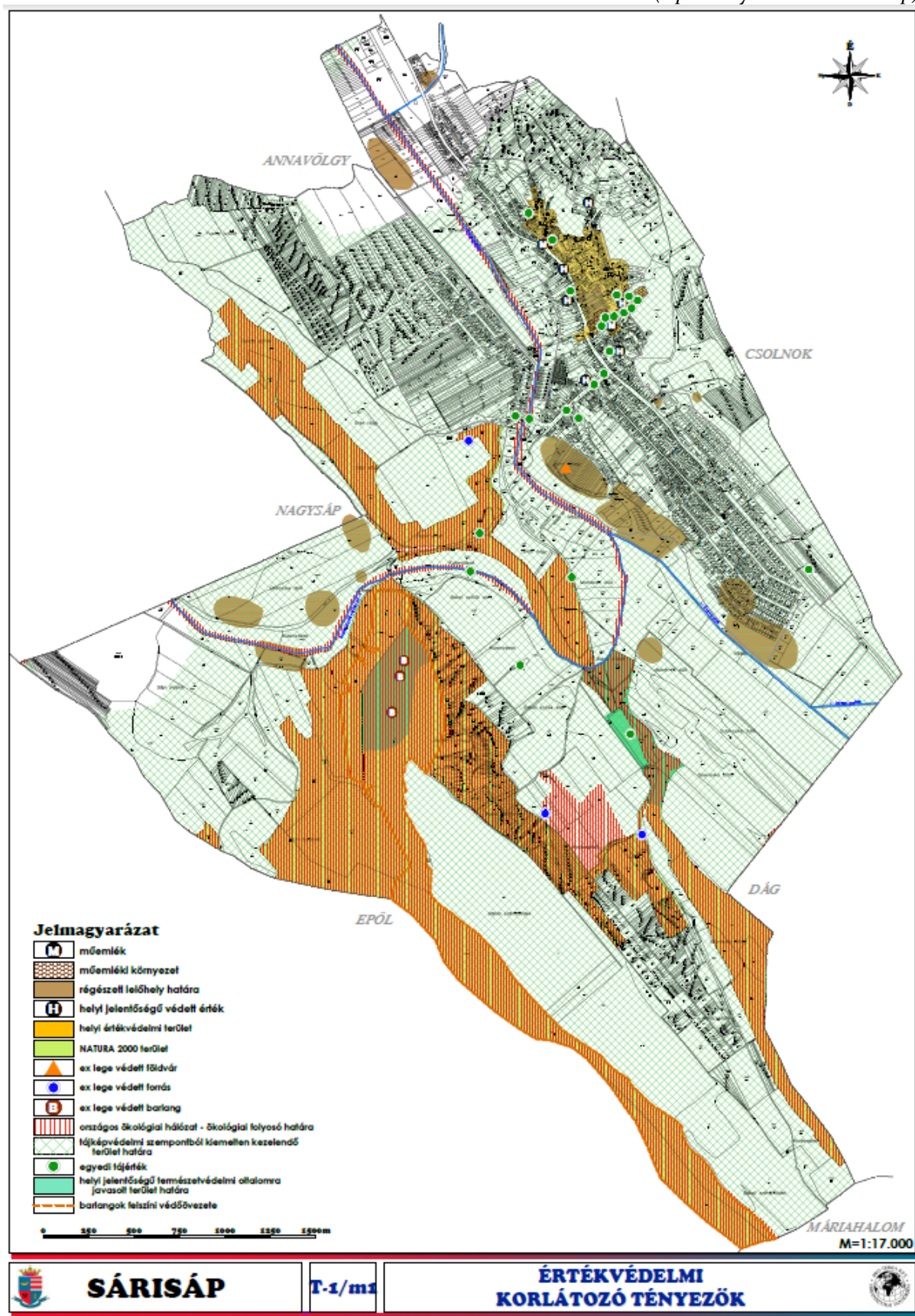


JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

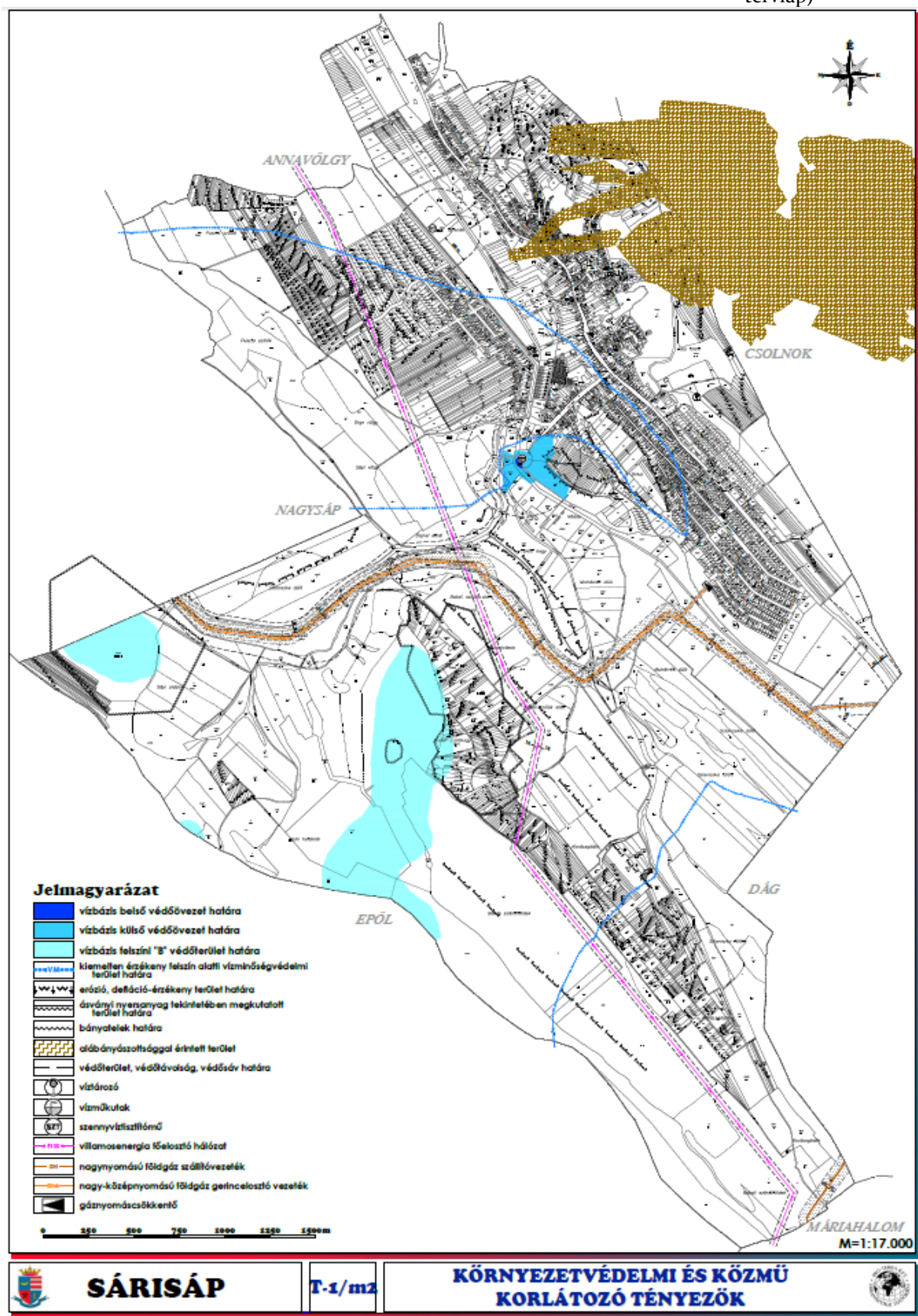
Jóváhagyva a 93/2021. (XI.02.) önk. határozattal

2021. 11.

1.2 ÉRTÉKVÉDELMI KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK T-1/m1 (léptékhelyesen önálló tervlap)



1.3 KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS KÖZMŰ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK T-1/m2 (léptékhelyesen önálló tervlap)



TARTALOMJEGYZÉK

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	7
1. SÁRISÁP TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSA	7
1.1. Feltételhez kötött rendeltetésváltozások esetei, és azok feltételei:	8
1.2. Beépítésre szánt területek	9
1.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	11
2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.....	15
2.1. Védendő tájkarakterek	15
2.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.....	16
2.3. Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek.....	16
2.4. Nemzetközi védettség alatt álló területek	17
2.5. Országos Ökológiai Hálózat területei.....	17
3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER.....	17
3.1. Közparkok, közkertek.....	17
3.2. Zöldfelületi intézmények, intézménykertek.....	18
3.3. Közhasználat elől elzárt egyéb, jelentős zöldfelületek.....	18
3.4. Jelentősebb külterületi zöldfelületi elemek.....	18
3.5. Zöldhálózati összekötőelemek	18
4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	20
4.1. Régészeti lelőhelyek.....	20
4.2. Műemlékek.....	21
4.3. Helyi építészeti értékvédelem.....	21
5. KÖZLEKEDÉS	23
5.1. Közúthálózat.....	23
5.2. Közösségi közlekedés	24
5.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	24
6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS	25
6.1. Vízellátás:.....	25
6.2. Szennyvízelvezetés és tisztítás.....	25
6.3. Felszíni vízrendezés	26
6.4. Villamosenergia-ellátás	26
6.5. Vezetékes gázellátás	27
6.6. Megújuló energiaforrások	27
6.7. Vezetékes hírközlés	27
6.8. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények.....	28
7. KÖRNYEZETVÉDELEM	28
7.1 A földtani közeg és a termőföld védelme	28
7.2. Felszíni- és felszín alatti vizek	29
7.3 Levegőtisztaság-védelem	29

7.4. Zaj- és rezgés elleni védelem	29
7.5. Hulladékkezelés.....	29
8. Védőterületek és védősávok, korlátozások.....	29
8.1. Vízvédellemmel, vízi közművekkel kapcsolatos védelmek és korlátozások ..	30
8.2. Energiaközművek és a hírközléstechnikai létesítményeinek védősávjai, védőtávolságai	
31	
8.3. Közlekedési építmények és műtárgyak védőterületei, védőtávolságai	31
8.4. Táj- és természetvédelem.....	31
8.5. Kulturális örökségvédelem.....	31
8.6. Területi adottságból eredő korlátozások.....	32
VÁLTOZÁSOK.....	33
SÁRSISÁP TERÜLETI MÉRLEGE	47
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	50
1. A településszerkezeti változások területrendezési terveknek való megfelelőségének igazolása.....	50
1.1. A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ TERÜLETET ÉRINTŐ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK.....	50
1.2. A TERVEZETT TSZT MEGFELELŐSÉGE A TERVEZETT KEMTrT TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉNEK.....	52
1.3. A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ TERÜLETET ÉRINTŐ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK.....	54
1.4. A TERVEZETT TSZT MEGFELELŐSÉGE AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAINAK	55
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	60

2. **melléklet: Sárisáp Község Önkormányzat Képviselőtestület 93/2021. (XI.02.) önk. határozatához**

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti terv 6. mellékletét képező tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak is önálló jelölést kaptak a belterületen, ill. a belterületbe tervezett területeken. A külterületen csak a jelentősebb külterületi utaknak ítélt esetek kerültek önálló jelöléssel, míg a többi kiszolgáló út abba a területfelhasználási területbe került, amelyet jellemzően kiszolgál. Ennek következtében az önálló kategóriába nem sorolt külterületi utak megszüntetése, vagy újak létesítése esetén a településszerkezeti tervet nem szükséges módosítani.

Sárisáp község településszerkezeti tervének alapját a 18/2000. (XII. 21.) számú önkormányzati határozattal megállapított és többször módosított (legutoljára 2015-ben) településszerkezeti terv képezi, a változások e tervhez képest jelennek meg a településszerkezeti terven.

SÁRISÁP TELEPÜLÉSSZERKEZETE

Sárisáp közel 1.430 hektáros közigazgatási területe a Gerecse-Pilis dombság Komárom-Esztergom megyei részén helyezkedik el. A belterület szerkezetét meghatározó vonalas elem az ÉK-DNy irányban északkelet felé folyó Únyi patak (Öregárok) és a vele párhuzamosan vezető, az országos úthálózat részét képező mellékút, melynek Sárisápon vezető átkelési szakasza a Fő utca nevet viseli.

Kelet-Nyugat irányú településszerkezetet meghatározó elem a Malom utca, melynek Fő utcába érkező csomópontja környezetében alakult ki a falu központja. Itt találhatók egymáshoz közel az alapellátás legfőbb intézményei.

A község lakott területe a Fő utca két oldalára települt. A különböző időből és eltérő környezeti adottságokkal rendelkező településrészeket karakteresen más településszerkezettel, utcahálózattal alakult ki a mai belterület. A nagy méretű belterületet (telekjogi értelemben közel 256,5 ha) északkeleti és északnyugati településrészen korábban szőlőskertek övezték, míg délebbre jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló külterületi parcellák húzódtak.

Mára a külterületi földek használata differenciálódott, sok esetben műveletlenné váltak. Sajátossága a belterületnek, hogy az északi részen a közigazgatási határig ér. Itt található a '90-es évek végén önálló településsé vált Annavölgy Község szintén belterületi részével. A nyilvántartás szerint viszonylag alacsony erdősültséget a szerkezeti tervben kijelölt új erdőterületek a fejlesztési koncepció célkitűzéseit szolgálja.

1. SÁRISÁP TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

A település közigazgatási területe **beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területi egységekből** áll. A beépítésre szánt terület *(a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló belterületi része, melyek beépítési mértéke a 10%-ot meghaladó), a beépítésre nem szánt terület (a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része, melyek beépítési mértéke legfeljebb 10%)* jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT			SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK)
	BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	<i>lakóterületek:</i>	- kisvárosias lakóterület (Lk) - kertvárosias lakóterület (Lke) - falusias lakóterület (Lf)
		<i>vegyes terület:</i>	- településközpont vegyes terület (Vt)
		<i>gazdasági területek:</i>	- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) - ipari gazdasági terület (Gip)
	BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	<i>közlekedési és közműterületek:</i>	- közút és csomópontjai közlekedési terület, a közparkolók (KÖu)
		<i>zöldterületek:</i>	- közpark (Zkp) - közkert (Zkk)
		<i>erdőterületek:</i>	- védelmi erdőterület (Ev) - gazdasági erdőterület (Eg) - közjóléti erdőterület (Ek)
		<i>mezőgazdasági területek:</i>	- kertes mezőgazdasági terület (Mk) - általános mezőgazdasági terület (Má)
		<i>vízgazdálkodási terület</i>	- (V)
		<i>természetközeli terület</i>	- (Tk)
		<i>beépítésre nem szánt különleges területek:</i>	- sportterület (Kb-Sp) - rekreációs terület (Kb-Re) - temető (Kb-T) - kultúrtörténeti terület (Kb-Tö) - közműszolgáltató terület (Kb-Kü) - bánya (Kb-B)

A településen a kialakult és a felülvizsgált tervben is javasolt, megvalósításra váró terület-felhasználásokban több esetben változás fordul elő. A változások egyik része kényszerű, a másik része a településfejlesztési koncepcióban rögzítetteknek megfelelő. Megváltoztak a korábbi fejlesztési elhatározások, vagyis a megváltozott igényekre és gazdasági környezetre reagáló, a korábbiaktól eltérő településfejlesztési döntések is okozták a területek használati besorolását, tervezett módosulását.

Két esetben a szerkezeti tervben megcélzott területfelhasználást, nem követi annak ugyanolyan célú építési szabályozása. Ilyenkor a szabályozás a jelenleg fennálló állapotnak megfelelően, s nem a célzott területfelhasználás szerint jelöli meg a terület építésszabályait, mivel nem következett el az új területfelhasználás időszerűsége, nem biztosítottak a megvalósítás feltételei. Ezeket az eseteket változással érintett, de „feltételhez kötött rendeltetésváltozásnak” nevezi a terv.

1.1. Feltételhez kötött rendeltetésváltozások esetei, és azok feltételei:

Egyes területek rendeltetésváltozásának feltétele lehet:

- a megvalósítás módjának és feltételeinek tisztázását biztosító egyéb tanulmánytervek kidolgozása,
- a gépjárművel való megközelítés biztosítása, valamint
- a közművesítettség elvárt mértékének megléte.

A feltételhez kötött rendeltetésváltozások alábbiaknál részletes feltételeiről, egyes terület-használati egységekhez és területrészekhez kapcsolódó elvárásokról további önkormányzati határozatok, az érintettekkel való megállapodások rendelkezhetnek.

A feltételhez kötött területhasználati változások, amelyek csak szabályozási termódosításokkal jöhetnek létre az alábbiak:

1. Feltételhez kötött lakóterület (egyres „Lke” jelű területek)

Területi kiterjedése összesen:

8 ha 5.437 m²

A meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódó két ilyen terület került kijelölésre, melyek esetében a meglévő közúthálózatokhoz és közműhálózatokhoz történő kapcsolatok, vagy területen belüli kialakításának tisztázását követően, vagy azzal egyidejűen valósulhat meg a beépítés.

- A déli településrészen lehatárolt területen belül a belső területfelhasználási százalékos megoszlás, melyeket a szabályozással követni kell: lakóterület+ kiszolgáló út 75%-zöldterület 5%-védelmi erdő és 20%, melyek kialakítása telepítési tanulmányterv alapján szabályozási terven pontosítható. (6,98 ha)

- A településközpont közelében a tervezett Tófenéken kialakítandó tó körüli közparkra néző teleksor beépítési feltétele a meglévő lakótelkek megosztását követően, az érintettek közös tehervállalásával biztosított út- és teljes közműkiszolgálásra vonatkozó megállapodás megkötése és azoknak a megállapodás szerinti létrehozása. (1,56 ha)

2. Feltételhez kötött vízgazdálkodási terület és közpark- („V” jelű és „Zkp” jelű területek)

Területi kiterjedése:

4 ha 8.342 m²

A tervezett tó és környezetében rekreációra lehetőséget biztosító közpark terület kialakítását egy vízrendezési tanulmányterv és fejlesztési program alapozhatja meg, melyet vízjogi engedélyes terv kell, hogy kövessen. Ezek után lehet csak a szabályozási tervet kidolgozni a területre. A területfelhasználás aránya 50% vízgazdálkodási és 50% zöldterület, amelyek pontos területi lehatárolását a szabályozási terv adja meg.

1.2 Beépítésre szánt területek

Új beépítésre szánt terület kijelölése elsősorban a Május 1. sor mentén került kijelölésre lakóterület céljára, továbbá kereskedelmi gazdasági terület a tervezett gyűjtőút mellett, továbbá néhány kisebb korábban közkertként tervezett magántulajdonú lakóteleksoron lévő telkek esetében fordul elő. Nagyobb részben kerülnek területek a korábban tervezett beépítésre szánt lakóterületek közül a beépítésre nem szánt területekbe.

LAKÓTERÜLETEK

bs: = legnagyobb beépítési sűrűség

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			bs
Kisvárosias lakóterület	A kisvárosias lakóterület, többnyire apró és szabálytalan telekszerkezetű, ez által sűrű beépítésű, esetleg több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,0-6,5 m beépítési magasságot meg nem haladó	A területen elhelyezhető épület - a legfeljebb az övezeti előírásokban meghatározott rendeltetési egységet befogadó - lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül tartalmazhat:	Lk

	elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	- lakossági, vagy turisztikai igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, - lakórendeltetést nem zavaró kulturális rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási igazgatási rendeltetést - bizonyos gazdasági rendeltetést.	<i>bs:</i> <i>1,0</i>
<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
			<i>bs</i>
Kertvárosias lakóterület	A kertvárosias lakóterület viszonylag laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 5,5- m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésén kívül - tartalmazhat: - a helyi lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, - hitéleti, egészségügyi és szociális rendeltetést, - meghatározott mértékű gazdasági rendeltetést.	Lke
			<i>bs:</i> <i>0,6</i>
Falusias lakóterület	A falusias lakóterület viszonylag laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek, továbbá mező- és az erdőgazdasági építmények, elhelyezésére szolgál	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésén kívül - tartalmazhat: - mező- és erdőgazdaság, - lakóterületet nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, - kereskedelmi, szolgáltató, - szállás jellegű, - igazgatási, iroda, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, - kulturális, közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést.	Lk
			<i>bs:</i> <i>0,6</i>
A TSZT csökkenti a lakóterületfejlesztésre kijelölt területeket, továbbá a lakóterületi kategóriák között néhány átsorolást hajt végre. A közművesítettség elvárt mértéke: teljes.			

VEGYES TERÜLET

Településközponti vegyes területi besorolást kaptak a település központi részén található intézményi területek, s a hozzájuk közvetlenül kapcsolódó területek. A település mai központja nem a tradicionális, történeti településközpontra települt, mivel ott nem állt rendelkezésre megfelelő terület a közigazgatási, a művelődési, valamint a kereskedelmi rendeltetéseket befogadó épületek múlt század közepétől fokozatos kiépítésére.

bs: = legnagyobb beépítési sűrűség

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			bs
	A településközponti terület olyan vegyes rendeltetésű	A területen elhelyezhető épület - a lakórendeltetésén kívül - tartalmazhat:	Vt

Településközpont vegyes terület	terület, ahol a lakórendeltetésen kívül több, egyéb rendeltetés is helyet kaphat.	- igazgatási, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató szállás rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést - lakórendeltetést nem zavaró gazdasági rendeltetést.	bs: 1,2
A TSZT a település központjában településközponti területeket jelöl. A közművesítettség elvárt mértéke: teljes.			

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Ez idáig ki nem alakult új gazdasági terület a Szent János dűlőben a szennyvíztisztító védőtávolságán belül lett kijelölve. Kialakult és kialakulóban lévő gazdasági terület az Annavölgy községgel határos északi részen, a volt bányaakna területén, a Fő utca és a Dolina köz sarkán, valamint a Malom utca nyugati végén az Öregárok két partján található. A gazdasági területekbe sorolt területek helye nem változik, mérete a bányaakna területén kis mértékben bővült.

bs: = legnagyobb beépítési sűrűség

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			bs
Kereskedelmi szolgáltató terület	A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.	A területen nem helyezhető el önálló lakóépület.	Gksz bs: 0,8
A TSZT nem jelöl ki új gazdasági területeket, a korábbi fejlesztési területet fenntartja			
Ipari terület	Az ipari területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetés végezhető.	A területen nem helyezhető el önálló lakóépület.	Gip bs: 1,2
A TSZT nem jelöl ki új ipari területet, a korábbi fejlesztési területet fenntartja			

1.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedési területek a belterület valamennyi közlekedésre szolgáló területét magába foglalja függetlenül annak útkategória szerinti besorolásától. A külterületen a közlekedési területek közül csak a jelentősebb úthálózati elemek vannak megkülönböztetve az általuk kiszolgált mezőgazdasági, vagy erdőterületektől.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Közúti terület	A közlekedési területek közül a közúti gépjármű-forgalmat, a kerékpáros útvonalakat, a gyalogos közlekedést és a közterületi parkolókat fogadja be.	- A területen csak a közlekedéssel összefüggésben szükséges építmények helyezhetők el. - Épület nem építhető, csak az arra külön megjelölt esetekben.	KÖu
A TSZT új közúthálózati elemeket a fejlesztési elképzelések szerint, s a megyei tervvel összhangban jelöl ki.			

ZÖLDTERÜLETEK

Az állandóan növényzettel fedett közterületeket, a zöldterületeket területnagyságuktól függően:

közpark (Zkp) és közkert (Zkk) területfelhasználásba sorolja a terv. Közpark jelenleg nincsen a településen. Kialakítása tervezett a település központi részéhez közel tervezett tó körül. Több kisebb közkertet jelöl a terv, melyek közül jelenleg csak kettő szolgálja a pihenés, a játék színhelyét. Ilyen a Handlova park és az Iskola köz mentén kiépített játszótér. Közkertbe sorolt a kálvária dombja és a templom környezete.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Zöldterület – közkert, közpark	a zöldterület (közkert, közpark) a környező lakóterületek számára a rekreáció lehetőségét biztosító terület, mely nagy arányban zöldfelülettel borított, települési, településrészi szintű zöldterület	- A zöldterületen pihenést, testedzést szolgáló építmény (gyermekjátszótér, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút), a kerti építmények, valamint kertbe- rendezési tárgyak, köztárgyak helyezhetők el. - A zöldterületen kivételes esetben helyezhetők el épületek.	Zkk, Zkp
A TSZT több helyen jelöl ki közkertet, melyek elsődlegesen a pihenés és játék helyszínei, illetve a környezetben lévő lakóterületek klimatikus viszonyainak jobbítását szolgáló zöld-szigetek.			

ERDŐTERÜLETEK

Összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületek borítják a település közigazgatási területén magasabban elhelyezkedő területeit. A meglévő erdőterületek mellett a TSZT jelentős, erdőtelepítésre távlatban javasolt területen jelöl ki tervezett erdőterületet.

A Településszerkezeti terv az erdőterületeket az erdő területfelhasználási célja (erdőtörvényben meghatározott elsődleges rendeltetése) szerint alábbi erdő területfelhasználásokba sorolja:

- védelmi erdő (Ev)
- közjóléti erdő és (Ek)
- gazdasági erdő (Eg)

A nemzetközi természetvédelmi védettség [Natura 2000 területek], alatt erdőterületek, valamint egyéb elsődlegesen védelmi célú, pl. talajerózió elleni védelmi célú erdőterületek védelmi erdőterületi besorolásra kerültek.

Az országos és/vagy nemzetközi természetvédelmi védettség alatt álló területek erdőterületein erdőgazdasági tevékenységek a védelmi célok megvalósulását segítve, a védett és jelölő fajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók. Ezen erdőterületen kizárólag honos fajokból álló erdő telepíthető.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
Védelmi erdőterület	Védett vagy védelmi (környezetvédelmi, termőföldvédelmi, tájvédelmi) rendeltetésű erdőterületek tartoznak ide.	Védelmi erdőterületen csak a védelmi célok megvalósulását, bemutatását szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el. Kilátó és magasles kivételével épületek nem helyezhetők el.	Ev
A TSZT lehatárolja a védelmi erdőket			

Közzóléti erdőterület	Elsődlegesen közzóléti (rekreációs célokra kijelölt) rendeltetésű erdőterület.	Közzóléti erdőterületen ismeretterjesztő, pihenés, testedzés, vendéglátás rendeltetésű építmények helyezhetők el, a HÉSZ-ben meghatározásra kerülő teleknagyság felett az előbbi rendeltetésű épületek elhelyezésre is lehetőség nyílik.	Ek
<i>A TSZT megkülönbözteti a közzóléti erdőket, új erdőket is kijelöl.</i>			
<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
Gazdasági erdőterület	Elsődlegesen az erdőgazdálkodásra, faanyagtermelésre szolgáló erdőterület.	Gazdasági erdőterületen az erdő műveléséhez, az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el, épületek elhelyezésére a HÉSZ-ben meghatározásra kerülő teleknagyság felett van lehetőség.	Eg

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek Sárísáp beépítésre szánt területét körül veszik. Közvetlenül a belterülethez csatlakoznak a továbbra is kertes mezőgazdasági területként jelölt területek. A külterület déli részén a volt zárkertek, felhagyott művelésük miatt véderdőbe, vagy általános mezőgazdasági területbe kerültek. A kertes területek növelésért eredményezte a Szent János dűlőben a falusias lakóterületfejlesztés elhagyása.

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
Kertes mezőgazdasági terület	Kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti és borászati tevékenység szinterei.	Kertes mezőgazdasági területen a rekreációt és a kertészkedést szolgáló, a borászattal összefüggő gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el. Lakások, lakó rendeltetésű épületek nem létesíthetők.	Mk
Általános mezőgazdasági terület	A mezőgazdálkodás növénytermesztő és azt feldolgozó, a gyepgazdálkodó, valamint az állattenyésztés gazdálkodási, vagy hobby szintű tevékenységének területei.	A területen a mezőgazdálkodással, állattartással és állattenyésztéssel összefüggő épületeken, építményeken kívül a vendéglátás kiegészítő épületei is elhelyezhetők. A növénytermesztés az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények is elhelyezhetők. Szállás jellegű, lakó rendeltetésű épület, csak kivételesen, ha azt a gazdálkodás megköveteli.	Má
<i>A TSZT megkülönbözteti területhasználati szinten a kertes és az általános mezőgazdasági területeket.</i>			

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek közé tartoznak a meglévő állapotuk szerinti vízgazdálkodással összefüggő területek. Ilyen az Öregárok, azaz az Únyi-patak, a kisebb vízfolyások (Bajna- Epöli vízfolyás, Janza-patak) vízlevezető árkok, csatornák területe, a meglévő tavak medrei, tervezett állóvíz területe.

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
--------------------------------------	------------------	---	------------------------------

Vízgazdálkodási terület	A kül- és a belterületen meglévő és tervezett tavak, patakok, a források vizeinek és a csapadékvizeknek az elvezetését biztosító természetes árkok, csatornák befogadására szolgál	a területen a rendeltetésszerű használatához szükséges, épületnek nem minősülő csak a külön jogszabályokban foglaltak szerinti vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el.	V
A TSZT kijelöli valamennyi vízfolyás, árok patak, csatorna és tó megnevezésű területet, melyet vízgazdálkodási területként tart számon.			

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

A természetközeli területek jelen tervben kerültek kijelölésre. Első sorban ide tartoznak a valamilyen védettség alatt álló természetes állapotukban megtartandó területek, valamint egyes korábbi tervezett erdőterületek, vagy általános mezőgazdasági területek közé sorolt területek.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele
Természetközeli terület	Természetközeli területbe jellemzően az „Epöli szarmata vonulat” megnevezésű Natura 2000 természetmegőrzési terület sziklás, gyeses területei, vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak tartoznak, ahol a természetvédelmi kezelési terv alapján erdőtelepítés nem javasolt.	Természetközeli területen elsődleges cél a természetes állapot megtartása. Kizárólag az ismeretterjesztést szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el.	Tk
A TSZ ide sorolja azokat a korábban mezőgazdasági területek közé vagy erdőbe jelölt területeket, melyeknél az adottságaiknál fogva a természetes állapotuk fenntartása a cél.			

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek beépítésre nem szánt területeken belül olyan sajátos rendeltetést töltenek be a település működésében, hogy eltérnek az egyéb külterületi kategóriáktól (sportolás, rekreációs tevékenység, kultúrtörténeti jelentőség, temető, bányaterület, közműszolgáltatói telephelyek), s ezért megkülönböztetést kívánnak azoktól.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele
Sportterület	A helyi lakosságot és a turizmust szolgáló sport-szabadidő eltöltésére lehetőséget adó különleges beépítésre nem szánt területe	A területen elsődlegesen a szabadtéri sportokat kiszolgáló épület, valamint annak üzemvitelével összefüggésben szükséges épület helyezhető el.	Kb-Sp
A TSZT ide sorolja a meglévő sportpályák területét.			
Rekreációs terület	A horgászattal, a vízi sporttal összefüggésben kialakítható terület. lakossági rekreációs tevékenységet szolgáló, valamint a tervezett tó közelében az idegenforgalmat is szolgáló terület.	A területen szabadidő eltöltését a rekreációs tevékenységet, az egészség megővését szolgáló építmények és azok üzemvitelével összefüggésben szükséges kiegészítő épületek helyezhetők el.	Kb-Re
A TSZT a Babali hídnál lévő horgászto környezetében és a Tófenéken, a sportpálya környezetében, valamint az Öreg Szőlőhegy alatt jelöl ki rekreációs területeket.			
Temető területe	A meglévő és a bővítésre jelölt temetőterület, különleges beépítésre nem szánt terület.	A területen csak kegyeleti rendeltetésű, vagy a temető üzemvitelével összefüggésben szükséges rendeltetésű épület helyezhető el.	Kb-T
A TSZT ide sorolja a meglévő temetőt és annak bővítési területét			

Kultúrtörténeti terület	A kijelölt terület IV. századi ókeresztény sírkápolna maradványait, valamint II. századi kocsis temetkezés területét is befoglaló különleges beépítésre nem szánt terület.	A területen a terület történelmi szerepének régészeti jelentőségének megfelelő kulturális, oktatási rendeltetésű épületek, s azokkal összefüggésben szükséges kiszolgáló épületek helyezése lehetséges.	Kb-Tö
<i>A TSZT ide sorolja a Quadriburg területén régészeti szempontból kiemelt jelentőséggel bíró területet.</i>			
<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
Közműszolgáltatói terület	Meglévő közműépítményeket és épületeket befogadó területek.	Közműszolgáltatással összefüggő építmények, épületek és műtárgyak helyezhetők el a területen.	Kb-Kü
<i>A TSZT ide sorolja az önálló telekkel rendelkező közműszolgáltatással összefüggő, úgymint szennyvíztisztító telep, víztározó, vízmű, gázfogadó területeit.</i>			
Bánya területe	a kaolin felszíni bányászatának területe.	A bányászattal összefüggő építmények helyezhetők el a területen.	Kb-B
<i>A TSZT ide sorolja a Sápi oldalak melletti kaolin bánya területét.</i>			

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

2.1. Védendő tájkarakterek

Sárisáp tájszerkezetének kialakulásában döntő szerepet töltenek be a település geomorfológiai és természeti adottságai. Meghatározó tájszerkezet alkotó elemek a vízfolyások, az észak-déli irányban folyó patakok.

Sárisáp 1427 ha nagyságú közigazgatási területének kb.85%-a termőterület, a többi művelés alól kivett. A külterületen a mezőgazdasági művelés dominál, összes termőterület alig 10%-a erdőterület. A mezőgazdasági területek nagy hányada szántóföldi természetű, de számottevő a gyepgazdálkodási, (rét, legelő) területek, és az egyre alulhasznosítottabb kertes, szőlős területek aránya is.

A Fő utca mentén kialakult településmagból indult a település terjeszkedése, mely északi és déli irányú növekedése mellett felhúzódott egészen a „Falu fölötti” domboldal lábára, illetve nyugati irányban a Tófenék területére a környék jelentősebb vízfolyásai mentén. Ez a terjeszkedés változatlanul tart.

A lakott terület körül jellemzően mezőgazdasági művelésű tájhasználat alakult ki. Sík terepfelületen szántó és gyepterület dominálnak, míg a dombokkal és völgyekkel tagolt tájon szántó, kert, gyepterület, szőlő és erdő alkot tájszerkezeti egységeket. Összefüggő erdőterületeket a Kőszikla-hegységen és Nagysáp felé, a település északnyugati részén, valamint a „Falu fölötti” domboldalon található. A mezőgazdasági területeket természeti értéket képviselő természetközeli gyepek, vizes élőhelyek foltjai teszik változatosabbá. A mezőgazdasági tájhasználat megőrzését biztosítja a Településszerkezeti terv. A tájkarakter megőrzése érdekében azon mezőgazdasági területeket, ahol természeti értékek megőrzése fontos — ritka gyepársulások, vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak — természetközeli területbe kerültek. Ezek a területek jelentős természeti értéket képviselnek, olykor többféle természetvédelmi érdekű védelem alatt állnak, amely védelmekre vonatkozó jogszabályok betartása esetén a természeti értékek védelme biztosított.

Az Öreg szőlőhegy, a Pusztaszőlők és a Babali szőlőhegy egyedi arculatát a vegyes művelési ágú kisparscellákból formálódó mozaikos tájhasználat adja. A mozaikos tájszerkezet megőrzése érdekében a beerdősült területek változatlanul erdőterületbe sorolódnak, a vegyes művelési ágú kisparscellás, volt zártkerti területeket tájhasználatuk megőrzése érdekében külön mezőgazdasági területfelhasználásba (kertes mezőgazdasági terület) kerülnek.

2.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Sárisáp közigazgatási területének csaknem egésze (a bányászati és ipari területek kivételével) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeknek tekintendő. Az OTTrT által lehatárolt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület területi lehatárolását a Településszerkezeti tervlap mutatja be.

Ezek a beépítetlen, tájképi szempontból értékes területeken a kialakult tájképi egységhez igazodó, természetközeli tájhasználatot kell folytatni, kerülni kell a jelentős beépítést. Ezen övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-elemeket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. Az övezet által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzat, valamint a településképi védelméről szóló rendelet tartalmazza a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A belterület szélén kijelölt gazdasági területek és a településképi védelmi szempontból kedvezőtlen látványú egyes különleges területek esetében különösen fontos a telekhatár mentén megfelelő puffer-zöldsáv, takarónövényzet telepítéséről gondoskodni.

2.3. Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

A természet védelméről szóló törvény erejénél fogva országos szintű védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Sárisáp közigazgatási területén 5 darab **ex lege védett forrás** található, melyek a település belterületétől délre, szórványosan helyezkednek el.

Sárisáp közigazgatási területén 3 db **ex lege védett barlang** található a Kőszikla-hegyen.

1. Babál-barlang,
2. Babál 2. sz. barlang,
3. Babál 3. sz. barlang.

Az ex lege védett barlangok **felszíni védőövezetét** képezi a 0115/1 hrsz-ú telek (részben).

A Diófa utcai dombon regisztrált a „Quadriburg” megnevezésű földvár, a település területének egyetlen **ex lege védett földvára**.

Sárisáp közigazgatási területén **országos jelentőségű védett természeti terület** nem található.

Sárisáp közigazgatási területén 2 **helyi jelentőségű védelemre érdemes természeti terület** található:

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

A helyi természeti értéket képviselő faegyedek:

- Május 1. sor északi oldalán lévő korai juhar fasor;
- Templom előtt álló 1 db vadgesztenye és 1 db tölgyfa;
- 13 hrsz.-ú telek határán álló hársfa.

Egyéb, természetvédelmi védettség alatt nem álló értékek

A közigazgatási területen található egyedi tájértékeket a TÉKA adatbázisa alapján feltárássra kerültek, melyben 24 db **egyedi tájérték** található. További tájtörténeti jelentőségű tájértékként említést érdemelnek a bányászattal összefüggő elemek: az egykori keskeny nyomtávú iparvasútvonalak részben ma is fellelhető nyomvonalai és műtárgyai.

2.4. Nemzetközi védettség alatt álló területek

Sárisáp közigazgatási területét egy **európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) terület** érinti:

A HUDI20016 számon nyilvántartott Epöli szarmata vonulat.

A Natura 2000 területre vonatkozó szabályokat az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet tartalmazza. Az Epöli szarmata vonulat területére a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által 2014-ben kiadott természetvédelmi fenntartási terv vonatkozik.

2.5. Országos Ökológiai Hálózat területei

Sárisáp közigazgatási területét az OTTrT-ben lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti, összesen 304 ha nagyságban. 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.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető, továbbá új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az ökofolyosó határa a tervben három helyszínen módosul.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

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 tervezett zöldterületekben és a tervezett rekreációs területek zöldfelületi hasznosításában.

3.1. Közparkok, közkertek

Meglévő és megtartandó közkertek:

- | | |
|------------------|---|
| - Kálvária tér, | - Templom tér, |
| - Petőfi tér | - Handlova park, |
| - Szabadság tér, | - Iskola köz menti játszó és sportkert. |

Sárisáp belterületén a megfelelő zöldterületi ellátottság biztosítása érdekében cél, - hogy mivel az egy lakosra jutó zöldfelület nagysága elmarad a kívánt mértéktől - ezért minden lakóingatlanról gyaloglási távolságon belül elérhető legyen legalább egy közcélú zöldfelület. Ehhez rekreációs területek kialakítása szükséges különösen a tervezett lakóterületekhez kapcsolódóan, azok megvalósításával egyidőben.

A TSZT-ben újonnan kijelölt, tervezett zöldterületek (közkertek, közparkok):

- Iskola köz – közkert bővítési területe,
- Tófenék – tervezett állóvízhez kapcsolódó közpark lehatárolás nélkül (50%-os területfelhasználási arány).
- Kálvária köz – közkert területe,
- Nádas köz – tartalék lakóterülethez kapcsolódó közkert lehatárolás nélkül (5%-os területfelhasználási arány).

Az új zöldterületeket és zöldfelületi intézményeket kertépítészeti tervek alapján kívánatos megvalósítani. A jó kertépítészeti tervek alapján a táji-, környezeti és a kulturális adottságokhoz alkalmazkodó, funkcionálisan jól megkomponált, az épített és az élő kerti alkotó elemek összhangját biztosító kertek építhetők.

3.2. Zöldfelületi intézmények, intézménykertek

Meglévő, a települési zöldfelületi rendszer szempontjából jelentős zöldfelülettel bíró intézményterületek:

- köztemető (Kb-T);
- sportpálya (Kb-Sp);
- Sárísáp és Környéke Körzeti Általános Iskola (Vt);
- Sári Óvoda (Vt).

A TSZT-ben kijelölt, tervezett, korlátozottan közhasználatú, magas zöldfelületű különleges területek:

- Tófenéken tervezett tóhoz kapcsolódóan kijelölt rekreációs terület (Kb-Re),
- sportpályához kapcsolódó rekreációs terület (Kb-Re),
- Táncsics Mihály utca folytatásában lévő dombtető rekreációs célú területe (Kb-Re),
- Horgásztóhoz kapcsolódóan kijelölt rekreációs terület (Kb-Re),
- hajdani ókeresztény kápolna területén tervezett régészeti park (Kb-Tö).

3.3 Közhasználat elől elzárt egyéb, jelentős zöldfelületek

Sárísáp zöldfelületi rendszerének jelentős alkotóelemei a **lakóházak kertjei**. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős, ezért a helyi építési szabályzatban biztosítani kell a meglévő magas zöldfelület fennmaradását.

3.4 Jelentősebb külterületi zöldfelületi elemek

Sárísáp közigazgatási területén a legjelentősebb zöldfelületi elem az összefüggő erdőterület, mely túlnyomó többsége védelmi rendeltetésű erdőterület, valamint a nem elhanyagolható mérettel kijelölt közjóléti erdőterület területfelhasználási kategóriába tartozik. A TSZT által rögzített természetközeli területek az ökológiai jelentőségük mellett zöldfelületi szempontból is meghatározóak a folyamatos növényborítottságuknak köszönhetően.

3.5 Zöldhálózati összekötőelemek

Sárísáp zöldfelületi rendszerének szerkezetalkotó elemei a **vízfolyások menti zöldfelületek**. A vízfolyások mentén gondoskodni kell a gyalogos átjárhatóságról, valamint a megfelelő szegélynövényzet kialakításáról és fenntartásáról. Az Únyi-patak és környezetének revitalizációja során cél a természetközeli partkialakítás, az ökológiai kapcsolatok erősítése és a kedvezőbb

vízminőség elérése érdekében. Az utakat kísérő zöldfelületek is meghatározó elemei a zöldfelületi rendszernek.

4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1. Régészeti lelőhelyek

Sárisáp közigazgatási területén összesen tizennyolc, azonosított régészeti lelőhely szerepel a Lechner Lajos Tudásközpont közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában.

Nr	Lelőhely neve	Azo- nosító szám	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
1	Újtelep	2547	Újkőkör Kora-bronzkor Kora-bronzkor Kora-vaskor Római kor	Település Település Temető Település Település	447, 441, 440, 444, 450, 443, 452, 453, 448, 451, 442, 488, 449, 462, 468, 461, 477, 478, 479, 475, 476, 480, 433, 434/1, 436, 460, 435, 421, 438, 437, 457, 482, 458, 459, 481, 456, 483, 454, 455, 484, 486, 487, 485, 439
2	Éles-hát	2548	Késő-rézkor Késő-bronzkor Római kor Népvándorlás- kor, avar Római kor	Település Település Szórvány lelet Település Dombormű	050, 058
3	Sápi-völgy I.	2549	Római-kor Árpád-kor	Szórvány lelet Település,	0185/1, 0185/2
4	Sápi-völgy II.	2550	Római-kor Árpád-kor	Villa Település	0182/1, 0151/1, 0185/2
5	Dedinsko	2551	Római-kor Népvándorlás- kor, avar Árpád-kor	Épület Település Falu	0182/1, 0151/1, 0185/2
6	Sápi-völgy III.	2552	Árpád-kor	Település	0182/1, 0151/1, 0185/2
7	Dubnyik	2553	Árpád-kor	Település	0143, 0144, 0145, 0142, 0126, 0125, 0148, 0151/1, 0141, 0128, 0115/1
8	Szlaniszkai-dűlő	2554	Római-kor Római-kor	Település Temető	693, 689/1, 688, 689/2, 07/19, 07/18, 501/31, 692, 691, 690, 07/17, 012, 694/11, 694/10, 501/30, 694/12, 501/29, 501/28
9	Vízmű	2555	Rézkor	Szórvány lelet	0307/6, 0310/24, 0307/5
10	Belterület	2557	Újkőkör Középkör Középkör Középkör	Szórvány lelet Település Templom Temető	1100, 1113, 1112, 1115, 1114, 1123, 1122, 1121, 1120, 1110, 1116, 1109, 1118, 1119, 1101, 1099, 1102, 1103/2, 1111
11	Quadriburg I.	2558	Rézkor Kora-bronzkor	Település Földvár	731, 732, 758/3, 733, 736, 735, 739, 738, 737, 756, 740, 706, 702, 709, 708, 713, 712, 711, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 722, 724, 728, 727, 726, 730, 721, 729, 725, 723, 714, 710, 707, 734, 705/1, 704, 705/2
12	Quadriburg II.	2559	Kora-bronzkor Kora-vaskor Római-kor Római-kor Római-kor Római-kor Újkor	Település, Szórvány lelet Temető Temetőká- polna Település Fürdő Kápolna	693, 652, 694/12, 703, 694/1, 679, 701/1, 700/1, 680, 684, 685, 683, 682/2, 686, 688, 689/2, 687, 694/4, 694/3, 694/6, 694/5, 694/10, 694/9, 694/8, 694/7, 694/11, 702, 681, 677, 678, 651/2, 682/1, 07/19
13	Quadriburg III.	2560	Római-kor Római-kor	Temetkezés, Sírkápolna	694/12, 700/2, 703, 701/2, 694/1, 701/1, 700/1, 699, 698, 697, 696, 758/3, 695, 702

14	Újmajori-dűlő	2561	Újkőkori Vaskor	Település, Település	1726, 1724, 1725, 1727, 1740, 1723, 1739, 1738, 1736, 1735, 1737, 1732, 1733, 1734, 1730, 1731, 1729, 1728
15	Téglagyár	2562	Honfoglaláskor? /Árpád-kor?	Temetkezés,	95/2, 94/2, 0303/9
16	Öreg-szőlők	2563	Kora-vaskor	Település	1630, 1629, 1628, 1620, 1621, 1616, 0290/4, 0290/14, 1618, 1619, 1617
17	Birkás-hegy	2565	Bronzkor	Temetkezés	569, 546, 545, 566, 568, 530, 549/1, 548, 565
18	Únyi-patak mellett	93893	Közöletlen	Közöletlen	501/62, 476, 478, 501/43, 501/42, 474, 473, 501/45, 501/48, 501/49, 501/53, 501/54, 501/51, 471, 07/17, 02/7, 02/8, 02/3, 02/9, 05/3, 475, 479, 477, 501/40, 501/41, 468, 467, 469, 470, 501/46, 501/50, 501/52, 472, 501/47, 501/44

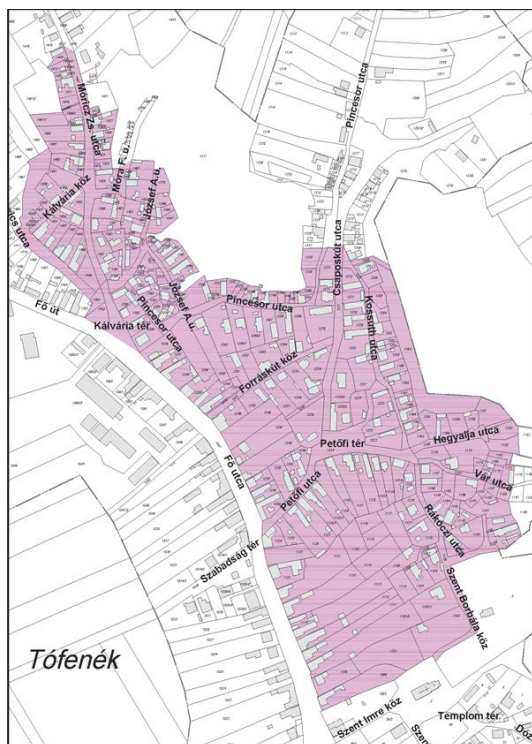
4.2. Műemlékek

Sárisápon 2 db egyedileg védett műemlék található, melyek közül csak az egyiknek van nyilvántartott műemléki környezete.

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	védési ügyiratok	helyrajzi szám
2521	27966	R. k. templom ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet		1099, 1101, 39/2, 38, 3, 2, 16, 1098
2521	6364	Ady Endre utca	R. k. templom	Műemlék	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	1
10732	6365	Fő u.	Kálvária	általános műemléki védelem		1502

4.3. Helyi építészeti értékvédelem

Helyi Területi védelmet megállapította a 6/2018. (VII. 11.) önkormányzati rendelet

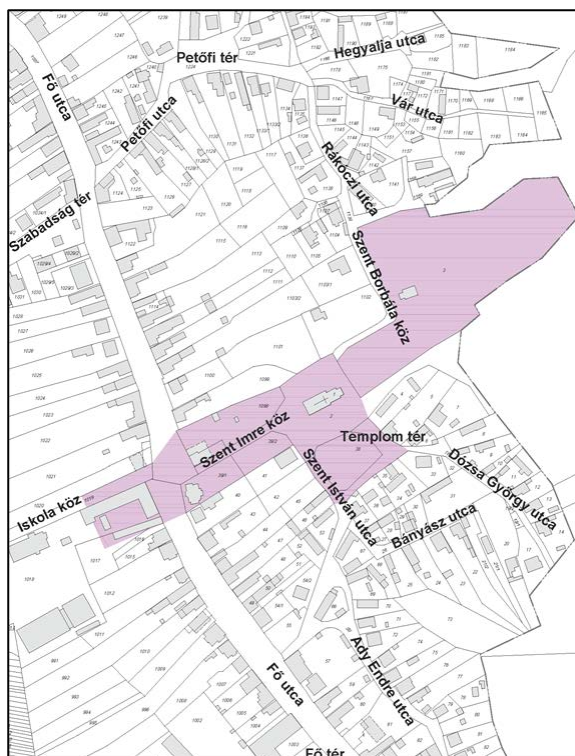


Településszerkezetileg védett terület

Indokolás: Utcahálózata, beépítési módja megőrizte Sárisáp korábbi hangulatát, építészeti és településképi megjelenését.

Településszerkezetileg védett terület

Indokolás: Térkapcsolat megőrzése szakrális és településtörténet szempontból szükséges



Helyi egyedi építészeti értékek védelmét megállapította a 6/2018. (VII. 11.) önkormányzati rendelet

	Helyrajzi szám	Cím	Épülettípus
1.	3	Szent Borbála köz 16.	Ravatalozó
2.	70	Ady Endre u. 20.	Faluház
3.	1000/1	Malom utca 3.	Művelődési ház
4.	1029/4	Szabadság tér	Tűzoltó szertár
5.	1041/2	Fő utca	Gondozási központ
6.	1318	Pincesor u. 48.	Pince és lakás

Indokolás: Az épületek a település jellegzetes még megmaradt építészeti karakterét meghatározó elemei. A település építéstörténeti hagyományának tovább élése érdekében megőrzendők.

Védett tájérték, melyeket megállapított a 6/2018. (VII. 11.) önkormányzati rendelet

1. Kálvária (indító kereszt, stációk, golygota három keresztje), 2. I. világháborús emlékmű, 3. Temető, 4. Templom kert és emlékművei, 5. II. világháborús emlékmű, 6. Bányász emlékmű, 7. Kereszt, 8. Nepomuki Szent János szobra,	9. Híd az Únyi patak felett, 10. Az 1953. június 17.-ei robbanás áldozatainak emlékműve. 11. Képoszlop <i>Indokolás:</i> A jelzett építmények és műalkotások a település építészeti karakterét meghatározó elemek. A település kultúrtörténeti hagyományának tovább élése érdekében megőrzendők.
--	---

5. KÖZLEKEDÉS

5.1 Közúthálózat

Térségi kapcsolatok, országos mellékutak:

Meglévő összekötő út:

1121. j. Tokod - Dág összekötő út

Útkategória: K.V.B. (belterületen: B.IV.b.C.)

Az országos mellékút a település Fő utcájaként üzemel, kétirányú kapcsolatokkal. Belterületi szakaszán a közterületi szélesség növelése nem tervezett. Déli, külterületi szakaszán a szabályozási szélesség 22 m lesz, így ezen a szakaszon egy kerékpárút végig vezetése is lehetségessé válik.

Településközi kapcsolatok,

Sárisáp – Epöl összekötő út

Útkategória: K.V.B. (belterületen: B.V.c.C.)

A település térségi és településközi (Kelet-Nyugat irányú) kapcsolatainak fejlesztése érdekében Epöl és Sárisáp között vezetett térségi jelentőségű összekötő út nyomvonala.

Csolnok felé vezető kapcsolatok

Településközi feltáró utak (Útkategória: K.VI.C.)

Csolnokvolt XII. akna lakóterület irányába:

- Borókás köz folytatása (Fő utca – XII. akna, Banka utca)
- Dolina köz folytatása (Fő utca – XII. akna, Borókás utca)

Helyi közúthálózat:

Főúthálózati elemek (meglévő:

1121. j. összekötő út – az országos mellékúthálózat eleme, helyi II. rendű főút

Útkategória: külterületen – K.V.B., belterületen – B.IV.b.C.

Mellékúthálózati elemek:

Gyűjtőutak (B.V.c.C.):

Meglévő, megmaradó:

- Malom utca
- Május 1. sor (Fő utca – Szent János köz)
- Mező utca (Fő utca – Köztársaság utca)
- Hunyadi János utca

Tervezett:

- Epöl - Sárisáp összekötő út – Térségi jelentőségű összekötő út elemeként
- Pusztaszőlő köz folytatásaként (Május1. sor – Fő utca / Kálvária tér)
szabályozási szélesség: 14 m
- Nyugati lakóterület északi végén található utca folytatásaként (Május1. sor – Fő utca)
- Május1. sor folytatása (Szent János köz – Fő utca / Annavölgy),

szabályozási szélesség: 18 m

A település más meglévő útszakaszai lakóutak és kiszolgáló utak, útkategóriájuk: B.VI.d.D., illetve a külterületi feltáró és kiszolgáló utak esetén: K.VI.B.

5.2 Községi közlekedés

Az autóbusz-közlekedés érinti a települést, melynek útvonalára nem tesz a szerkezeti terv változtatási javaslatot.

5.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Meglévő infrastruktúra:

- Iskola köz (Kismalom utca – Májusi. sor)

Tervezett infrastruktúra:

- 1121. j. Tokod – Dág összekötő út (Külterületen önálló kerékpárút)
- Hunyadi János utca – Malom utca – Kismalom utca – Iskola köz – Májusi. sor (Burkolaton vezetve)
- Sárísáp – Csolnok kerékpáros útvonal (Dolina köz folytatásaként kijelölt nyomvonalon)
- Sárísáp – Epöl kerékpáros útvonal (térségi jelentőségű útkapcsolatként kijelölt nyomvonalon)

A meglévő országos összekötő út belterületi szakasza (forgalmi terheltsége és kiépítettsége miatt) nem alkalmas kerékpáros nyomvonal, illetve kerékpárút befogadására. Ezért a térségi kapcsolat szempontjából fontos és kijelölendő észak-déli irányú kerékpáros infrastruktúra a Fő utcával párhuzamosan futó meglévő, illetve tervezett nyomvonalon, külterületi szakaszán pedig önálló kerékpárút kiépítésével valósítható meg.

A szerkezeti terv a főbb gyalogos útvonalakat jelöli, melyek nem mindig jelentenek önálló területfelhasználású közterületeket. A gyalogos nyomvonalak patak mentén, egyéb vízgazdálkodási területtel, közműsávval kombinálva, vagy közjóléti erdőben is tervezettek.

6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

A javasolt területfejlesztések igényei szerinti közműellátásához szükséges közműfejlesztési feladatok:

— A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezért a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás rendelkezésre áll, valamint a csapadékvíz elvezetés kialakítható.

— A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele – amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése – hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamos energiaellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés/kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell. Szennyvízhálózat közeli területnél a hálózatra történő rákötés elvárás. Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.

— Egyes speciális fekvésű helyen megvalósításra kerülő beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén ettől eltérő közművesítési kötelelem is meghatározható, erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat ad útmutatást. Ebbe a csoportba tartoznak a felszín alatti vízkészletek védelmét szolgáló speciális követelmények. A település nyílt karszt feletti fekvése, továbbá a vízminőség védelmi területek övezetén a szennyvizek elvezetésére kezelésére vonatkozóan szigorúbb közművesítési követelményeket kell előírni.

— Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő ellátási igény is.

6.1 Vízellátás:

Sárisáp község vízellátását az Északdunántúli Vízmű Zrt. a Malom úti vízműtelep biztosítja.

- A 07/16 és a 758/4 hrsz.-ú telken elhelyezkedő regionális szerepkörű vízbázisról egy karsztkútból és egy karsztaknából történik a vízkivétel. Az engedélyezett vízkivétel 2.500 m³/nap.
- A sérülékeny környezetű besorolású karsztvíz bázis védelme kiemelt fontosságú.
- A település vízellátását a vízbázisról induló gerincvezetékekről és azokhoz kapcsolódó elosztó vezetékekről kapja.
- A település vízvezeték-hálózatán a megfelelő nyomást 150 m³ térfogatú víztározó biztosítja, mely a 0307/5 hrsz.-ú ingatlanon található
- Vízvezeték hálózattal a belterület egésze ellátott. Sárisáp területén a hálózat jellemzően körvezetékes rendszerű, rövidebb szakaszokon ágvezetékekről vételeznek a fogyasztók.
- A tűzcsapok felszín alatti és felszín feletti kivitelűek, a közkifolyók száma: 3 db.
- A szomszédos Annavölgy és Csolnok felé közvetlen a Sárisápi hálózathoz kapcsolódó vezetékeken keresztül jut el az ivóvíz. Dág, Úny, Máriahalom és Vaskapu-pusztá irányába külön távvezeték épült ki.

6.2 Szennyvízelvezetés és tisztítás

Sárisáp község szennyvízelvezetését és -kezelését az Északdunántúli Vízmű Zrt. biztosítja.

- A szennyvíztisztító telep a 0358/3 hrsz.-ú telken üzemel 400 m³/nap kapacitással, a telepre érkező mennyiség: 350 m³/nap. Csapadékos időszakokban jelentős hidraulikai túlterhelést kap.
- A tisztítómű Anna-völgy szennyvizeit is fogadja és kezeli. A telepre érkező szennyvízmennyiség 75%-a Sárisápról érkezik.
- A védőtávolsága: 150m. Iszapkezelés nincs a telepen, elszállítják Dorogra. A tisztítómű szippantott szennyvizet nem fogad.
- A tisztító telep tervezett korszerűsítése és kapacitás bővítése a saját telkén belül valósul meg, a védőterülete nem változik.
- Jelenleg az Iskola egyedileg oldja meg a szennyvizeinek a kezelését 30 m³/nap kapacitású berendezésével, melynek megszüntetése, s az iskola szennyvizének is a szennyvíztisztító telepre történő bevezetése tervezett.
- A tisztított vizek befogadója az Únyi patak.
- A sárisápi csatornahálózat kombinált rendszerű, a tagolt terep miatt 6 körzeti átemelővel működik a rendszer. A szennyvízhálózat a belterület mindegyik utcájában kiépült.
- A vízbázis hidrogeológiai védőterületeinek és a település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területeinek a védelmében az új fejlesztési területeket be kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatba.

6.3 Felszíni vízrendezés

Sárisáp, a területén áthaladó Únyi patak vízgyűjtő területén helyezkedik el, melynek a befogadója a Duna. A vízfolyás az ÉDUVIZIG kezelésében van, kizárólagosan állami tulajdonban áll. A mellékágai: a Bajna-Epöl vízfolyás és a Kovács-völgyi patak. A Kovács-völgyi patakon horgász-tó és a vízgyűjtő tava üzemel. Források és a csapadékvizek táplálják.

- A település nagy részén megépült a vízelvezető hálózat, de változó kiépítettségű és minőségű, többségében nyílt árkok (burkolt, föld árok és útmenti folyóka), a központ exponáltabb helyein zárt csapadékvíz csatorna és fedlapos burkolt árok üzemel.
- A domboldalokról lefutó csapadékvizek hirtelen terhelésükkel és hordalékaikkal erősen igénybe a veszik a vízelvezető hálózatot, melyek fokozatos felújítása, átalakítása a szélsőséges időjárási terhelésekre tekintettel kell, hogy történjen.
- A meglévő vízfolyás az új beépítésre javasolt területekről is fogadni tudja a többletként érkező csapadékvizeket.
- Az új beépítésű meredek szakaszokon burkolt és lépcsőztetett árkok kiépítése szükséges. A domboldalokról érkező hordalék megfogásáról gondoskodni kell. A szűkebb utcákban az útburkolat megfelelő kialakításával lehet tovább vezetni a csapadékvizeket.
- Az Únyi patak völgyében kialakításra váró tó befogadója lehet a villámzáporoknak, a domboldalokról hirtelen lefutó nagymennyiségű csapadékvizeknek.
- Az Únyi pataknak a Sárisápi vízbázis hidrogeológiai felszíni „belső” és hidrogeológiai felszíni „külső” védőterületén átvezető szakaszán a medret vízzáróra kell burkolni a víznyelés megakadályozására.

6.4 Villamosenergia-ellátás

A térség villamosenergia ellátását az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja.

- A legközelebbi alállomás Dorog közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás, amelyről induló 22 kV-os középvezetékű gerinc elosztóvezetéken érkezik a villamosenergia Sárisáp településre.

- A kiépített középvezettségű hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat, melyek zömmel a szolgáltató üzemeltetésében vannak.
- A kisvezettségű hálózat jellemzően oszlopokra fektetve halad és a közvilágítás lámpa-fejei is ezekre az oszlopokra kerültek felszerelésre.
- Az új házi bekötéseket már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák

6.5 Vezetékes gázellátás

A település gázellátását az NKM Észak-Dél Földgázhálózati Zrt. biztosítja.

A település gázellátásának bázisa a Pilisvörösváron üzemelő gázátadó állomás és gázfogadó-nyomáscsökkentő állomás, amelyről induló nagyközép-nyomású gerinc elosztóvezetékéről látják el a Zsámbéki medence és környezetében fekvő településeket.

- Sárisáp közigazgatási területén országos jelentőségű, a MOL Földgázszállító Zrt. kezelésében levő nagynyomású földgázszállító vezetékek nyomvonala halad keresztül, az 500 Pilisvörösvár-Győr DN 600-as és az 516 Dág-Zsámbék DN 250-es nagynyomású szállítóvezetékek.
- A község ellátására a földgáz Dág felől érkezik nagyközép-nyomású gerincelosztó vezetéken és áthalad a településen a nagynyomású szállítóvezeték biztonsági övezetén belül, a környező települések ellátására. Erről a nagyközép-nyomású vezetékről épült ki a bekötése a Bartók Béla utca elején üzemelő gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás, amely Sárisáp gázellátásának helyi bázisa

6.6 Megújuló energiaforrások

Energiagazdálkodási szintet is érintően, a dekarbonizációban való részvétel érdekében a termikus energiaellátáshoz is, de az egyéb villamosenergia ellátáshoz is a megújuló energiahordozó hasznosításának nagyobb teret kell nyitni. Megújuló energiaforrások közül jelenleg elsősorban a napenergia hasznosított, melyek jellemzően az intézményi épületek, lakóépületek tetjén elhelyezett naperőmű panelekre, illetve helyi jellegű használatra korlátozódik.

- A Művelődési Ház Malom utca 3. épületén 36 kW teljesítményű Solar rendszert, a Polgármesteri Hivatal Fő utca 123. épületére 24 kW teljesítményű Solar rendszert építettek, a Gondozási Központ Fő utca 69. épületén üzemelő napelemes rendszer (Solarwatt) 4,3 kW teljesítményű.
- Napenergiát hasznosító 300 kVA teljesítményű kiserőmű létesítése van folyamatban az északi iparterületen a 1693 hrsz.-ú telken.

6.7 Vezetékes hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Távközlési Zrt. biztosítja. 29-es számú Esztergom primerközpont a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 33-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

- A település önálló kihelyezett fokozatú, automata üzemű távbeszélő központtal rendelkezik.
- A telefonközpontot felfűző primer optikai körzetkábel hálózatot és a helyi távközlési előfizetői hálózatot földkábelben építették ki.
- A település az Invitel Távközlési Zrt. üzemeltetési területéhez tartozik, de területén több szolgáltató is rendelkezésre áll, az egyéni igények kielégítésére. 54 távközlési szolgáltató rendelkezik Sárisáp ellátására szolgáltatási engedéllyel, amelyek saját, vagy

bérelt hálózaton keresztül igény esetén biztosítani tudnák a szabad-piaci mozgást ki-
elégítően a vezetékes távközlési szolgáltatást.

- A településen a kedvező műsorvétel biztosítására kiépítették a kábel TV hálózatot. Sár-
isápon több kábel TV szolgáltató is rendelkezésre áll. Jelenleg 4 kábel TV szolgáltató
rendelkezik Sárísáp ellátására szolgáltatási engedéllyel.

6.8 Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékek nélküli szolgáltatás fenntartása a település területén a Borókás köz keleti végén
üzemelő antenna segítségével megoldott.

Jelentősebb hálózatfejlesztésre a nagyobb közműigényű fejlesztési területek ellátásánál kell szá-
molni. Ilyenek lehetnek: az északi iparterület, a Szent János dűlői gazdasági terület és lakóterü-
leti fejlesztés, Tófenék rekreációs területei, déli lakóterületfejlesztés). Ezek közműellátásához is
a hálózatfejlesztéseket a meglévő hálózatokhoz csatlakozással, azok tovább építésével kell meg-
oldani, a hálózati rendszer szükséges kapacitásbővítésének a megoldásával.

7. KÖRNYEZETVÉDELME

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az egyes tervek, illetve programok környe-
zeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá
tartozik. A KV. Rendelet 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a település egészére készülő település-
szerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv [1997. évi LXXVIII. tv. 9/B. § (2) be-
kezdés 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 elfoga-
dási folyamatának része.

A fentiek alapján Sárísáp Község Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgo-
zója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről. A környezeti értékelés a településfejlesztési
konceptióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. ren-
delet 3. melléklete szerint az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátá-
masztó munkarészeként, de elkülönítetten került kidolgozásra.

A településrendezés célja, hogy az érintett lakosság lakás, munkahelyi és egyéb települési
ellátási szükségletei optimálisan a települési és a természeti környezet jó állapotának, az egész-
séges környezetnek a biztosításával legyen kielégítve.

A településrendezés kapcsán a településszerkezetet, a területfelhasználás rendjét, a közle-
kedési hálózatot és a közmű-infrastruktúrát a jövőre is gondolva úgy kell alakítani, hogy az
egészséges élethez szükséges környezeti elemek jó minőségben, távlatosan is rendelkezésre áll-
janak, a nem megújuló környezeti elemek igénybe vétele a takarékos használat eredményeként
csökkenjen, a megújuló energiaforrások alkalmazása, a hulladékok csökkenése, újrahasznosí-
tása, a környezettudatos élet általános gyakorlattá váljon.

A TSZT-ben kijelölt új beépítésre szánt területek esetében fontos, hogy azok megvalósítása
során a rendelkezésre álló technológiai megoldásokkal a környezeti terhelések a lehető legkisebb
mértékűek legyenek.

7.1 A földtani közeg és a termőföld védelme

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása a termőföld védelméről szóló 2007.
évi CXXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, üte-
mezetten történhet. A más célú igénybevétel aktualitásáig a termőföld művelését a művelési ág-
nak megfelelően fenn kell tartani. Az építésre igénybe vett területen kívül a mezőgazdasági mű-
velés alatt álló területeken a talaj semmilyen módon nem károsodhat.

7.2. Felszíni- és felszín alatti vizek

A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása. A felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége miatt, a felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében fontos az új, vezetékes vízellátású létesítmények szennyvizeinek ártalommentes kezelése érdekében a szennyvíz csatorna közmű hálózat kiépítése, illetve a közműhiányos területeken alternatív műszaki megoldásként, zárt szennyvíztároló létesítése, vagy egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. Az Únyi-patak kedvezőtlen vízminőségének javítása érdekében az iskola szennyvíztisztító telepének felszámolása, vagy a műszaki és környezetvédelmi előírásoknak megfelelő korszerűsítése, átépítése szükséges.

Szükséges továbbá a csapadékvíz-csatornahálózat biztonságos vízelvezetést biztosító kialakítása és folyamatos karbantartása, illetve a környezet védelmét szolgálva a csapadékvíz visszatartása.

7.3 Levegőtisztaság-védelem

A gazdasági területen csak olyan telephelyek létesítése megengedett, amelyek nem veszélyeztetik a szomszédos lakóterületek környezetminőségét, illetve a vonatkozó környezetterhelési határértékeket maradéktalanul teljesítik.

Az energiafelhasználás területén a megújuló energiaforrások minél szélesebb alkalmazása javasolt. Új épületek esetében a szilárd tüzelőberendezések alkalmazása a közmű és környezetvédelmi ágazati műszaki előírások figyelembevételével kerülendő, levegőtisztaság-védelmi érdekből nem támogatott.

7.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

Az közlekedési létesítményeket, valamint az új gazdasági létesítményeket és azokhoz kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, 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.

7.5 Hulladékkezelés

A településen a hulladékok szelektív begyűjtése, szállítása megoldott. A településen belül sem kommunális-, sem inert hulladéklerakó nincs kijelölve, illetve kialakítva. Az újonnan beépülő területeket a meglévő hulladékgazdálkodási 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 egyedi bánásmódot igénylő lakossági hulladékot az év folyamán folyamatosan befogadó hulladékudvar nincs a településen, ezen hulladékok elszállításáról az évente 1-2 alkalommal meghirdetett lomtalanítás keretében lehet intézményesen gondoskodni.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a hulladéktermelőknek, a hulladék-gazdáknak.

8. Védőterületek és védősávok, korlátozások

Az OTÉK 38.§ (1) bekezdése szerint a védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület (biztonsági terület), vagy nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.

A fejezetben felsorolásra kerülnek a Településszerkezeti terven ábrázolt védelmek és korlátozások esetei. A védőterületek és a védőtávolságok a legtöbb esetben korlátozást is jelentenek.

A település népességszáma kis hullámmal és minimális mértékben, de csökkenő tendenciájú, ezért fejlődésének biztosítására a településrendezési eszközök készítésének elsődleges feladata a településen élők helyben tartása, azok életkörülményeinek javítása és a település vonzóképeségének a növelése, amelynek érdekében szükséges a betelepülők fogadására lakóhely kínálat bővítése, kiegészítve igényesebb intézményi és műszaki (út, közmű) infrastruktúrafejlesztéssel.

A település fejlődését szolgáló területhasznosítási változtatás meghatározását, a település-szerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok, illetve a közművesítés lehetőségét is érintő természeti adottságok. Közműves szempontból természeti adottságok közül a hidrológiai, geológiai adottságokat, a környezetvédelmi igényeket, elvárásokat kell figyelembe venni, valamint a műszaki adottságokat kell kezelni, azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Az alább felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózati-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A szerkezeti terv tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni, az alábbi közműszolgáltatással, közlekedéssel, táj- és természetvédelemmel, a kulturális örökségvédelemmel összefüggő, valamint egyéb területi adottságokból eredő korlátozásokat.

8.1. Vízvédelemmel, vízi közművekkel kapcsolatos védelmek és korlátozások

Vízellátás területén:

- a források,
- a vízmű kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidomai,
- a vízellátás bázisát jelentő vízmű telkek gerincelosztó vezetékek és műtárgyai,
- a regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai,
- a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területek.

Szennyvízelvezetés, kezelést érintően:

- a helyi szennyvíztisztító telep 0358/3 hrsz-ú telke körül meghatározott védőterülete 150m,
- szennyvízátemelők körül zaj- és légszennyezés védelem hiánya esetén 20m
- a szennyvízgyűjtő hálózat gerincét jelentő regionális főgyűjtő nyomvonala és műtárgyai, azok védelmét nyújtó védőterületek.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- vízfolyások, patakok, tavak parti sávjai,
- a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai,
- a földhivatali térképen vízgazdálkodási területként nyilvántartott területek fenntartása,
- vízbázisok.

8.2. Energiaközművek és a hírközléslétesítményeinek védősávjai, védőtávolságai**Villamosenergia**

- 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonala és annak 18-18 m-es biztonsági övezete
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás és CH szállítás hálózati rendszere

- 500 Pilisvörösvár-Győr DN 600-as nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete (22-22 m, 42-42 m)
- 516 Dág-Zsámbék DN 250-es nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete (28-28 m)
- Bányaüzemi hírközlési kábel és annak 1-1 m-es biztonsági övezete
- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és annak 9-9 m-es biztonsági övezete
- Települési gázfogadó és nyomáscsökkentő

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei

8.3. Közlekedési építmények és műtárgyak védőterületei, védőtávolságai

Országos mellékutak – külterületi szakaszán tengelytől mérten 50-50m

8.4. Táj- és természetvédelem**Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek**

- Ex lege védett források (5 db)
- Ex lege védett barlangok (3 db)
- Ex lege védett barlangok felszíni védőterülete
- Ex lege védett földvár (1 db)
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területek (2 db)

Nemzetközi védettség alatt álló területek

- Epöli szarmata vonulat (HUID20016) különleges természet-megőrzési terület (Natura 2000)

Országos Ökológiai Hálózat területei

- Ökológiai folyosó övezete

Tájvédelem

- Tájképvédelmi terület övezete

8.5. Kulturális örökségvédelem

- Régészeti területek
- Műemlék és környezete

- Helyi védett épületek
- Helyi védett egyéb építmények
- Helyi értékvédelmi területek

8.6. Területi adottságból eredő korlátozások

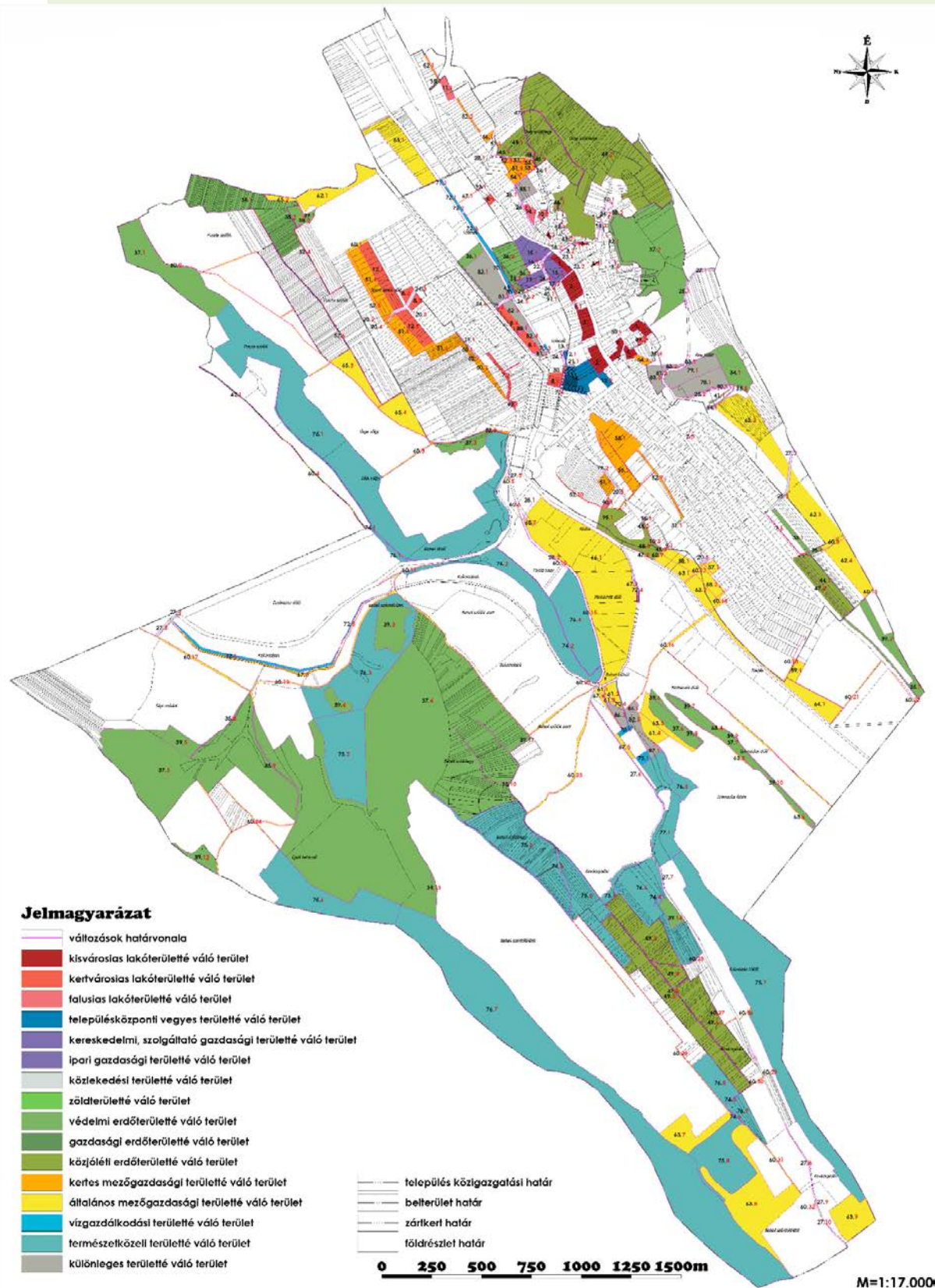
- Felszínmozgás veszéllyel érintett területek
- Erózió, defláció-érzékeny területek
- Alábányászottsággal érintett területek
- Levegőtisztaság-védelmi szempontból sérülékeny területek az ökológiai hálózathoz tartozó területek.

3. melléklet: Sárísáp Község Önkormányzat Képviselőtestület 93/2021. (XI.02.) önk. határozatához

VÁLTOZÁSOK

3.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

T-2.1



A területhasználati változások térképi ábrázolása bemutatja a hatályos településszerkezeti terv és a jelen felülvizsgált szerkezeti terv területhasználati eltéréseit.

- Valamennyi módosult területhasználatú helyszín a térképen kapott egy „kódot”, a lehatárolása a táblázatban kimutatott területnagyságban látható, a színe pedig a kategória színe szerinti,

- A térképi kódban az első szám jelöli az „új területfelhasználás változásainak” sorszámozását, míg a második piros szám az adott kategóriába tartozó esetszámot képezi a helyszínhez rendeltén. Nem kaptak esetszámot a 100 m²-nél kisebb területtel rendelkező változások, de a térképen felület jelöléssel azok is láthatóak.

- A térképen a megjelölt terület felületi színe azt a területfelhasználási - színkódot mutatja, melyet az általános jogszabály meghatározott, s amelyet a településszerkezeti tervlap is tartalmaz.

Az alapterv készítése óta több jogszabály, szakágazati előírás megváltozott. Ezek nem döntés-függőek, hanem magasabb rendű jogszabály következtében szükséges változások. Ilyenek pl. a vízgazdálkodási területek megjelölése, vagy az erdőterületbe sorolás egyes esetei az Országos Erdőállomány Adattárának figyelembevétele mellett.

- Az alapterv készítése óta kijelölésre kerültek a NATURA 2000 területek, az ökológiai hálózati elemei, melyek befolyásolják a besorolások szakmai megítélését a területhasználatok tekintetében. Új kategóriaként bevezetésre került a természetközeli terület (Tk), jó minőségű ortogonális légifelvételük segítségével a területek beazonosítása.

- A készítés időszakában előállt általános gazdasági helyzetnek és kihívásoknak való megfelelés, a köz- és a magántulajdonú területek tervezett felhasználásának differenciáltabb megkülönböztetése,

Jóváhagyva a 93/2021. (XI.02.) önk. határozattal

A VÁLTOZÁSOKAT BEMUTATÓ TÁBLÁZATBAN HASZNÁLTOS JELEK MAGYARÁZATA

Területfelhasználási egységek jelei a 2020-as terven**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

lakó terület:	Lk = kisvárosias lakóterület; Lke = kertvárosias lakóterület; Lf = falusias lakóterület;
vegyes terület:	Vt = településközpont terület;
gazdasági terület:	Gksz = kereskedelmi, szolgáltató terület; Gip = ipari terület;

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

közlekedési terület:	KÖu = közúti közlekedési terület;
zöldterület:	Zkk = közkert, Zkp = közpark;
erdőterület:	Ev = védelmi erdőterület; Eg = gazdasági erdőterület; Ek = közjóléti erdőterület;
mezőgazdasági terület:	Mk = kertes mezőgazdasági terület; Má = általános mezőgazdasági terület;
vízgazdálkodási terület:	V
természetközeli terület:	Tk
különleges terület:	Kb-Sp = sportterület; Kb-Re = rekreációs terület; Kb-T = temető területe; Kb-Tö = kultúrtörténeti terület Kb-B = bánya területe Kb-Kü = közműszolgáltató terület;

Területfelhasználási egységek jelei - 2012-es terven**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

lakó terület:	Lk = kisvárosias lakóterület; Lke = kertvárosias lakóterület; Lf = falusias lakóterület;
vegyes terület:	Vt = településközpont terület;
gazdasági terület:	Gksz = kereskedelmi, szolgáltató terület; Gip = ipari terület;
különleges terület:	Ksp = sportterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

közlekedési terület:	KÖu = közúti közlekedési terület;
zöldterület:	Z
erdőterület:	Ev = védelmi erdőterület; Eg = gazdasági erdőterület; Ee = egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület;
mezőgazdasági terület:	Mk = kertes mezőgazdasági terület; Má = általános mezőgazdasági terület; Má-t = általános (tanyás) mezőgazdasági terület; Má-v = - általános (védendő) mezőgazdasági terület
vízgazdálkodási terület:	V
különleges terület:	Kte = temető területe; KnT = történeti terület Kü = közműterület; Kszv = közműterület - szennyvíztisztító; Kb = bánya területe

VÁLTOZÁSOK TÁBLÁZATOS KIMUTATÁSA

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Területfelhasználási ka-tegória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Válto-zás oko-zója
		MIBE	MIBŐL			
1.	1	Lk	Lke	3.729	Településszerkezetben elfoglalt helyzete és a kialakult állapot mi-atti változás	C
	2			3.654		
	3			2.665		
	Összesen:			10.048		
2.	1	Lk	Lf	9.642	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			9.097		
	3			8.151		
	Összesen:			26.890		
95.	1	Lk	Ksp	1.477	Kialakult állapot	A
3.	1	Lk	KÖu	537	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			118		
	3			281		
	4			104		
	+			33		
	Összesen:			1.074		
4.	1	Lk	Z	506	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
89.	1	Lke		4.781	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2		Lk	1.225		
	Összesen:			6.006		
5.	1	Lke	Lf	20.177	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			12.054		
	Összesen:			32.231		
6.	1	Lke	Gksz	395	Téves rendelkezés, a gazdasági területhez jelölt terület a lakóte-lek része	C
7.	1	Lke	KÖu	213	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			154	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	3			4.228	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	4			318		
	5			109		
	6			725		
	+			91		
	Összesen:			5.839		
8.	1	Lke	Z	1.701	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			2.952		
	3			2.914		
	4			6.232		
	5			5.085		
	6			4.569		
	Összesen:			23.453		
92.	1	Lke	Mk	956	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
93.	1	Lke	V	141	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	+			1		
	Összesen:			142		
94.	1	Lf	Lk	3.088	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A

Kategoría sor-száma	Helyszín jele	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Változás okozója
		MIBE	MIBŐL			
9.	1	Lf	KÖu	138	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	+			84		
	Összesen:				222	
10.	1	Lf	Z	189	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			1.879		
	3			246		
	Összesen:				2.314	
11.	1	Lf	Ev	4.376	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
90.	1	Lf	Mk	1.322	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
12.	1	Vt	KÖu	797	Kialakult állapot	A
	2			3.045	Alközpont képzésre alkalmas közterület korrekció	C
	Összesen:				3.842	
13.	1	Vt	Z	128	Kialakult állapot	A
14.	1	Vt	Ksp	18.608	Településfejlesztés lehetőségének biztosítása	C
15.	1	Gksz	Gip	13.314	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			8.658	Kialakult állapot	A
	Összesen:				21.971	
16.	1	Gksz	KÖu	1.442	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	+			20	Kialakult állapot	A
	Összesen:				1.462	
17.	1	Gksz	Z	6.278	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat, az úthálózat korrekciójával a hasznosítás racionálisabbá vált	A
	2			1.088		
	Összesen:				7.366	
91.	1	Gksz	V	852	Településfejlesztési döntés	C
18.	1	KÖu	Lk	505	Telekjogilag útként nyilvántartott terület átsorolása	C
	2			118	Kialakult állapot	A
	Összesen:				707	
19.	1	KÖu	Lke	1.091	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			272		
	+			226		
	Összesen:				1.589	
20.	1	KÖu	Lf	1.017	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			707		
	3			261		
	4			290		
	5			1.390		
	6			463		
	Összesen:				4.143	
21.	1	KÖu	Vt	320	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
22.	1	KÖu	Gksz	563	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Változás okozója
		MIBE	MIBŐL			
23.	1	Köu	Gip	368	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			175		
	Összesen:			544		
24.	1	Köu	Z	249	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			317		
	3			1.545		
	4			2.165		
	5			584		
	6			203		
	7			536		
	+			200		
	Összesen:			5.800		
25.	1	KÖu	Ev	627	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			779		
	3			1.210		
	+			61		
	Összesen:			2.667		
26.	1	KÖu	Mk	322	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			124		
	Összesen:			446		
27.	1	KÖu	Má	2.720	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			1.932		
	3			457		
	4			429		
	5			1.525		
	6			1.274		
	7			202		
	8			686		
	9			168		
	10			103		
	+			153		
	Összesen:			9.676		
28.	1	KÖu	Má-t	249	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			180		
	Összesen:			429		
29.	1	KÖu	V	2.121	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	+			53		
	Összesen:			2.175		
30.	1	Zkk	KÖu	235	Kialakult állapot	A
	2			253	Út nyomvonalának korrekciója	C
	Összesen:			488		
31.	1	Zkk	Mk	224	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
32.	1	Ev	Lk	5.064	Településszerkezetben elfoglalt helyzete és a kialakult állapot miatti változás	C
33.	1	Ev	Lke	5.991	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
34.	1	Ev	Ksp	24.611	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A

Kategória sor-száma	Helyszín jele	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Változás okozója
		MIBE	MIBŐL			
35.	1	Ev	KÖu	975	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			409		
	3			1.802		
	4			292		
	5			1.147		
	6			1.526		
	7			8.868		
	8			1.867		
	9			3.820		
	10			5.007		
	+			9		
	Összesen:			25.723		
36.	1	Ev	Z	7.286	Terület adottságai, korlátozó tényezők miatti területfelhasználási változás	C
	2			19.426	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	3			1.634		
	4			996		
	Összesen:			29.341		
37.	1	Ev	Eg	77.385	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kialakult állapothoz	B
	2			131.613		
	3			15.008		
	4			902.915		
	5			247.496		
	6			19.436		
	7			34.689		
	Összesen:			1.428.543		
38.	1	Ev	Mk	92.799	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kialakult állapothoz	B
	2			718		
	3			790		
	Összesen:			94.507		
39.	1	Ev	Má	1.930	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kialakult állapothoz	B
	2			18.277		
	3			33.288		
	4			8.913		
	5			14.147		
	6			3.346		
	7			1.751		
	8			1.076		
	9			209		
	10			2.500		
	11			1.019		
	12			11.427		
	13			1.933		
	14			8.958		
	+			68		
	Összesen:			108.841		
40.	1	Ev	V	1.005	Településfejlesztési döntés	C
41.	1	Ev	Kü	1.000	Kialakult állapot	A
42.	1	Eg	KÖu	2.128	Kialakult állapot	A
43.	1	Ek	Lk	125	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			286		
	Összesen:			411		

Kategori- a sor- száma	Hely- szí- n jele	Területfelhasználási ka- tegória		A terület nagysága (m ²)	A módosítás indoka	Válto- zás oko- zója
		MIBE	MIBŐL			
44.	1	Ek	Lke	18.639	Településfejlesztési döntés	C
45.	1	Ek	Lf	5.201	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			938		
	3			403		
	Összesen:			6.542		
46.	1	Ek	Gksz	1.616	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
47.	1	Ek	Köu	3.140	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			884		
	3			12.795		
	4			7.151		
	+			62		
	Összesen:			24.032		
48.	1	Ek	Z	598	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			2.254		
	3			16.989		
	Összesen:			19.841		
95.	1	Ek	Ev	10.488	A kialakult állapot	A
49.	1	Ek	Eg	11.100	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			268.522		
	3			48.857		
	4			11.624		
	5			78218		
	6			50.256		
	Összesen:			468.577		
50.	1	Mk	Lke	3.491	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			5.619		
	Összesen:			9.110		
51.	1	Mk	Lf	317	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			1.920		
	3			6.030		
	4			20.809		
	5			11.437		
	6			10.201		
	7			5.013		
	Összesen:			55.728		
52.	1	Mk	KÖu	1.048	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			1.757		
	3			1.650		
	4			2.791		
	5			11.901		
	6			4.841		
	7			264		
	8			2.250		
	9			7.204		
	10			1.913		
	+			79		
	Összesen:			35.698		
53.	1	Mk	Z	199	Településfejlesztési döntés	C
	2			737		
	Összesen:			936		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Változás okozója
		MIBE	MIBŐL			
54.	1	Mk	Ev	3.106	Településfejlesztési döntés	C
	2			2.264	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	Összesen:			5.370		
55.	1	Mk	Má	26.592	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			14.072		
	Összesen:			40.664		
56.	1	Mk	Má-v	1.405	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
57.	1	Má	Lke	2.596	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	+			1		
	Összesen:			2.597		
58.	1	Má	Lf	9.194	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			7.762		
	+			25		
	Összesen:			16.981		
59.	1	Má	Ksp	5.271	Településfejlesztési döntés	C
60.	1	Má	KÖu	1959	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	A
	2			9.722	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	3			1.554		
	4			2.729		
	5			276	Út nyomvonalának korrekciója	C
	6			462	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	7			652		
	8			2.776	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	A
	9			495	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	10			174		
	11			1.594		
	12			2.567		
	13			255		
	14			2.337		
	15			686		
	16			10.449		
	17			4.822		
	18			999		
	19			14.874		
	20			108		
	21			2.672		
	22			415		
	23			5.221		
	24			5.881		
	25			417		
	26			392		
	27			565		
	28			6.183		
	29			194		
	30			579		
	31			1.974		
	32			163		
	+	155				
	Összesen:			84.301		

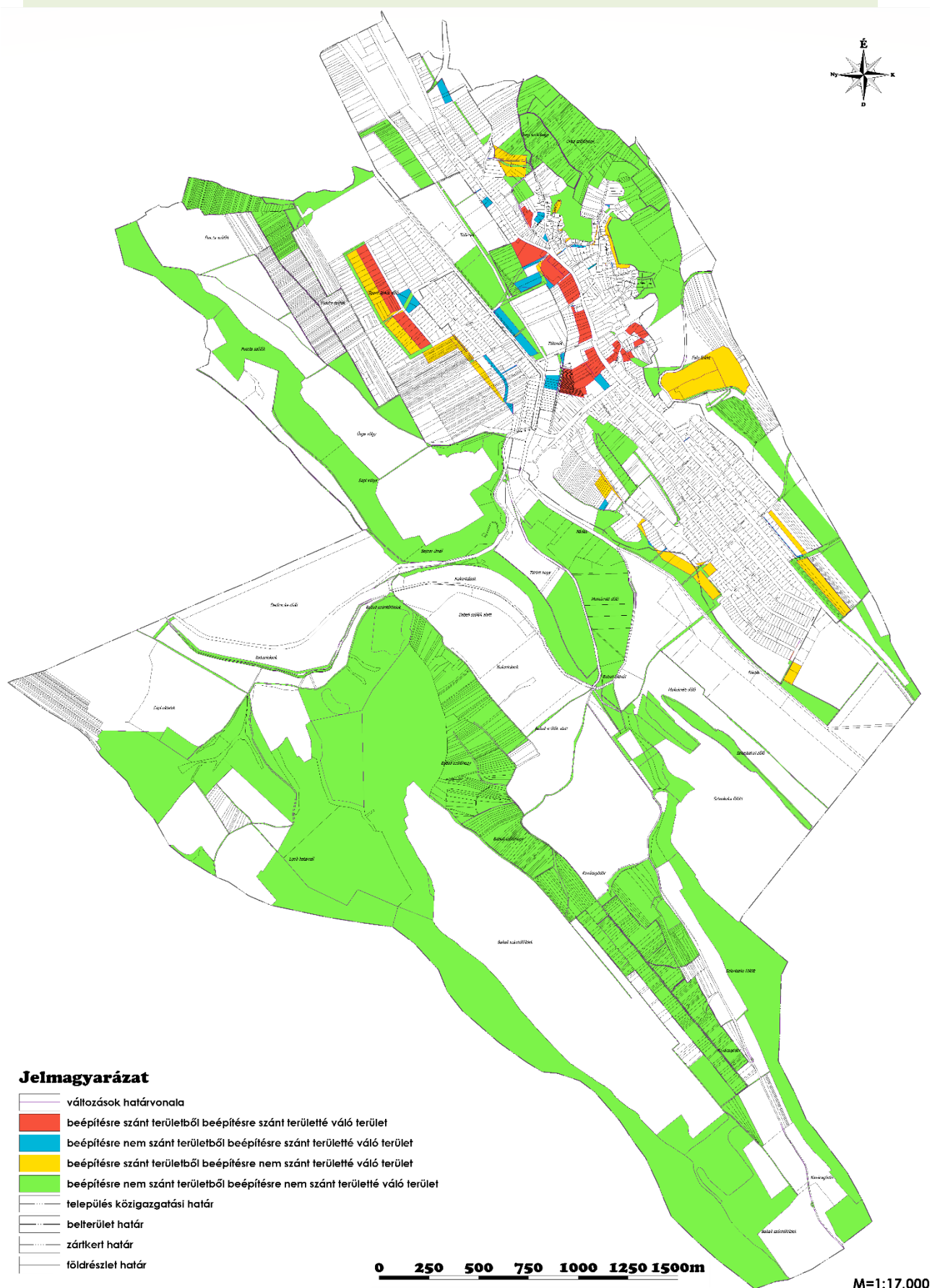
Kategória sor-száma	Helyszín jele	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Változás okozója
		MIBE	MIBŐL			
61.	1	Má	Z	1.004	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	2			5.317		
	3			1.489		
	4			10.070		
	Összesen:			17.881		
62.	1	Má	Ev	23.470	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kialakult állapothoz	B
	2			48.349	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C
	3			34.983		
	4			27.537		
	Összesen:			134.340		
63.	1	Má	Eg	9.257	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			13.048		
	3			11.404		
	4			250	Területhasználatok megkülönböztetésében való szakmai koncepció	B
	5			1.180		
	6			799		
	7			28.299		
	8			88.813		
	9			32.052		
	+			122		
	Összesen:			185.224		
64.	1	Má	Ee	26.801	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
65.	1	Má	Mk	35.566	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			3.839		
	3			19.297		
	4			21.012		
Összesen:			79.713			
66.	1	Má	Má-t	204.991	Területhasználatok megkülönböztetésében való szakmai koncepció	C
67.	1	Má	V	484	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			373		
	3			10.505		
	4			2.130		
	5			2.447		
Összesen:			15.940			
68.	+	V	Gksz	32	Kialakult állapot	A
69.	1	V	Köu	430	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
70.	1	V	Z	2.988	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			278		
	3			465		
	4			1.489		
	5			2.559		
Összesen:			7.314			
71.	1	V	Mk	304	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A

Kategória sor-száma	Helyszín jele	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Változás okozója
		MIBE	MIBŐL			
72.	1	V	Má	1.021	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			507		
	3			3.174		
	4			365		
	5			842		
	6			9.789		
	+			47		
	Összesen:			15.746		
73.	1	V	Má-v	2.920	A kialakult állapot	A
74.	1	Tk	KÖu	8.503	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			2.716		
	3			12.865		
	4			323		
	5			464		
	6			479		
	Összesen:			25.351		
75.	1	Tk	Eg	318.347	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kialakult állapothoz	B
	2			89.483		
	3			102.247		
	4			6.996		
	5			56.015		
	6			97.723		
	7			237.459		
	8			66.785		
	Összesen:			975.055		
76.	1	Tk	Má	4.108	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kialakult állapothoz	B
	2			72.275		
	3			110.375		
	4			65.623		
	5			12.778		
	6			79.783		
	7			413.299		
	8			25.569		
	9			16.035		
	Összesen:			799.845		
77.	1	Tk	Má-v	49.309	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kialakult állapothoz	B
78.	1	Kb-Sp	Ksp	20.619	Területhasználatok megkülönböztetésében való szakmai koncepció	C
79.	1	Kb-Re	Ksp	21.270	Területhasználatok megkülönböztetésében való szakmai koncepció	C
80.	1	Kb-Sp	KÖu	1.734	Kialakult állapot	
81.	1	Kb-Re	KÖu	613	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	2			1.264	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	3			330		
	+			74		
	Összesen:			2.281		

Kategória sor-száma	Hely-szín jele	Területfelhasználási kategória		A terület nagysága (m2)	A módosítás indoka	Változás okozója
		MIBE	MIBŐL			
82.	1	Kb-Re	Z	30.605	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			184		
	3			6.877		
	5			3.754		
	6			10.063		
	Összesen:			51.483		
83.	1	Kb-Re	Ev	574	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			1.998		
	3			8.466		
	Összesen:			11.038		
84.	1	Kb-Kü	Ev	1.316	Kialakult állapot	A
85.	1	Kb-Re	Mk	7.463	Településfejlesztési döntés	C
86.	1	Kb-Re	Má	1.985	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
	2			5.890		
	+			96		
	Összesen:			7.971		
87.	1	Kb-Re	Má-v	2.498	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
88.	1	Kb-Re	V	456	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A
96.	1	Kb-Tö	Lf	587	A kialakult állapothoz, településfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	A

3.3 VÁLTOZÁSOK CSOPORTOSÍTÁSA

T-2.2



3.4 VÁLTOZÁSOK CSOPORTOSÍTÁSA TÁBLÁZATBAN

(A táblázatban szereplő számok a területhasználati változások m²-ben megadott értékét jelentik.)

		MIBE KERÜLT (m ²)																					
		BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK															
		Lk	Lke	Lf	Vt	Gks	Gip	KÖu	Zkp	Zkk	Ev	Eg	Ek	Mk	Má	V	Tk	Kb-Sp	Kb-Re	Kb-T	Kb-Tö	Kb-Kü	Kb-B
		Lk	Lke	Lf	Vt	Gks	Gip	KÖu	Zkp	Zkk	Ev	Eg	Ek	Mk	Má	V	Tk	Kb-Sp	Kb-Re	Kb-T	Kb-Tö	Kb-Kü	Kb-B
MIBŐL KERÜLT (m ²)	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Lk	6.006	3.088				707			5.064		411										
	Lke	1ha 0.048						1.589			5.991		1ha 8.639	9.110	2.597								
	Lf	2ha 6.890	3ha 2.231					4.143					6.542	5ha 5.728	1ha 6.981						587		
	Vt							320															
	Gks		395					563					1.616			32							
	Gip					2ha 1.971		544															
	Ksp	1.477			1ha 8.608						2ha 4.611				5.271			2ha 0.619	2ha 1.270				
	KÖu	1.074	5.839	222	3.842	1.462	727			488	2ha 5.723	2.128	2ha 4.032	3ha 5.698	8ha 4.301	430	2ha 5.351	1.734	2.281				
	Kü										1.000												
	Kszv																						
	Z	506	2ha 3.453	2.314	128	7.366	914	5.800			2ha 9.341		1ha 9.841	936	1ha 7.881	7.314			5ha 1.483				
	Ev			4.376				2.667					1ha 0.488	5.370	13ha 4.340				1ha 1.038		1.316		
	Eg										142ha 8.543		46ha 8.577		18ha 5.224		97ha 5.055						
	Ee														2ha 6.801								
	Mk		956	1.322				446		224	9ha 4.507				7ha 9.713	304			7.463				
	Má							9.676			10ha 8.841			4ha 0.664		1ha 5.746	79ha 9.845		7.971				
	Má-t							429							20ha 4.991								
	Má-v													1.405		2.920	4ha 9.309		2.498				
	V		142			852		2.175			1.005				1ha 5.940				456				
	Kb																						
	Kte																						
	KnT																						
	ÖSSZESEN	3ha 9.995	6ha 9.022	1ha 1.322	2ha 2.578	3ha 1.651	1.641	2ha 9.059		712	172ha 4.626	2.128	55ha 0.146	14ha 8.911	77ha 4.040	2ha 6.746	184ha 9.560	2ha 2.353	10ha 4.460			1.316	

4. melléklet: Sárísáp Község Önkormányzat Képviselőtestület 93/2021. (XI.02.) önk. határozatához

SÁRISÁP TERÜLETI MÉRLEGE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	A	B	C				D	E	F
	Felülvizsgálat alá vont tervi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	2012		2020		Terület különbség (ha)	Változás mértéke (%)	
			Jelölése	Terület (ha)	Jelölése	Terület (ha)			
	Kisvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	Lk	10,32	Lk	12,65	+2,33	+22,6	1
	Kertvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	Lke	91,45	Lke	96,19	+4,74	+5,2	2
	Falusias lakóterület	Falusias lakóterület	Lf	33,61	Lf	20,43	-13,18	-39,2	3
	Vegyes terület – településközpont	Vegyes terület - településközpont	Vt	3,23	Vt	5,64	+2,41	+74,6	4
	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	7,66	Gksz	10,56	+2,90	+37,9	5
	Ipari, egyéb gazdasági terület	Ipari gazdasági terület	Gip	13,55	Gip	11,29	-2,26	-16,7	6
	Különleges Sportterület		KSp	9,23		0	-9,23	-100,0	7
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Közlekedési terület	Közlekedési terület	KÖu	68,53	KÖu	49,78	-18,75	-27,4	8
	Zöldterület	Zöldterület - közkert	Z	21,88	Zkk	1,89	-19,99	-91,4	9
		Zöldterület - közpark			Zkp	4,82	-17,06	-78,0	10
	Védelmi erdőterület	Védelmi erdőterület	Ev	50,82	Ev	202,88	+152,06	+299,2	11
	Gazdasági erdőterület	Gazdasági erdőterület	Eg	313,50	Eg	7,77	-305,73	-97,5	12
	Egészségügyi erdőterület	Közjóléti erdőterület	Ee	2,68	Ek	55,01	+52,33	+1952,6	13
	Kertes mezőgazdasági terület	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	85,64	Mk	82,62	-3,02	-3,5	14
	Általános mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Má	641,26	Má	617,40	-23,86	-3,7	15
	Tanyás mezőgazdasági terület		Mt	20,54			-20,54	-100,0	16
	Védendő természeti terület		Má-v	5,90			-5,90	-100,0	17
	Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület	V	18,65	V	21,78	+3,13	+16,8	18
		Természetközeli terület			Tk	184,97	+184,97	-	19
	Különleges területek	Sport			Kb-Sp	2,24	+2,24	-	20
		Zöld-rekreációs			Kb-Re	10,45	+10,45	-	21
		Temető	Kte	2,07	Kb-T	2,07	+2,07	0	22
		Közmű	Kü	0,81	Kb-Kü	1,83	+1,02	125,9	23
		Szennyvíztisztító	Kszv	1			-1,00	-100,0	24
		Bánya	Kb	23,77	Kb-B	23,77	0,00	0	25
		Történelmi	KnT	1,87	Kb-Tö	1,92	+0,05	+2,7	26
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖSSZESEN				169,05		156,76	-12,29	-7,3	27
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖSSZESEN				1258,90		1271,20	+12,30	1,0	

A tervben a belterületi határ javasolt változásának eredményeként a belterület nagysága 16,58 hektárral csökken. A területi csökkenést jellemzően az Arany János utcai hosszúpárcellás mezőgazdasági használatú telkek adják. Kisebb méretben jelentkezik területi csökkenés lehetősége a Csaposkút és a Pincesor utca végében.

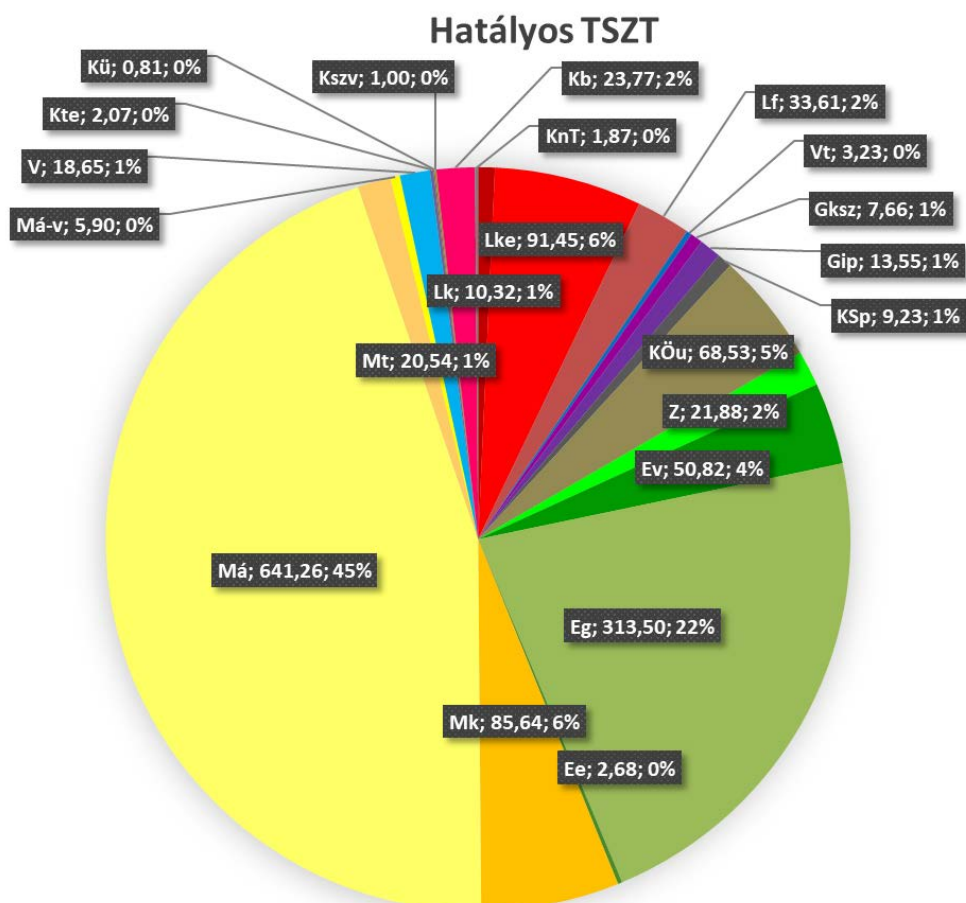
TERÜLET JELLEGE	2012	2020	Területi különbség	Változás mértéke
	(ha)	(ha)	(ha)	%
BELTERÜLET JOGI ÁLLAPOT SZERINT	256,47			
BELTERÜLET HATÁLYOS TSZT SZERINT	223,27	233,61	+10,34	+4,6
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET	1427,95			

A KÖVETKEZŐKBEN BEMUTATOTT KÖRDIAGRAMM ÁBRÁKON AZ ALÁBBIK LÁTHATÓK:

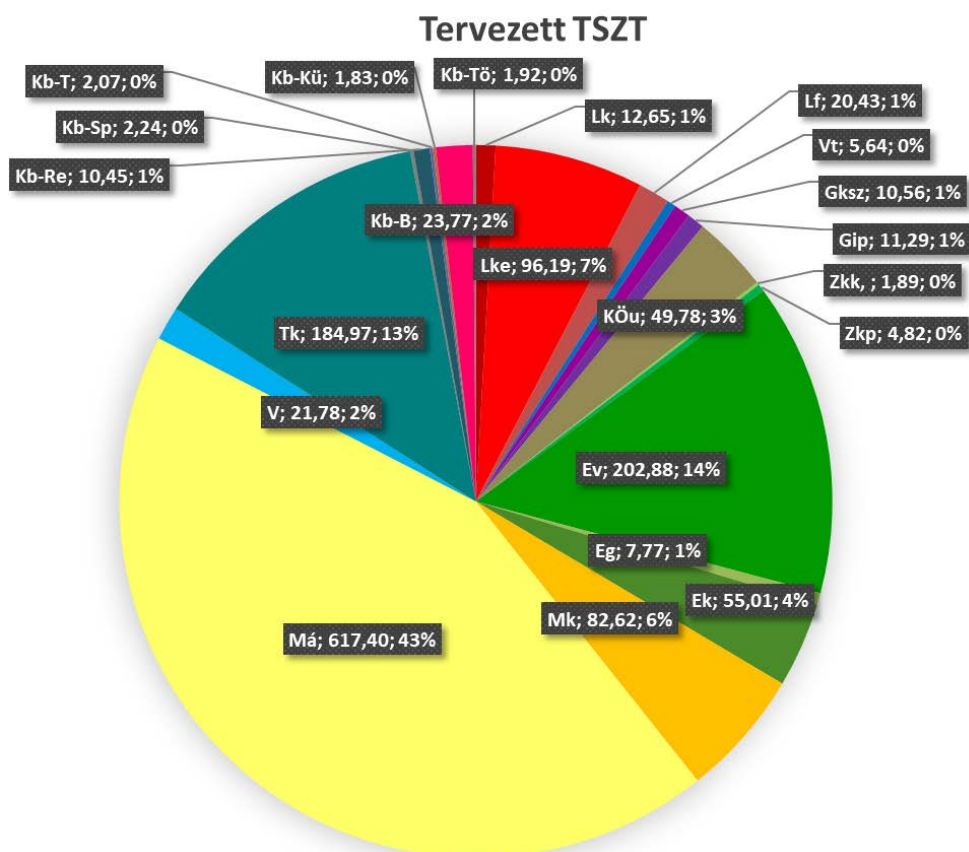
A kördiagrammok fekete tábláskáiban szereplő jelekből az alábbiak olvashatók ki:

- a területfelhasználási egység jele (kategória jele pl. Lke, vagy Gip, vagy Má,, stb.);
 - a közigazgatási határon belül az adott kategória összes területe hektárban (két tizedes pontossággal);
 - hány százalékát teszi ki az adott kategória az összes közigazgatási területből
- Ahol az érték 0%, ott a terület arány kisebb, mint 1%.

Például.: **Lke; 96,19; 7%** a kertvárosias lakóterület, mely a tervben 96,19 hektáron jelölt, amely a teljes közigazgatási terület 7%-át képviseli.



2021. ÉVI TSZT-BEN A TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MEGOSZLÁSA



5. **melléklet: Sárisáp Község Önkormányzat Képviselőtestület 93/2021. (XI.02.) önk. határozatához**

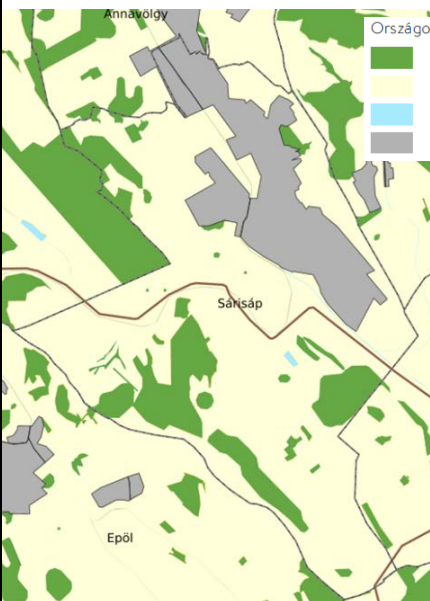
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. A településszerkezeti változások területrendezési terveknek való megfeleltetésének igazolása

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: OTTrT), 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) módosítása folyamatban van. A településszerkezeti terv készítésekor a KEMTrT Szerkezeti Tervének és Övezeti Tervének. Elfogadási fázisban lévő közzé tett változata állt rendelkezésre, a tervezők azt vették figyelembe.

1.1. A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ TERÜLETET ÉRINTŐ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az Ország Szerkezeti Terve (Trtv./OTTrT) 2. melléklet (kivonat)	Térségi szerkezeti terv (KEMTrT) Elfogadási fázisban lévő (kivonat)
 Országos területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség	 Térségi szerkezeti terv (KEMTrT) Elfogadási fázisban lévő (kivonat) - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség - Sajátos területfelhasználási térség
A TSZT tervmódosítással érintett területek a Trtv. szerinti Ország Szerkezeti Tervén lehatárolt országos területfelhasználási kategóriák közül az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség részét képezik.	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 (Únyipatak és mellékágai) és a sajátos területfelhasználási térséghez 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.

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terv Trtv. szerinti felülvizsgálata még folyamatban van (Elfogadási fázis), ezen átmeneti időszakra az alábbi előírás vonatkozik:

Trtv. 91. § (1) A megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

TERÜLETI MÉRLEG

A területfelhasználási változtatással érintett területek a település közigazgatási részének jelentős részét lefedik.

A Szerkezeti Terv a településrendszert, valamint a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

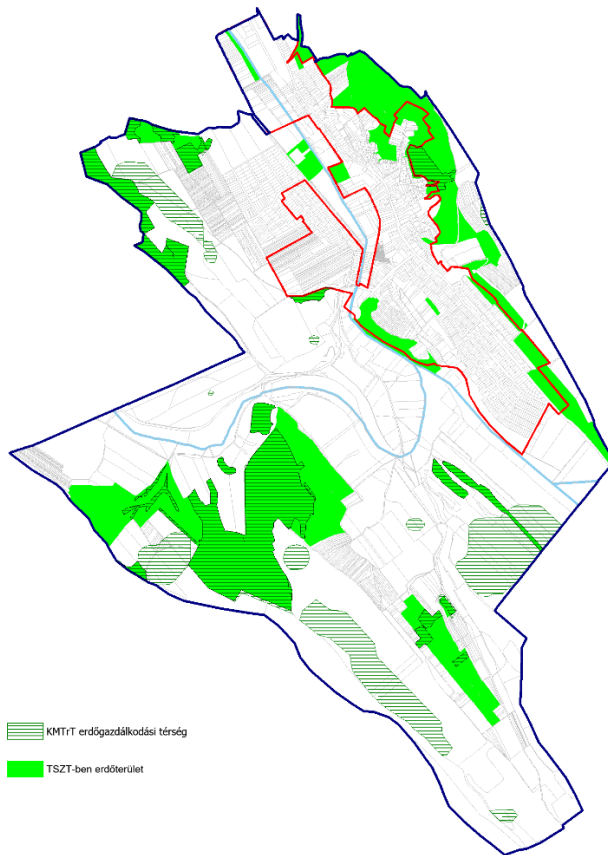
Az KEMTrT-ben meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák közül az alábbiak érintik Sárísáp község területét, melyeket a TSZT készítése során figyelembe kell venni:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- sajátos területfelhasználású térség.

	<i>Térségi területfelhasználási kategóriák</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (saját számítás)</i>	<i>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány</i>
1.	erdőgazdálkodási térség	208 ha	14,5%
2.	mezőgazdasági térség	872 ha	61%
3.	vízgazdálkodási térség	14 ha	1%
4.	települési térség	311 ha	22%
5.	sajátos területfelhasználású térség	21 ha	1,5%

1.2. A TERVEZETT TSZT MEGFELELŐSÉGE A TERVEZETT KEMTrT TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉNEK

ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

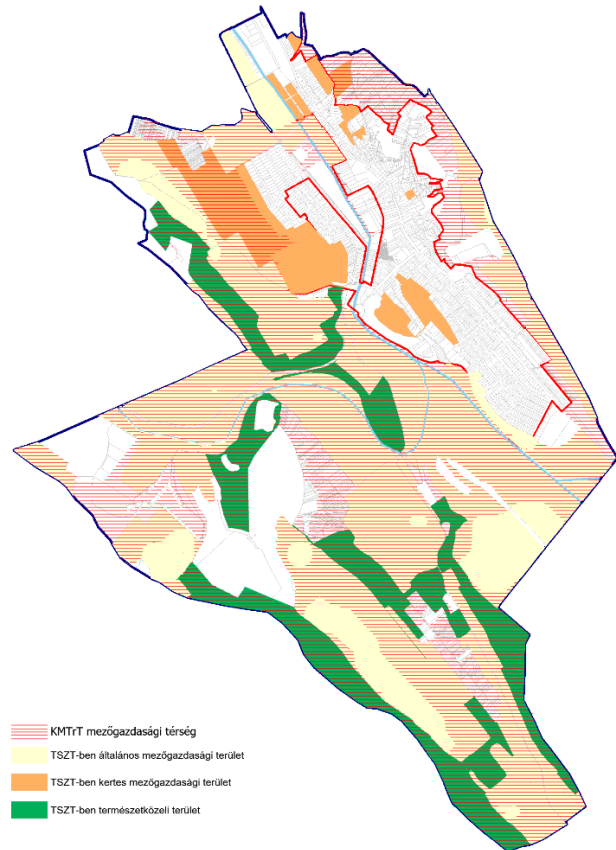


Erdőgazdálkodási térség – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

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.

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

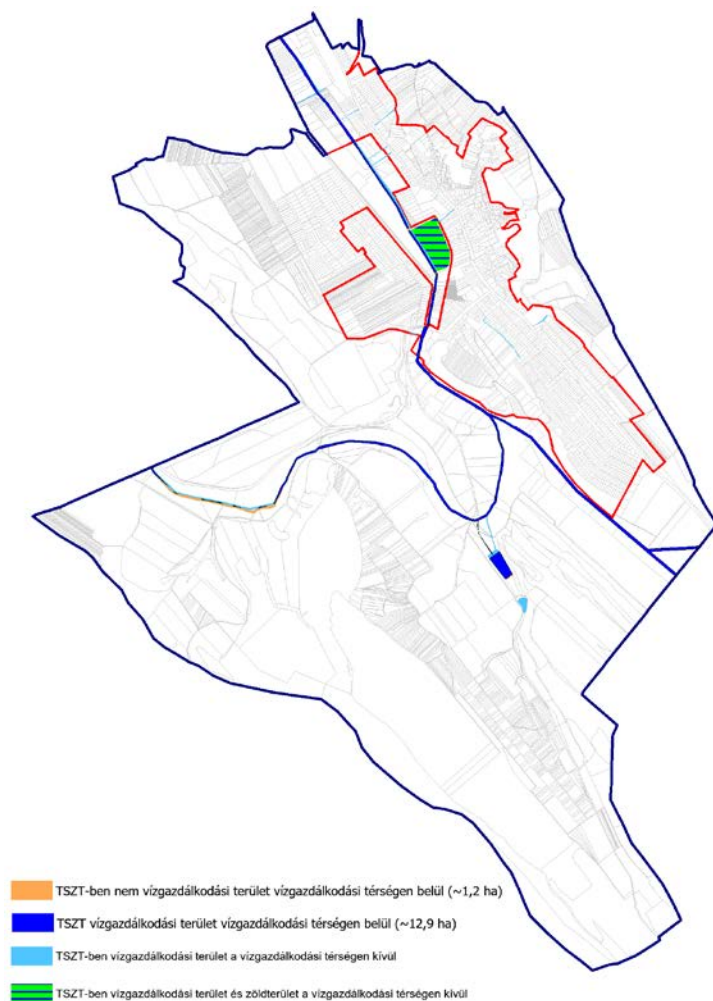


Mezőgazdasági térség – tervezett TSZT összevetése a térségi szerkezeti tervvel

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

	<i>Térségi területfelhasználási kategóriák</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (saját számítás)</i>	<i>Település közigazgatási területéhez viszonyított arány</i>
1.	általános mezőgazdasági terület	504 ha	57,7%
2.	kertes mezőgazdasági terület	34 ha	3,8%
3.	erdőterület	126 ha	14,5%
4.	természetközeli terület	184 ha	21,1%

VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG



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.

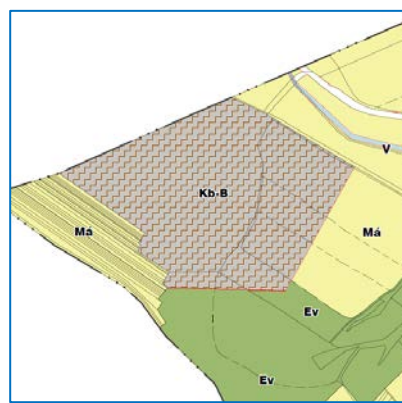
SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG

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.)



KEMTrT – szerkezeti terv - kivonat



Tervezett TSZT területfelhasználás - kivonat

1.3. 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 Sárísáp közigazgatási területére eső érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

	Övezet	Települési érintettség
Országos övezetek		
1.	Ökológiai hálózat - magterület	-
2.	Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X
3.	Ökológiai hálózat - puffertérület	-
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
9.	Világörökség és világörökségvárományos területek övezete	-
10.	Vízminőségvédelmi terület övezete	X
11.	Nagyvízi meder övezete	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-

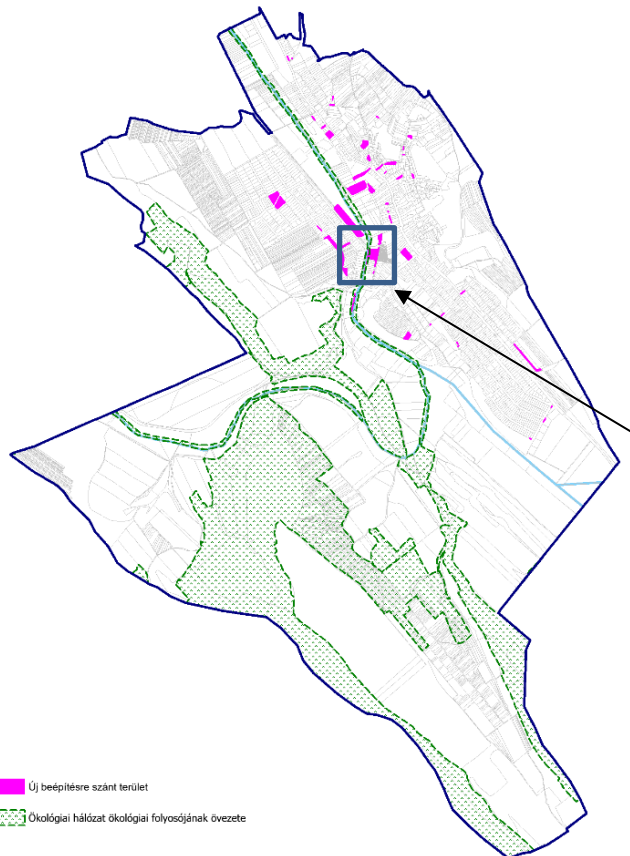
	Övezet	Települési érintettség
Megyei övezetek		
13.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-
	Földtani veszélyforrás terület övezete	X (egész település)
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
14.	Regionális szerepű térszervező város	-
15.	Térségi szerepű térszervező város	-
16.	Mikrotérségi központ	-
17.	Térségi együttműködéssel érintett településcsoport	-
18.	Által-ér menti komplex turisztikai térség	-
19.	Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	-
20.	Majorsági táj övezete	-
21.	Gerecse Natúrpark	X (egész település)
22.	Bakonyalja Natúrpark	-
23.	Vértesszőlő Natúrpark	-
24.	Pilisi Sziklák Natúrpark	-
25.	Településközel zrtkterekkel érintett települések	X (egész település)
26.	Szőlőkataszteri területtel érintett települések	-
27.	Zsugorodó kertes területek	X (egész település)

1.4. A TERVEZETT TSZT MEGFELELŐSÉGE AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAINAK

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT – ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

Sárisáp területén ökológiai folyosót képez az Únyi patak és a Bajna-Epöli vízfolyás mente. Az ökológiai folyosó határának korrekciója szakmai szempontok figyelembevétele mellett szükséges három helyen. Ennek módosítását kezdeményezi Sárisáp Önkormányzata.

1. Az ökológiai folyosónak mintegy 260 méteres hosszát érinti a változás az Únyi-patak mentén már meglévő, ill. új kialakítható lakóterület mentén. Ebből 200 méter már eddig is lakóterületi besorolású területet érint (a 906/2-3 és 0363/13-21 hrsz-on), s mintegy 60 méter az új kijelölésű kertvárosias lakóterületet (a 0363/8-12 hrsz.-on). Ezen az Únyi patak menti hosszon javasolt az ökológiai folyosó határát a lakóterületi telekhathárokhöz igazítani, minek következtében a helyi építési szabályzat rendelkezni fog az alábbiakról; „az építési telkek patak felőli legalább 20 m széles sávjában kötelezően zöldfelületet kell fenntartani, amelyen semmiféle építmény nem helyezhető el és a vízfolyás karbantartásához a bejárást biztosítani kell”.
2. Ökológiai folyosó határkorrekció szükséges közel 150 méteres hosszon az Únyi patak és a Malom utca kereszteződésétől délre meglévő és beépített gazdasági területen, a 759/4; 761/1 és 761/3 helyrajzi számú telkeken.
3. Az ökológiai folyosó kapcsolatát biztosítandóan a folyosó határát korrigálni szükséges a Bajna-Epöli vízfolyás mentén a „Babáli hídnál és annak közelében” a 022 és a 0174 hrsz.-ú csatorna megjelölt szakaszán.

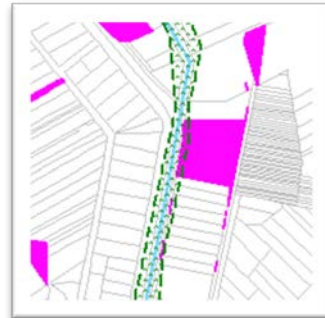


Új beépítésre szánt területek – tervezett TSZT összevetése az ökológiai folyosó övezetével

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 térképvázlaton jelölt helyen.

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

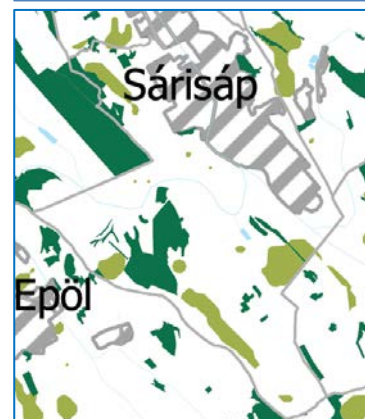
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során **a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét** elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – **a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.**

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

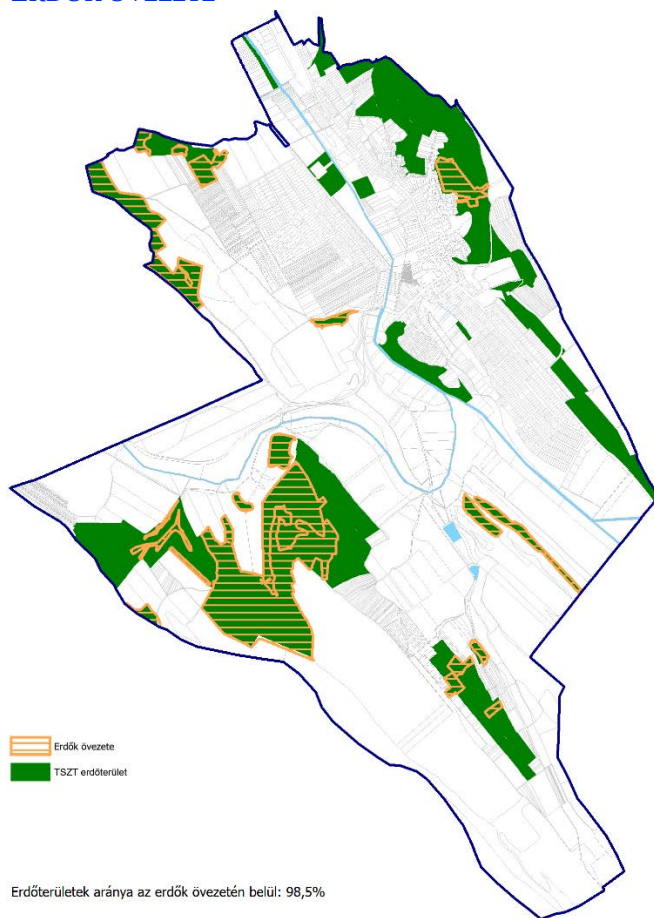
ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

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 a 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.

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 vízminőségvédelmi 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-veszélyes zónák. 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 településrendezési terveiben olyan terület-felhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használatával 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.



TELEPÜLÉSKÖZELI ZÁRTKERTEKKEL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK

KEMTrT – tervezet 12.§ (5) A településközelі 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.



6. melléklet: Sárisáp Község Önkormányzat Képviselőtestület 93/2021. (XI.02.) önk. határozatához

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Településszerkezeti Terv felülvizsgálata új beépítésre szánt területek kijelölését is tartalmazza, ezért az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja értelmében szükséges a módosításokból következő biológiai aktivitásérték változás számítása.

A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A termvmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül, ezért a fenti előírásoknak megfelelően igazolni szükséges a biológiai aktivitásérték szinten tartását. A tervezett területfelhasználási és a biológiai aktivitásérték-változásokat az alábbi táblázat tartalmazza, a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. mellékletének megfelelő értékmutatókkal.

A rendelet a természetközeli területek esetében „mocsár, nádas”, valamint „sziklás terület” kategóriákat különböztet meg. Ugyanakkor a területen természetközeli besorolás kapott területeken a többszintes, cserjés-ligetes növényállomány jellemző, ennek megfelelően a természetközeli területek esetében 7,0 aktivitásérték került alkalmazásra.

Megállapítható, hogy biztosított a település biológiailag aktív felületei csökkenésének elkerülése, sőt a tervezett változtatások következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege + 124, 652

MEGBÍZÓ: 	SÁRISÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2523 Sárisáp, Fő utca 123. Polgármester: Kollár Károly Főépítész: Lux Éva
KÉSZÍTETTÉK:	
Településrendezés, építészet: <i>felelős tervező:</i> <i>tervező munkatársak:</i>	S. Vasi Ildikó okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 01-2609; É 01-2609 Szilágyi Csilla okl. településmérnök TT 01-6710 Németh Gyula okl. településmérnök
Tájépítészet, zöldfelületek, Környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin okl. kertészmérnök, táj- és kertépítész vezető településtervező TK 01-5086; TT/1 01-5086; Ko1-5086
Közlekedés <i>tervező munkatárs:</i>	Dr. Macsinka Klára okl. építőmérnök MK 13-1017 KÉ-K, Tkö Szűcs Gergely okl. építőmérnök
Régészet	Vágner Zsolt okl. régész
Közművek <i>tervező munkatárs:</i>	Földesné Thurn Judit településmérnök MK 01-2497, VZ-TEL; TV -T Hanczár Zsoltné okl. építőmérnök MK 01-2408, TV-T, TE-T, TH-T Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök
GENERÁLTERVEZŐ: 	PRO-TERRA URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG KFT. 1138 BUDAPEST Esztergomi út 18. E-mail: proterra@proterra.hu ☎ Tel: 06-1/237-00-59; 06-1/612-6684