

Solymár nagyközség Településrendezési tanulmány

Település és területrendezési terv c.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	1
1) Bevezetés:.....	3
2) Solymár térségi elhelyezkedésének bemutatása:.....	3
.....	3
3) A település története, szerkezetének alakulása:.....	3
A neolit kortól napjainkig.....	4
Településszerkezet alakulása.....	4
4) A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve:.....	6
Területfelhasználás rendszere.....	6
Kiemelt térségi övezetek.....	7
17. § (1) A „vizek védelme érdekében védendő területek” övezetébe tartoznak:	9
a) azok a karsztos területek, amelyeken a felszínen vagy a felszín alatt 10 m-en belül mészkő-, dolomit-, mészmárga-, illetve dolomitmárga-képződmények találhatók,	9
b) az üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek - külön jogszabály szerint - kijelölt vagy kijelölés alatt álló belső és külső hidrogeológiai védőterületei.	9
(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken belül:	9

a) a kijelölt belső védőterületeket vízműterületként kell fenntartani, a külső védőterületeken pedig csak olyan külterjes hasznosítású mező-, erdőgazdasági vagy zöldterületi hasznosítás engedhető meg, amely nem jár a terület beépítésével,	9
b) a településrendezési eszközökben - a hidrogeológiai védőterületek kijelöléséig - a területfelhasználás feltételeit hidrogeológiai szakvélemény alapján kell meghatározni,	9
5) Solymár területhasználati konfliktusának ismertetése.....	10
6) A településrendezési terv válaszai a konfliktusra.....	11
.....	11
7) Összefoglalás, értékelés.....	12
Irodalomjegyzék.....	12
Internetes hivatkozások:	12
Melléklet.....	12

1) Bevezetés:

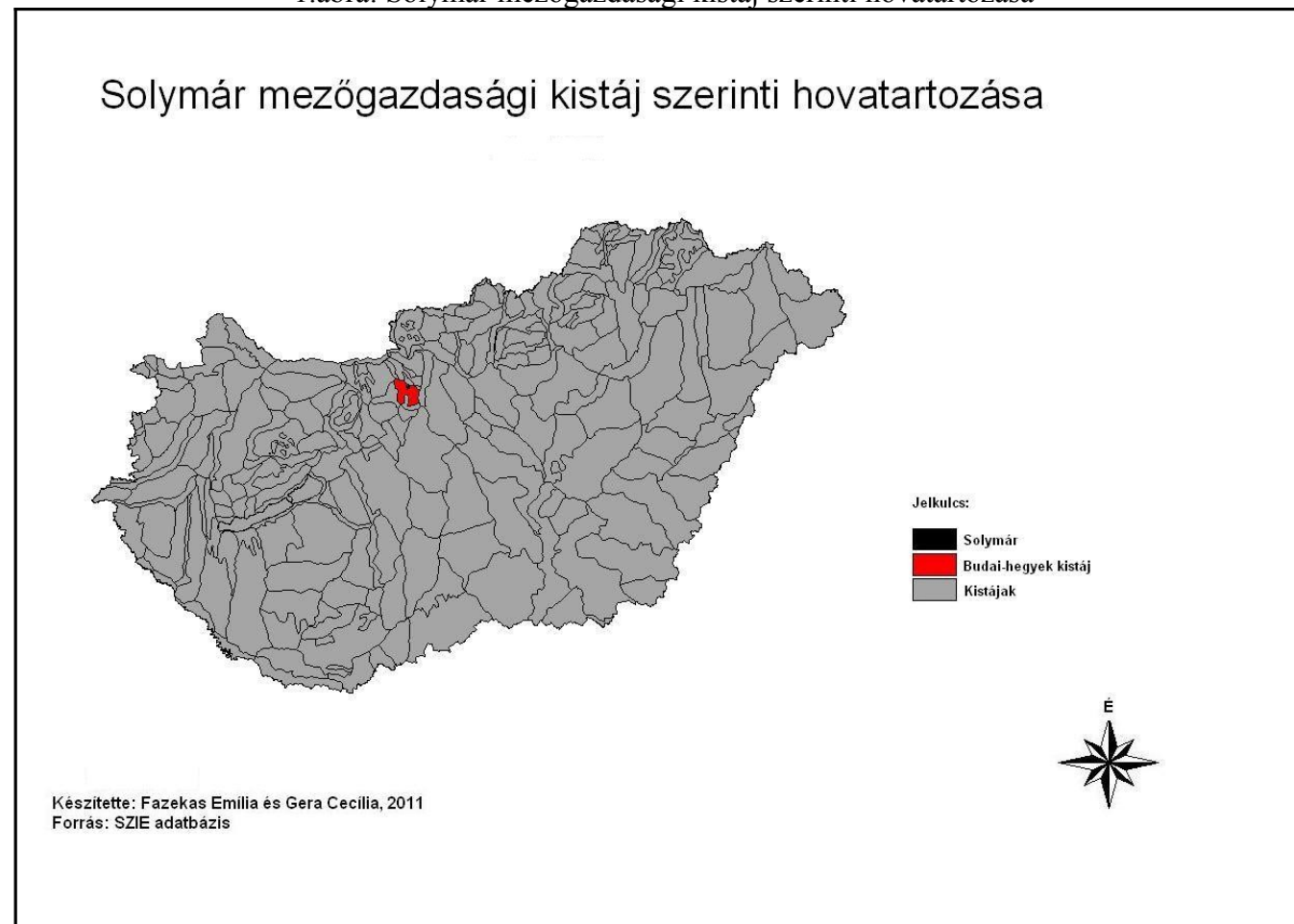
A közös településválasztásnál mindkettőnk az motivált, hogy az agglomerációban élünk, illetve éltünk életünk bizonyos szakaszában. Mindenképp olyan településsel szerettünk volna foglalkozni, melyet ismerünk már régebb óta, így a tanulmányhoz végzett kutatások során saját ismereteinkre is támaszkodhattunk. Az agglomeráción belül minden település hasonló problémákkal küzd, a nagyváros közelségének előnyei és hátrányai egyformán érintik őket. Az ilyen területeken az elmúlt évek legnagyobb problémáját talán az jelenti, hogy nem csak a mezőgazdasági területek, hanem minden egyéb zöld, növényzettel borított terület aránya csökken az intenzív belterületbe vonásoknak köszönhetően. Munkánk során is erre a fenyegetettségre koncentráltunk, mikor a külterületekre vonatkozó rendezési szabályozásokat tekintettük át.

2) Solymár térségi elhelyezkedésének bemutatása:

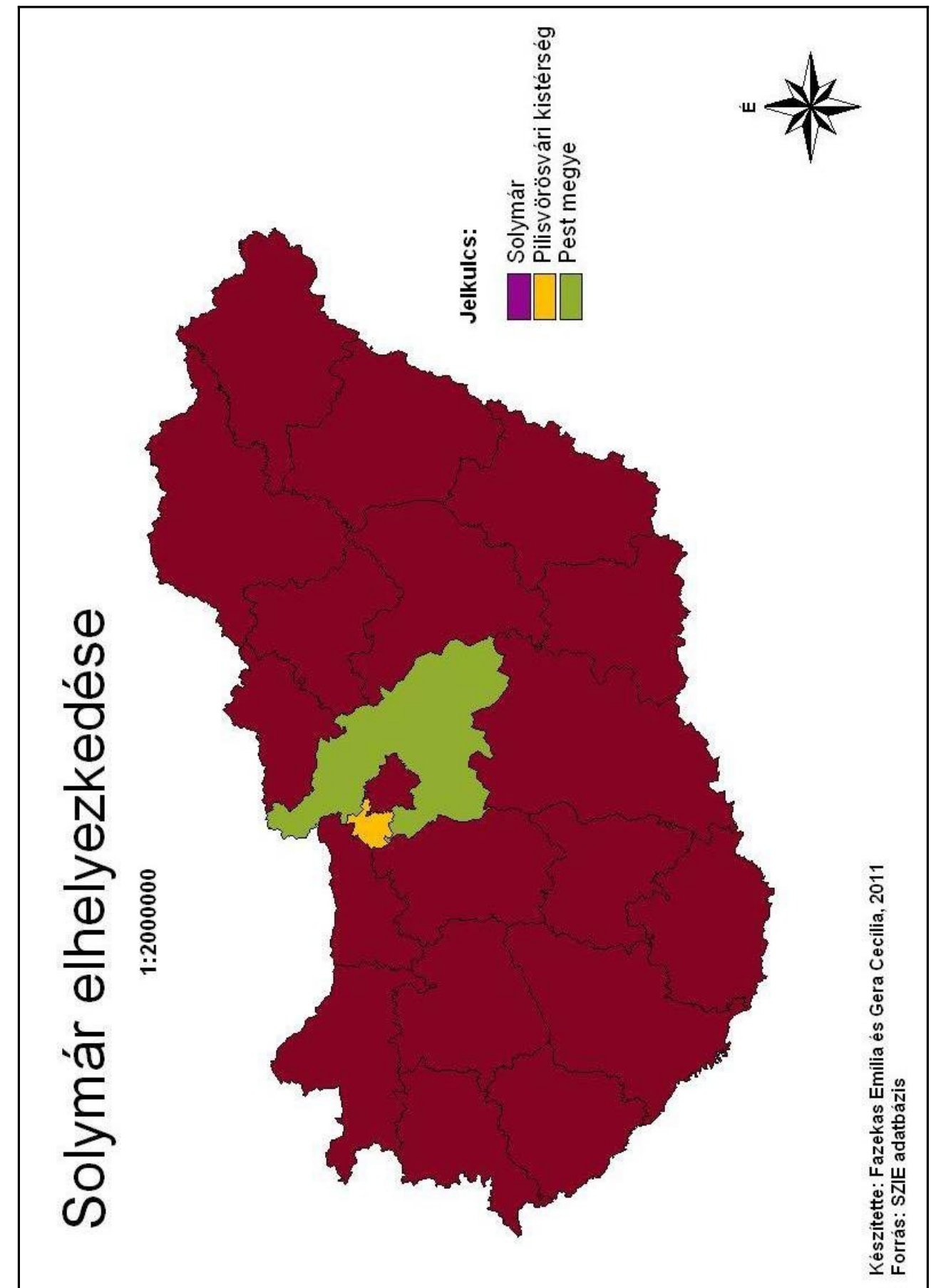
Solymár Pest megyében található Budapesttől észak-keleti irányban. A település a Pilisvörösvári kistérséghez tartozik. Határos települései: Budapest, Üröm, Pilisborosjenő, Pilisvörösvár, Pilisszentiván, Nagykovácsi, Remeteszőlős (2.ábra).

Mezőgazdasági kistáj szerinti besorolása szerint a Budai hegyek kistáj része, így a táj jellegét és annak mezőgazdasági alkalmasságát elsődlegesen befolyásolja a domborzat (1.ábra).

1.ábra: Solymár mezőgazdasági kistáj szerinti hovatartozása



2.ábra: Solymár elhelyezkedése



3) A település története, szerkezetének alakulása:

A neolit kortól napjainkig

A település a neolit kortól (i.e. 3000) lakott (Feld I.), nevét az Árpád korig vezetik vissza. Más feltételezések szerint, a X. században, a közeli fejedelmi székhely (Óbuda) számára solymászatokhoz szükséges vadászmadarakat neveltek a településen, s nevét ekkor szerezhette (http.1.). Első oleveles említéskor 1266-ban „Salamar” néven tűnik fel. A terület a Lackfi, Garai majd Cillei családok tulajdonában állt, később Mátyás király majd Corvin János voltak a terület urai. Ekkoriban főként solymászok, vadászok lakóhelyeként szolgált.

A török idők alatt a terület teljesen elnéptelenedett. A XVIII. század első évtizedeiben előbb rácok majd Mária Terézia uralkodása alatt sváb telepesek érkeztek a területre. A falu ezután jórészt a földművelésnek (szőlő-, búza- és káposztatermesztés) és nem utolsósorban a főváros közelségének köszönhetően dinamikus fejlődésnek indult, melyet az 1895-ben megépült Budapest-Esztergom vasútvonal még tovább fokoz.

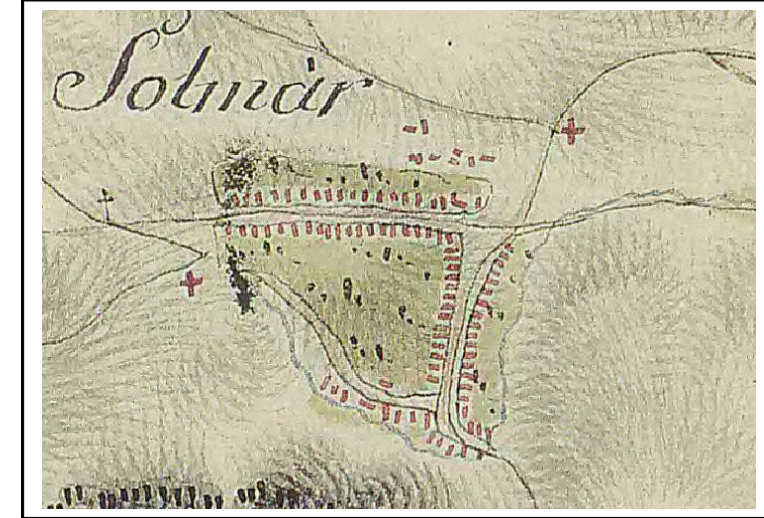
A II. világháború után, (1946 április 18.-án, majd 23.-án) a falu lakosságának közel felét (mintegy 1960 főt) kitelepítettek Németországba (http 2.), helyükre felvidéki és mezőkövesdi magyarok kerültek. Az 1950-es, 1960-as évek országos iparosítási hulláma jegyében Solymárra telepítettek egy újabb téglagyárat, valamint a Pest Megyei Faipari Vállalatot és a Pest Megyei Műanyagipari Vállalatot (PEMÜ). Az 1980-as évektől egyre több budapesti vásárolt telket a község zöldövezeteiben. Először csak hétvégi pihenőhelynek, majd a rendszerváltás után felgyorsult ütemben (1990 és 2000 között a lakosság száma megkétszereződött) egyre többen választották állandó lakóhelyüknek Solymárt.

Településszerkezet alakulása

A település szerkezetét alapvetően a domborzat határozza meg, növekedésének is sokáig ez szabott határt. Az első katonai felvételezésen (3. ábra) is látható, hogy a település egy völgyben, 3 út által meghatározott háromszögforma mentén kezdett kiépülni, majd a háromszög belseje felé szabályos szerkezettel terjeszkedni (török hódoltság utáni betelepítések eredményeként)(4.és 5. ábrák).

A mai szabálytalan, hálózatos szerkezetű településkép (. ábra) belső terei őrzik ezt a szerkezetet (az eredeti háromszög 2 útja ma is Solymár fő útvonalai). A lakosság növekedésével a település a völgyből a hegyekre kezdett felhúzódni (A településtől keletre található laposabb területek továbbra is mezőgazdasági, illetve ipari hasznosítási célokat szolgáltak.) A településszerkezet legnagyobb változását az 1980-as években megkezdődött Budapestről történő tömeges kitelepedés okozta. Ez a folyamat még ma is tart, bár új területek belterületbe vonása már alig lehetséges. A belterület 20 év alatt duplájára nőtt. Ezek az újonnan kialakított lakóterületek egy része szabályos szerkezetű (. ábra), máshol a domborzatot követve szabálytalanabb a szerkezet (pl a szintvonalat követő utcák kialakítása) (. Ábra).

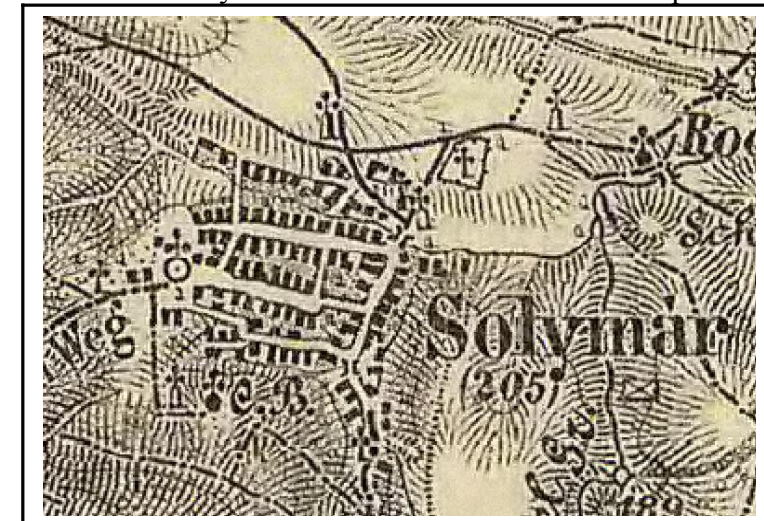
3.ábra: Solymár az első katonai felvételezés idején



4.ábra: Solymár a második katonai felvételezés idején



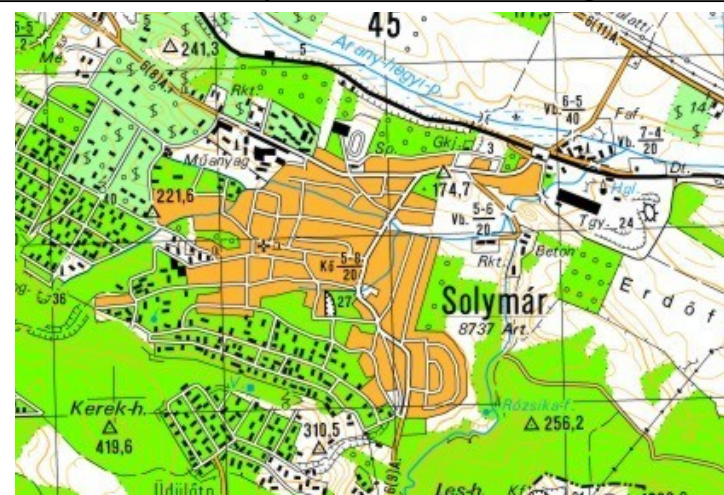
5.ábra: Solymár a 3. katonai felvételezés térképén



6. ábra: Solymár 1922-ben (forrás: Marlok Béla gyűjteménye)



7. ábra: Solymár az 1980-as évek végén



8.ábra: Solymár műholdas képe ma (forrás: Google Earth)



Szabályos, mérnöki pontossággal tervezett településrészlet



Domborzati viszonyokat követő utcák a település déli részén



4) A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve:

Alábbiakban ismertetjük az Agglomerációs terv Solymár települést érintő szabályozásait. Az összefoglaló munkát a Pest Terv ([http.3](http://3)) tervezőiroda nyilvánosságra hozott munkáinak segítségével (9-15. ábra), a 2005-ben elfogadásra került Agglomerációs terv szöveges dokumentumai felhasználásával, valamint az Országos Területrendezési Terv szöveges dokumentumainak felhasználásával készítettük (Ahol az Agglomerációs terv nem fogalmaz meg az adott övezetre részletes szabályozást, ott az OTRT által leírtakat tekintettük irányadónak, ezt dőlt betűvel jelenítettük meg, feltüntetve a paragrafus számát.)

Területfelhasználás rendszere

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái Solymárt érintően a következők, a törvény szerinti 4 § alpontjai szerint:

a) települési térség, ezen belül:

aa) városias települési térség,

ad) magas zöldfelületi arányú települési térség,

b) erdőgazdálkodási térség,

c) mezőgazdasági térség.

d) zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség,

e) műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére szolgáló terület, (10-es út új nyomvonala és az M0)

f) egyéb rendeltetésű terület.

9. ábra: A területfelhasználás rendszere Solymáron



- Városias települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Erdőgazdálkodási térség

Városias települési térség

(1) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakó-, vegyes, gazdasági és üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett terület-felhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez, b) nem sért táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdeket, és c) a tervezett funkció ellátásához szükséges közmű és közlekedési infrastruktúra egyidejűleg létrehozható.

(2) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott terület-felhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan és csak abban az esetben lehet kijelölni, ha ott a műszaki és humán infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi, vagy a szükséges kapacitás a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol a terület és (a fejlesztés idejében meglévő) vasúti megálló, állomás közötti, a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(5) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

(6) A településszerkezeti terv készítése során 10.000 m² nettó összterületnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű létesítmény csak jelentős közösségi közlekedési megállóhely mellett helyezhető el, közvetlen  a létesítmény bejáratától számítva 300 méternél nem hosszabb  gyalogos-megközelítés lehetőségével. Jelentős közösségi közlekedési megállóhelynek az a megállóhely tekinthető, ahol a létesítmény engedélyezése előtt legalább 1000 utas/nap munkanapi utasforgalom számolható.

Mezőgazdasági térség:

(1) A mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 15%-án erdőterület és legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

(2) A mezőgazdasági térségnek a települési közigazgatási területre vonatkoztatott területén a beépítésre szánt területek növekménye nem haladhatja meg az adott település érvényes településrendezési tervében rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-át.

(3) A mezőgazdasági térségben és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben sportolás céljára a külön jogszabály szerinti különleges terület kijelölhető. A terület nagysága nem haladhatja meg a település közigazgatási területe 3%-át és a területkijelölés nem lehet átfedésben az országos és a térségi ökológiai hálózat övezetének területével.

Erdőgazdálkodási térség

(1) Az erdőgazdálkodási térség legalább 90%-át erdőterület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 10%-án egyéb beépítésre nem szánt terület alakítható ki, amelynek során a meglévő védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.

Kiemelt térségi övezetek

Mindezek mellett a törvény térségi övezeteket is meghatároz az alábbiak szerint:

10.ábra: Országos ökológiai hálózat övezete



-  Magterület övezete
-  Ökológiai folyosó övezete
-  Puffer terület övezete

Országos és térségi ökológiai hálózat

Az „országos és térségi ökológiai hálózat” részét képező védett természeti területek övezetébe az országos és a helyi jelentőségű védett természeti területek tartoznak. Az övezetben a kialakult hagyományos beépítési módot megváltoztatni nem szabad.

Magterület övezete

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
 - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
- (5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit.
- (6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

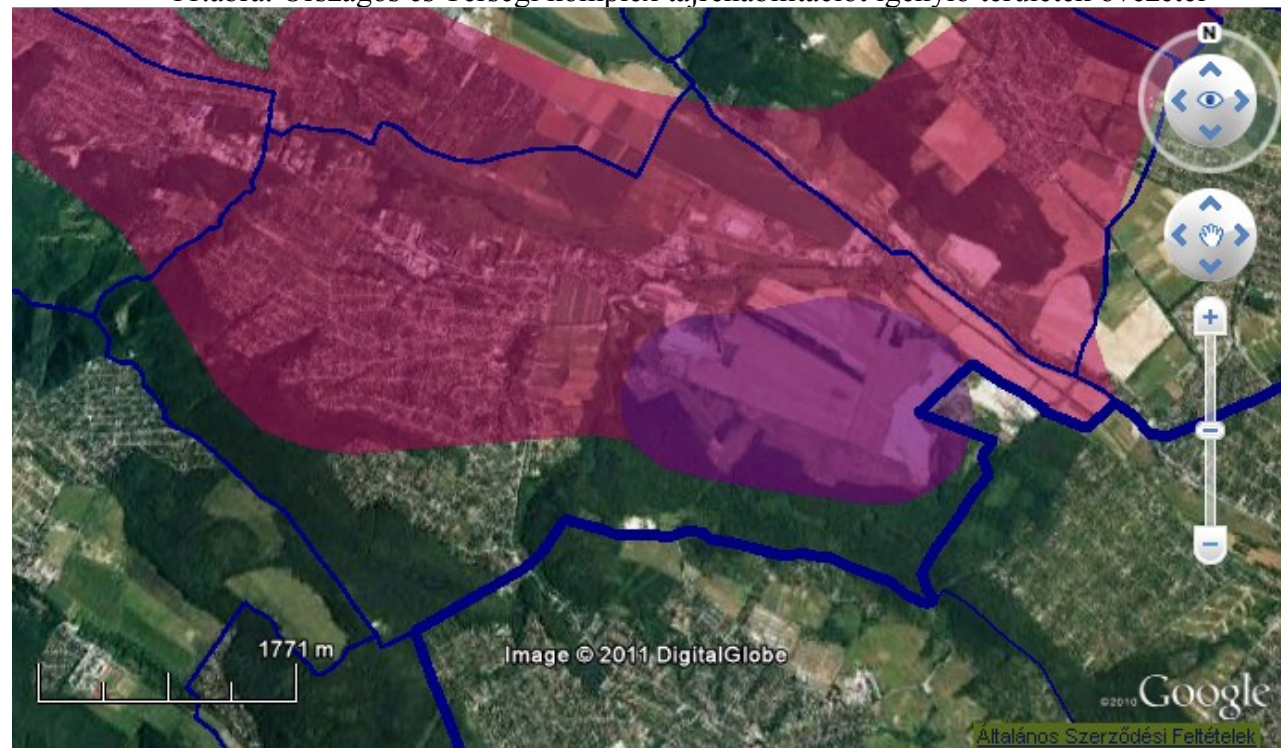
Ökológiai folyosó övezete

18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és
 - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
- (5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Pufferterület övezete

19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

11.ábra: Országos és Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezetei



- Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

Térségi tájrehabilitációt igénylő területek:

- (1) A „térségi tájrehabilitációt igénylő területek” övezetébe olyan - több településre kiterjedő - területek tartoznak, amelyek az ipari vagy bányászati tevékenység következtében ronsoltak.
- (2) E területeken a ronsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

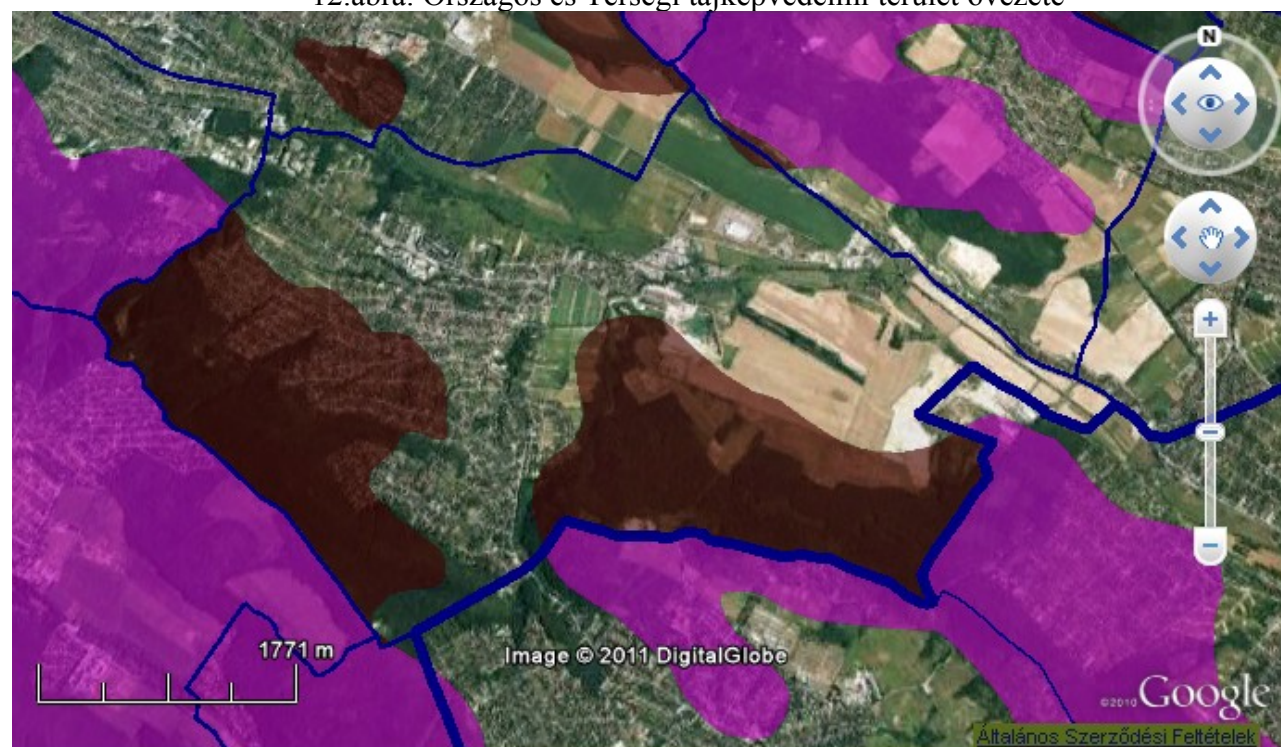
Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

20. § A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a ronsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

14. § Az országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a területek újrahasznosítási célját a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében, a települések helyi tájrendezési szabályainak vagy a helyi településrendezési eszközök figyelembevételével kell meghatározni.

12.ábra: Országos és Térségi tájképvédelmi terület övezete



övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

21. § (1) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(4) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(5) A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.

- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

14/A. § (1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. (2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési

13.ábra: Szél- és vízerózióknak kitett terület övezete, Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete



- I Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- I Szélerózióknak kitett terület övezete
- I Vízerózióknak kitett terület övezete

Vizek védelme érdekében védendő területek

17. § (1) A „vizek védelme érdekében védendő területek” övezetébe tartoznak:

- a) azok a karsztos területek, amelyeken a felszínen vagy a felszín alatt 10 m-en belül mészkő-, dolomit-, mészmárga-, illetve dolomitmárga-képződmények találhatók,
- b) az üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek - külön jogszabály szerint - kijelölt vagy kijelölés alatt álló belső és külső hidrogeológiai védőterületei.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken belül:

- a) a kijelölt belső védőterületeket vízműterületként kell fenntartani, a külső védőterületeken pedig csak olyan külterjes hasznosítású mező-, erdőgazdasági vagy zöldterületi hasznosítás engedhető meg, amely nem jár a terület beépítésével,
- b) a településrendezési eszközökben - a hidrogeológiai védőterületek kijelöléséig - a területfelhasználás feltételeit hidrogeológiai szakvélemény alapján kell meghatározni,
- c) új beépítésre szánt terület igénybevétele csak a csatornázás, a szennyvízelvezetés, -tisztítás és a hulladékártalmatlanítás egyidejű megoldásával engedhető meg.

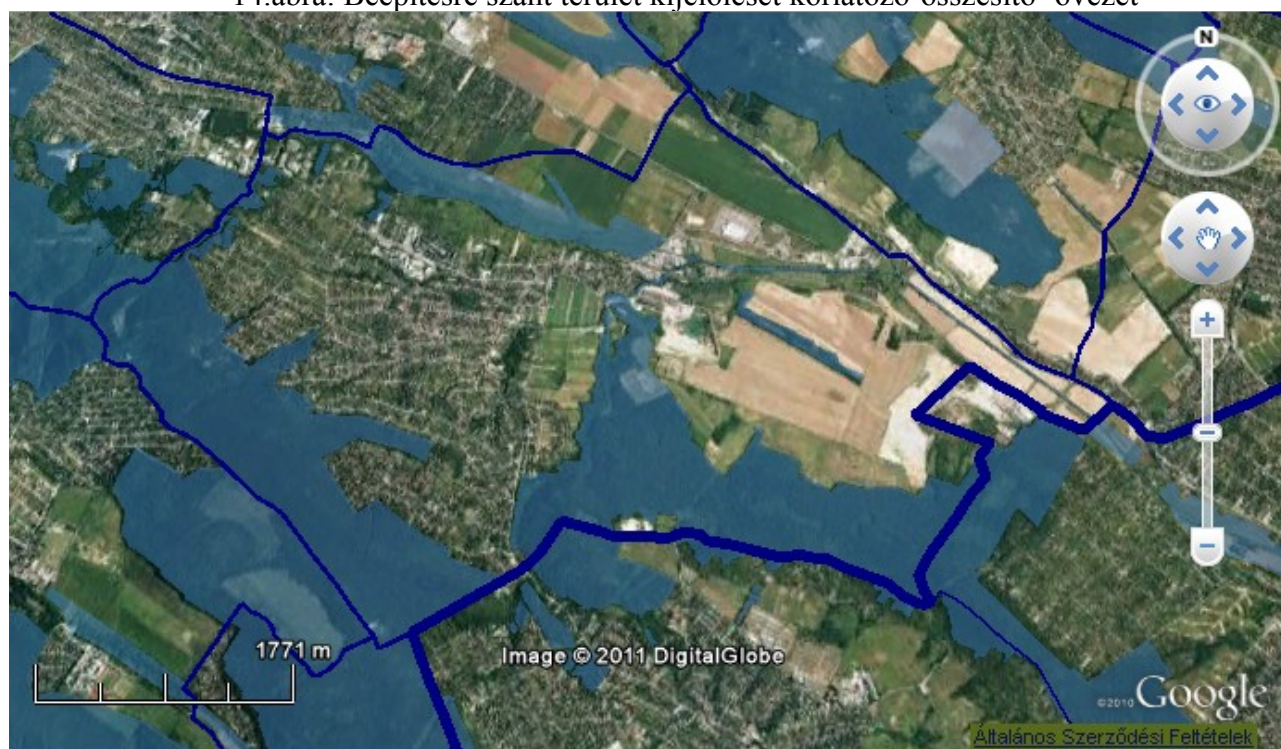
Vízerózióknak kitett terület övezete

26. § Vízerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti.

Szélerózióknak kitett terület övezete

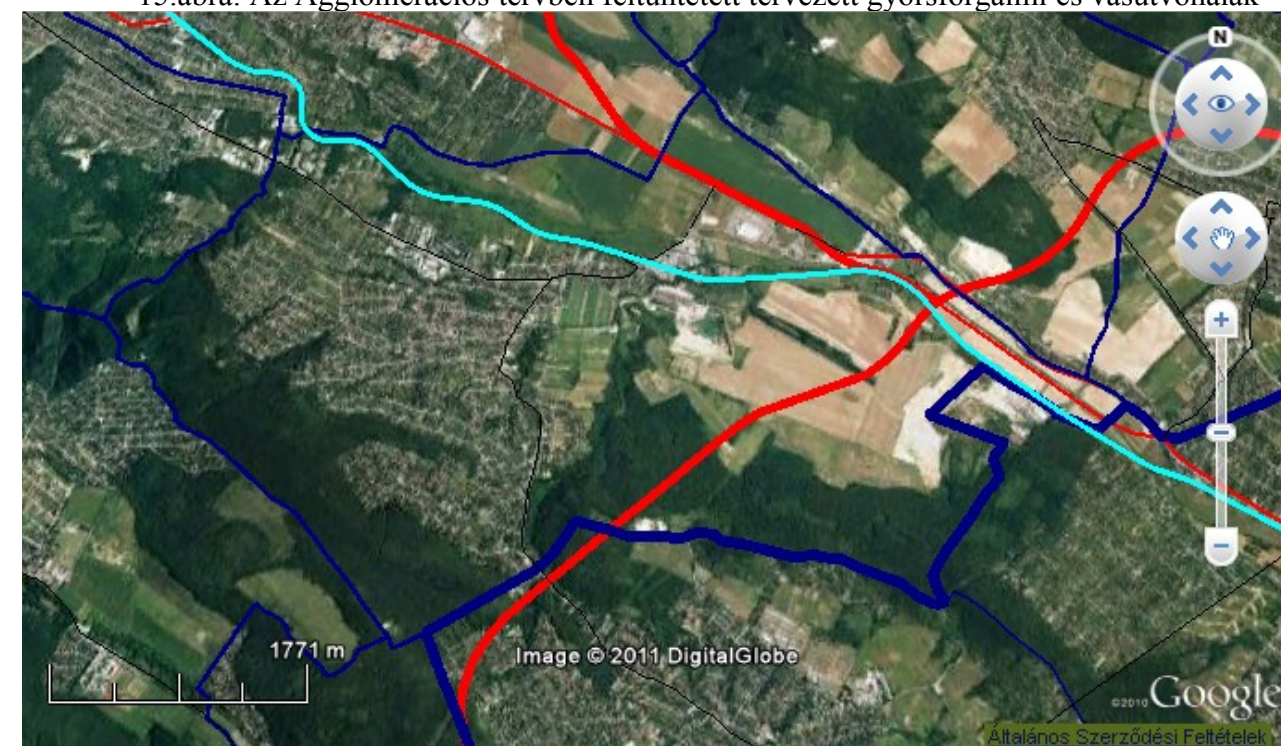
27. § Szélerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a szélerózió mértékét csökkenti.

14.ábra: Beépítésre szánt terület kijelölését korlátozó-összesítő- övezet



A Pest Terv által létrehozott övezet, mely azon területek összesítő övezete, ahol a beépítésre szánt területek kijelölését jogszabályok korlátozzák.

15.ábra: Az Agglomerációs tervben feltüntetett tervezett gyorsforgalmi és vasútvonalak



- Gyorsforgalmi út (MO és 10-es út)
- Vasútpálya nyomvonalának szélesítése

Solymár teljes közigazgatási területét érintő övezetek (melyeknek képi megjelenítése értelmét veszti) :

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

16. § Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

16/A. § Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetét a településrendezés eszközeiben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, és az építési övezetre vagy övezetre szabályokat megállapítani.

Földtani veszélyforrás területének övezete

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

5) Solymár területhasználati konfliktusának ismertetése

A településen még a mai napig nem zajlott le a kárpótlás. Ennek az az oka, hogy a Solymár TSZ a rendszerváltás előtt beleolvadt a Rozmaring TSZ-be, és így a solymári lakosokon kívül a Rozmaring TSZ teljes területén kárpótlási jegyekkel rendelkezők licitálhattak a solymári területekre, ezért a Solymár TSZ ki akart válni a Rozmaring TSZ-ből. Pereskedésbe kezdett a két fél és 2002-ben elsőfokon, majd 2004-ben másodfokon nyert a Solymár TSZ, de végül 2006-ban elsőfokon mégis a Rozmaring TSZ-é lett a győzelem.

A Rozmaring TSZ kilenc község és Budapest területén helyezkedik el, így a 1991. évi XXV. kárpótlási törvény 21.§ szerint a licitáláson részt vehet az:

- akinek az elvett termőföldje a szövetkezet tulajdonában vagy használatában van,
- aki a termőföldet árverező szövetkezetnek 1991. január 1-jén és az árverés időpontjában is a tagja,
- akinek 1991. június 1-jén abban a községben, városban volt az állandó lakóhelye, ahol az árverező szövetkezet termőföldterülete van.

A kárpótlás az ország legnagyobb részén már befejeződött, így aki eddig nem használta fel a kárpótlási jegyeit, most valószínűleg kihasználja az utolsó kínálkozó lehetőséget. Mindössze 222 ha területet jelölt ki a TSZ, ez még a solymáriak igényeit sem elégíti ki, így valószínűleg nagyon nagy lesz a verseny. A konfliktusokat a jövőben valószínűleg az fogja kiváltani, hogy Solymár, már csak az elhelyezkedéséből adódóan is (Budapesttel határos), nem a mezőgazdálkodással foglalkozókat vonzza. Várhatóan a licitálók a kijelölt, főképp mezőgazdasági és erdőterületeket nem művelés céljából fogják megszerezni, hanem a tulajdonba vétel után azokat át szeretnék majd minősíteni, hogy befektetési szempontból számukra értékesebbek legyenek. Ezért nagyon fontos kérdés, hogy a nagyközség településrendezési terve megfelelően megvédi-e a kárpótlásra kijelölt területeket (16.ábra) a későbbi, egyéni érdekekkel szemben.

A kárpótlásra kijelölt területek közül a 17.ábrán látható területre koncentráltunk (a Szerkezeti terv alapján a következő 4 hrsz-hez tartozó telekről van tehát szó: 0167/1, 0165/4, 0157, 0148/16). Választásunk okai: itt főképp mezőgazdasági és erdőterületek találhatók, Budapest határához közel helyezkedik el (III. kerület, külső Bécsi úttal szomszédos), úthálózata miatt könnyen elérhető és frekvenciált, és a domborzati, illetve természeti adottságai sem zárják ki, hogy a jövőben más célra használhassák. Így félő, hogy a kárpótlás lezajlása után az új tulajdonosok erős nyomást igyekeznek gyakorolni az Önkormányzatra, hogy a területet átminősítsék (belterületbe vonják, vagy ipari területként hasznosítsák).

16. ábra: A Solymár területén kárpótlásra kijelölt területek



17.ábra: A 0167/1, 0165/4, 0157, 0148/16 helyrajzi számokhoz tartozó telkek



6) A településrendezési terv válaszai a konfliktusra

A vizsgált terület teljes egészében beépítésre nem szánt, nagyrészt Általános Mezőgazdasági terület és Védelmi erdőterület alkotja. (18.ábra) (Az alábbiakban ismertetjük a célterületre vonatkozó szabályokat. A teljes szerkezeti tervlap a teljes jelkulccsal a mellékletben megtekinthető.)

Általános Mezőgazdasági terület:

Itt csak a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el. A telkek 3 %-a beépíthető, de csak a fent leírt építményekkel, lakóépület nem építhető a területen. Az 5 ha feletti egybefüggő területeken birtokközpont is létrehozható (esetünkben ez 3 telekre vonatkozik).(település szerk. terv)
Fontos, hogy a kárpótlás során szerzett földrészletek fekvése és művelési ága a szerzéstől számított 5 évig nem változtatható.(HÉSZ) Jelenleg a vizsgált terület főként szántó és kis részben gyepterület művelési ágba tartozik.

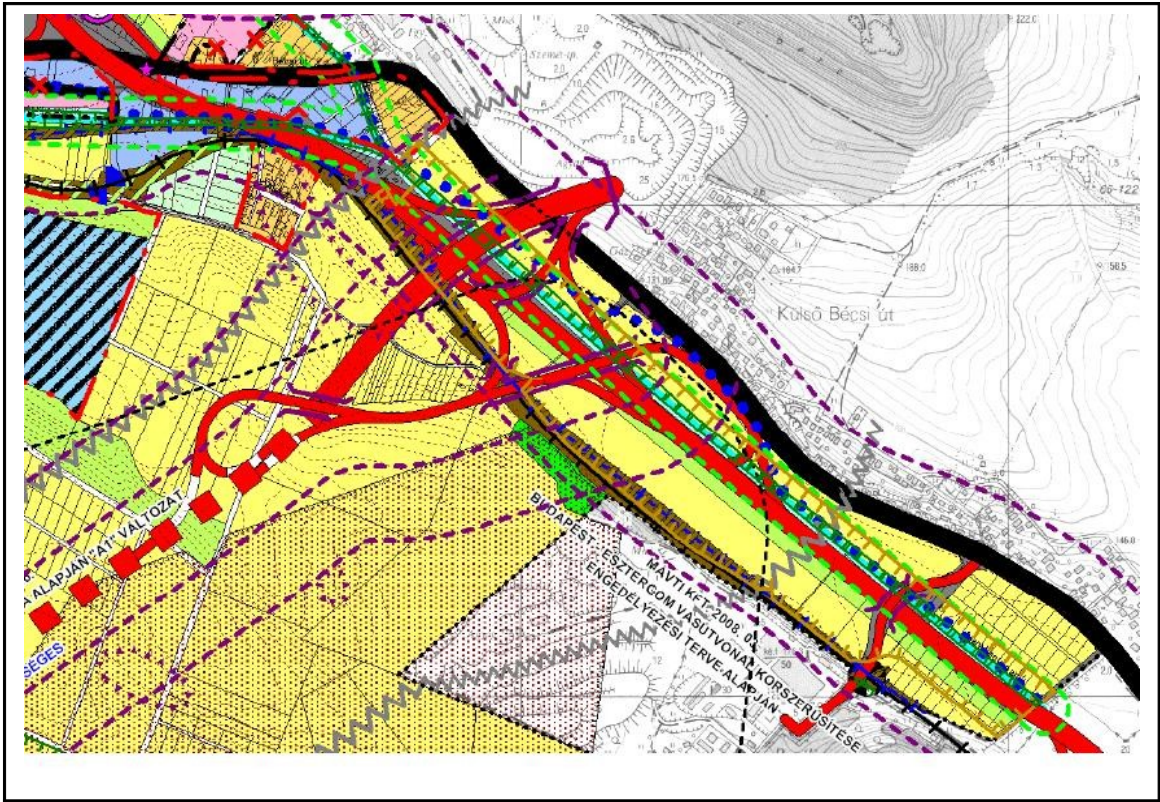
Védelmi Erdőterület:

Zavaró hatások ellensúlyozására kijelölhető beerdősült területek és beerdősíthető területek. Épület nem helyezhető el rajta.(Solymár Településszerkezeti terve)

A vizsgált területek között egy patak fut, aminek a területe, már a Budapesti Agglomerációs terv szerint is az Ökológiai hálózat övezetébe tartozik, ezt az övezetet kibővítette a Solymári Településrendezési Terv. Nemcsak a patak területét minősítették Helyi Jelentőségű Ökológiai Folyosóvá, hanem majdnem a teljes vizsgált területünket is, így az ökológiai folyosó területe meghaladja még, a szintén a Településszerkezeti tervben lehatárolt folyóvíz védőtávolságát (50 m) is. (Solymár Településszerkezeti terve)

A vizsgált területen halad az M0 tervezett (és elfogadott) nyomvonala. A HÉSZ szerint: a közlekedési területek védősávja csak a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. Az M0 esetében ez a védősáv az út tengelyétől mért 100-100 m.
A területen egy regionális jelentőségű bicikli út tervezett nyomvonala is megtalálható, ennek azonban pontos helyének, jellegének megállapítása csak tanulmányterv elkészítésével alapozható meg.
A vizsgált terület egésze környezetterhelő létesítmények védőtávolságán belül esik, így a Helyi Építési Szabályzat szerint területének minél nagyobb része védő-zöldfelületként alakítandó ki

18.ábra: A választott konfliktusterület kivágata Solymár Településszerkezeti Tervéből



MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		Gyorsforgalmi út távfalban - tervezés alatt álló nyomvonalszakasz
		Gyorsforgalmi út alagútban - tervezés alatt álló nyomvonalszakasz
		I. rendű főút
		II. rendű főút / Natura 2000 érintettségű II. rendű főút nyomvonala
		Vasútfejlesztés után megszűnő II. rendű főút
		Gyűjtőút / kiemelt lakóutca
		Fontosabb közúti csomópont / körforgalom
		Vasútvonal
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Vasútfejlesztés után megszűnő vasúti kereszteződés
		Vasútállomás / megállóhely
		Különszintű kereszteződés
		Kerékpárút

7) Összefoglalás, értékelés

A vizsgált terület jövőképe már egyértelműen meghatározott. A Településrendezési Terv pontosan leírja, hogy a jövőben a területen az M0 körgyűrű meg fog épülni.

Ha a kárpótlás megtörténik, nem veszélyezteti a területet, hogy könnyedén beépítésre szánt övezetté nyilvánítsák, mert a hatályos szabályok ezt nem teszik lehetővé, csak a terület kivonásával a mezőgazdasági használat alól, sőt a mezőgazdasági területeken még a művelési ág sem változtatható 5 évig. Nehézséget csak az okozhat a jövőben, hogy akik részt vesznek a kárpótláson, azok valószínűsíthetően tudatosan licitálnak majd a vizsgált területre, mert így annak értékének többszöröséért adhatják el az államnak, amikor megkezdődik az M0 építése.

A terület szabályozásában érthetetlen ellentétként jelenik meg, hogy a Helyi Jelentőségű Ökológiai Folyosó majdnem a tervezett M0 tözsomszédságában található. A településrendezési tervből nem derül ki, hogy kívánja ezt a területet megvédeni az autópálya zajától és környezetszennyező hatásaitól.

A jelenlegi szabályozást a kárpótlás előtt érdemes lenne kiegészíteni azzal, hogy még mezőgazdasággal kapcsolatos építményeket se helyezhessenek el a vizsgált terület azon részein, ahol az M0 tervezett nyomvonala, illetve annak védőtávolsága található, hogy a későbbiekben ne okozzanak nehézségeket a nyomvonalon elhelyezkedő építmények bontása.

Irodalomjegyzék

Felhasznált dokumentumok:

Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény)

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (2005. évi LXIV. törvény)

Solymár Nagyközség 20/2011. (IX.20.) rendelete a helyi építési szabályzatról

SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE Elfogadva a Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 110/2010. (IX.24.) számú határozatával

Internetes hivatkozások:

http.1Forrás: http://www.solymar.hu/hu/helytortenet_-_solymar_tortenete (letöltés ideje: 2011. április. 18.)

http.2:Wikipédia: <http://hu.wikipedia.org/wiki/Solym%C3%A1r#T.C3.B6rt.C3.A9nete> (2011. április 18.)

http.3: www.pestterv.hu (letöltés ideje:2011. április. 19.)

Feld István: Solymár története az őskortól a XVI századig (A teljes könyv letölthető: http://www.solymarvar.hu/__solymarkonyv/s2_konyv.pdf)

A konfliktus lehatárolásához készített interjúk:

Ferik Tünde, Solymár főépítésze (interjú időpontja:2011. márc. 2.)

Marlok Béla, Földosztó bizottsági tag, solymári lakos (interjú időpontja:2011. ápr.1.)

Melléklet

1.sz. Melléklet: Solymár Nagyközség Településszerkezeti Terve (11.oldal)