

## SÜTTŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

A TSZT alapjául Süttő Község 20/1999.(III.16.) sz. Képviselő-testületi határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepciója szolgál.

A Településszerkezeti Terv határozza meg a község alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdekek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása mellett.

### **1. A település igazgatási területének területfelhasználási egységekre való tagozódása:**

A település területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területi egységekből áll. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és tervezett bővítés), a beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

- *beépítésre szánt területi egységek:* kisvárosias lakóterület,  
kertvárosias lakóterület,  
falusias lakóterület,  
településközpont vegyes terület (a korábban ide sorolt területek),  
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,  
ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület,  
különleges területek:
  - temető terület
  - sportolási célú terület
  - idegenforgalmi terület
  - szolgáltató, művelődési funkciójú terület
  - pincés terület
  - közműterület
- *beépítésre nem szánt területi egységek:* közlekedési és közműterület,  
zöldterület,  
erdőterület,  
mezőgazdasági terület:
  - kertes,
  - általános,
    - hagyományos árutermelő nagytelkes,
    - hagyományos árutermelő kistelkes,
    - védendő tájhasználatú,
  - vízgazdálkodási terület,különleges beépítésre nem szánt terület:
  - különleges bányaterület,
  - rekreációs funkciójú különleges idegenforgalmi terület

### **2. A település kialakult településszerkezetének tagozódása:**

A település igazgatási területe a Duna mellett helyezkedik el, déli irányban a Gerecse belsejébe hosszan benyúlóan. A területet többek közt a Bikol-patak völgye, illetve nagyrészt e völgyben húzódó, Tardosra vezető út, északon pedig a Duna mentén vezető 10. sz. főút és a vasútvonal tagolja. A belterület a Duna-parton, az igazgatási terület északi határán van; ettől délre zártkertek, viszonylag nem túl nagy mezőgazdasági területek, illetve a híres süttői mészkőbányák vannak, innentől déli irányban pedig az igazgatási terület mintegy kétharmadát kitevő erdőterületek (a Gerecse erdői) találhatóak.

### **3. A belterületi településszerkezet, illetve a beépítésre szánt területek fejlesztése:**

A belterület három közlekedési nyomvonal (10. sz. főút, 1127 j. összekötő út, valamint a vasútvonal), továbbá a Bikol-patak medre tagolja. A 10-es úttól északra, a Dunáig kiterjedő településrész szinte sík terepen helyezkedik el, míg a főúttól délre a terep a Gerecse felé egyre meredekebben emelkedik, és a terepet még vízmosások is tagolják.

A régi településrész a falu nyugati része (Bikoli út menti területek, Vásártér u., Dózsa György u. és környéke). A hajdani falu szélére települt egy nagy kőfaragó üzem (a mai Reneszánsz Kőfaragó Zrt.), illetve a HM Budapesti Erdőgazdaság Süttöi Telephelye. E két telephely aztán az idők során a mai falu közepére került, hiszen a XX. században a népességszám növekedtével a falu terjeszkedni kezdett, márpedig erre a domborzati adottságok miatt szinte egyedül keleti irányban, Lábatlan felé volt lehetőség, a főút két oldalán. Így alakultak ki az újabb, többnyire szabályos vonalvezetésű utcák, és a falu a XX. század végére a 10. sz. főút déli oldalán egészen Lábatlan határáig terjeszkedett.

A falu központja a régi településrészen alakult ki, hagyományosan, a templom és az iskola környezetében. Másodlagos központ a Lábatlan felőli új településrészen, a főút mellett található, üzletekkel, vendéglátóhelyekkel, mely terület az Alsó dűlő távlati beépülésével tovább fejlesztendő, fejleszthető.

A legjelentősebb ipari tevékenység Süttön - melyről a falu neve messze földön ismertté vált - a kőfaragás, kőfejtés. A legnagyobb kőfaragó üzem (Reneszánsz Zrt.) mint említettük, napjainkra szinte a falu közepére került, lakóterületek közé beékelődve. Fontos ezért, hogy az újabb üzemek, ipari létesítmények (melyek többsége értelemszerűen szintén a kőfaragáshoz kapcsolódó tevékenységet folytat) a belterületen kívülre, a lakóterületektől távolabbra települjenek. Ennek előkészítése már mintegy évtizede megkezdődött, a Bikoli út melletti gazdasági területek kijelölésével; az újabb, igény szerinti gazdasági területeket is ehhez kapcsolódóan célszerű kijelölni.

A település beépítésre szánt különleges területei a belterület szélén, délnyugaton található (temető, valamint a sportpálya); újabb (elsősorban sportolási, rekreációs funkciójú) különleges területek kijelölése a Lábatlannal határos Alsó dűlőben tervezett.

A település önálló zöldterülete a sportpálya mellett található; értékes és szép *zöldfelület* továbbá a „Rákóczi-hárs” körüli kis park.

#### **3.1. Lakóterületek besorolása, új lakóterületek kijelölése:**

A község meglévő és tervezett lakóterületei részben falusias, részben kertvárosias lakóterületbe soroltak, 0,5 legnagyobb szintterület-sűrűséggel. Kivételt képez a Bikol-pusztán korábban tervezett nagytelkes falusias lakóterület, ahol a legnagyobb szintterület-sűrűség értéke 0,2, illetve az Alsó dűlő egy részén tervezett kisvárosias lakóterület, ahol a legnagyobb szintterület-sűrűség értéke 1,5. Új lakóterületek alakítandók ki a településszerkezeti terven jelölt belterületi területeken és a belterülethez csatlakozó külterületi földrésztelkek felhasználásával.

A lakásépítés, új telekosztás lehetséges területei:

- az Alsó dűlő egy része (mintegy 90-100 lakás),
- a Rákóczi u. keleti, Lábatlanhoz csatlakozó telkeinek telekvégei (mintegy 30 lakás),
- a Semmelweis u. feletti domboldal (mintegy 15-20 lakás),
- a Diósvölgyi utcától keletre lévő domboldal (mintegy 35-40 lakás),
- belterületi foghíj-telkek, illetve megosztható telkek (mintegy 15-20 lakás), illetve  
*új igényként*
- a *Petőfi u.*, valamint a *Diósvölgyi u. déli végénél kialakítható új telkek (mintegy 15-20 lakás).*

Az összes **új telken** építhető lakásszám a központi belterületen így mintegy 200-230 lakás, azaz a területi lehetőségeket figyelembe véve a lehetséges össz-lakásszám mintegy 1000-1030 lakás, ami az előre láthatóan prognosztizálható (optimális esetben várható) népességszám-növekményt figyelembe véve a tervezés távlatában (sőt várhatóan azon túl is) elegendőnek tűnik.

Igény esetén további fejlesztési lehetőséget jelenthet a település számára a gyönyörű táji környezetben lévő Bikolpuszta térségében tervezett igényes, nagy telkes falusias lakóterület kialakítása (mintegy 50 lakás).

### **3.2. A település intézményellátása, a településközpont vegyes területek kijelölése:**

A település közintézményei a népesség alapfokú ellátását biztosítják. A létesítmények többsége a 10. sz. főút (Rákóczi utca) központi szakaszának térségében található. Itt van a községháza, az iskola, az óvoda, idősek otthona, valamint kereskedelmi, kulturális és szolgáltató, vendéglátási intézmények is. A község római katolikus temploma a főút íve mellett, a Templom téren áll. A területek településközpont vegyes területfelhasználási egységbe soroltak, ahol a legnagyobb megengedett szintterület-sűrűség 1,8 lehet.

Tekintettel az OTTrT 2008-ban történt módosítására, újabb „vegyes” területek kijelölése a település területén nem lehetséges, ezért a hasonló funkcióra javasolt területeket (az Alsó dűlő 10. sz. főút melletti sávját, valamint az ott tervezett új beépítés központi részét) „különleges terület” besorolásra javasoljuk, a „vegyes területhez” hasonló beépítési paraméterekkel.

### **3.3. A gazdasági területek fejlesztése:**

Fontos, hogy az újabb üzemek, ipari létesítmények a belterületen kívülre, a lakóterületektől távolabbra települjenek. Ennek előkészítése már korábban megkezdődött, a Bikoli út melletti gazdasági területek kijelölésével; az újabb, igény szerinti gazdasági területeket is ehhez kapcsolódóan kell kijelölni.

### **3.4. Különleges területek:**

A község meglévő és tervezett különleges területei a temető (megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 0,2), a sportpálya (megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 0,4), a pincés területek (megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 0,2), az idegenforgalmi területek (megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 1,0), a (tervezett) szolgáltató, művelődési funkciójú területek (az Alsó dűlőben) (megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 1,5), valamint a közműterület (megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 0,6).

## **4. Beépítésre nem szánt területek**

### **4.1. Zöldterületek**

Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert). Süttő egyetlen zöldterületi besorolású területe a sportpálya melletti területész.

### **4.2. Erdőterületek**

Az erdőterületek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott, művelt mezőgazdasági hasznosítású és kivett területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükségesek, az erdőtörvény (Evt.) alapján erdőben elhelyezhető építmények, létesítmények építésére szolgálnak.

### **4.3. Mezőgazdasági területek**

A mezőgazdasági területek az OTÉK alapján sajátos építési használatuk szerint kertés és általános mezőgazdasági területbe sorolódnak.

**Kertes mezőgazdasági terület**be tartoznak a volt zártkerti területek. E területek - a pincés területek kivételével - a hatályos tervekkel megegyező területet foglalják magukba. (A pincés területek sajátos beépítési jellemzőik alapján jelen termódosítás keretében különleges terület besorolást kapnak.)

**Általános mezőgazdasági terület**be tartoznak a kertés területen kívüli mezőgazdasági területek, melyeknek tájhasználati adottságaik, táji, természeti értékük alapján további differenciálása indokolt (hagyományos árutermelő nagytelkes, hagyományos árutermelő kistelkes, valamint védendő tájhasználatú övezetre).

#### **4.4. Vízgazdálkodási területek**

Vízgazdálkodási területbe a vízfelületek (Duna, Bikol-patak, horgásztó) medre és parti sávja tartoznak.

#### **4.5. Beépítésre nem szánt különleges területek**

A településszerkezeti terv-módosítás keretében beépítésre nem szánt különleges terület besorolást kapnak az alábbi területek:

- különleges bányaterület (kőbányák területe), valamint
- rekreációs funkciójú különleges idegenforgalmi terület (Bikol-pusztán, valamint a belterület ÉK-i szélén, a Duna-parton).

### **5. Közlekedés**

#### **Országos utak:**

Süttő közigazgatási területét jelenleg a 10sz. főút, a 1127j. összekötő út, és a 11339j. vasútállomási út érinti.

Az országos főút a településen kelet-nyugati irányban halad át, ez a település fő útja. Az összekötőút Süttő és Vértestolna kapcsolatát biztosítja, a település nyugati részén ágazik ki a főútból. A vasútállomáshoz vezető út egyúttal szintén a település fontosabb utcáinak egyike (Fehér utca).

#### **Az országos utak tervezett fejlesztései:**

Az országos és megyei tervek szerint a település közigazgatási területét érintően területigényes országos útfejlesztések 2034-ig nem várhatóak. A 10 sz. főút települést elkerülő nyomvonala sem az Országos Területrendezési Tervben, sem Komárom-Esztergom Megye Településrendezési tervében, sem egyéb hálózatfejlesztési elképzelésekben nem szerepel, ezért a Településszerkezeti Tervben sem jelenik meg.

Az országos utak tervezési osztályba sorolása (Út 2-1.201:2008 Útügyi Műszaki Előírás szerint):

- a) 10. sz. főút: K.III.B., B.III. a-C.
- b) 1127 j. út: K.V.C., B.V. b-C.,
- c) 11339 j. út: B.V. c-C.,

#### **Települési utak:**

- Kiszolgáló, ill. lakóutak, kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak

#### **A települési utak tervezett fejlesztései:**

A helyi kiszolgáló úthálózat bővítése a területfejlesztésekhez, az új telekosztásokhoz kapcsolódik. Jelentősebb lakóterületi fejlesztés a település keleti felén, gazdasági területi fejlesztés a nyugati szélén tervezett.

A fejlesztések által nem érintett, kialakult úthálózat jellemzően megtartja szabályozási szélességét. A történetileg kialakult, jellegzetes szerkezetet őrző, ill. értékes beépítéssel szegélyezett úthálózat (Dózsa György u., Templom tér, Ötház u., Vásártér u.), mint helyi jellegzetesség, megőrzendő érték.

A külterületi utaknál, mező- és erdőgazdasági utaknál, a mezőgazdasági járművek akadálymentes közlekedése, valamint a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítés lehetősége az út menti beépítés szabályozásával biztosítandó.

A helyi úthálózat közútjainak tervezési osztályba sorolása (Út 2-1.201:2008 Útügyi Műszaki Előírás szerint):

- d) helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
- e) önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- f) önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- g) helyi külterületi utak: K.VI.C.

### **Kerékpárút, gyalogos felületek:**

A települést az Eurovelo6 Duna menti kerékpárút érinti országos törzshálózati kerékpárútként, lényegében a 10sz. főút mellett vezetett nyomvonallal. Fontosabb helyi kerékpáros útvonal a 10sz. főút és a Vasútállomás között halad, a Liget tér-Kiserdő sétány nyomvonalon.

A gyalogos közlekedést önálló gyalogutak is szolgálják. A gyalogos közlekedés érdekében járdaépítés, ill. a gyalogutak, vegyeshasználatú utak kiépítése is szükséges.

### **Parkolás, rakodás:**

Jelentősebb telken kívüli parkolási igény a központban, a Rákóczi utca mentén lévő helyi intézményeknél, a temetőnél, esetleg a pincéknél jelentkezik. Az új létesítményekhez minden esetben telken belül kell biztosítani az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget, ez alól csak a meglévő épületek funkcióváltásánál lehet felmentést adni. A közterületi parkolás legalizálásához és szabályozásához meg kell alkotni az önkormányzati parkolási rendeletet.

### **Tömegközlekedés:**

A tömegközlekedési ellátást továbbra is az országos utakon közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják.

## **6. Közműellátás:**

Süttő közművesítése - hasonlóan a térség és az ország szinte valamennyi településéhez - folyamatosan fejlődik, így a falu belterületének jelentős hányadán már a teljes közműellátás lehetősége biztosított. A teljes közműellátású területen valamennyi közmű: a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a szennyvíz közcsatornás elvezetése, a vezetékes gázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés, a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés rendelkezésre áll.

Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető kissé hiányosnak. A településen belül nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki, de van néhány keskeny utca, ahol a vízelvezetés nem megoldott.

A közművek vonatkozásában figyelmet kell még fordítani a villamosenergia ellátás vezetékeinek és a vezetékes elektronikus távközlési hálózatnak a föld feletti elhelyezésére, amely befolyásolja a település arculatát.

Süttő közműfejlesztési feladatait a komfortosabb életkörülmények iránti igények kielégítésén túl elsődlegesen a környezetvédelmi igények határozzák meg. Környezet-védelmi (levegőtisztaság, talaj és talajvíz védelmi) szempontból a közműveket érintve a környezetbarát hőellátás és a közműöllő teljes zárásának a megoldása a legfontosabb feladat.

Közműfejlesztési feladat a település meglévő beépítésének (lakó-, intézményi és ipari területeken egyaránt) a közműellátottság növelése, amely érdekében a közműellátottsági hiányokat kell pótolni.

Közművekkel kapcsolatban a településen a felszíni vízrendezéssel összefüggő feladatok kapnak még kiemelt szerepet.

A közműfejlesztési feladat a közműhiányok pótlása mellett az új beépítésre javasolt területek közműellátásának megoldása. Új beépítés lehetőségének már feltételeként kell meghatározni, hogy a beépítés csak a teljes közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy újabb közműhiányos területek ne alakuljanak ki.

A településrendezés fejlesztési javaslatában kijelölésre kerültek a lakóterületi fejlesztésre, az intézményfejlesztésre és az ipari, gazdasági célra javasolt területek.

Energiaellátás vonatkozásában a teljes összkomfortot biztosító, környezetbarát, automatikus üzemviteli hőellátás biztosítási igényén túl távlatban az esztétikai igények is várhatóan előtérbe fognak kerülni. Ezért a közműfejlesztési javaslatban legalább távlati célkitűzésként a villamosenergia ellátás és a táv-, illetve hírközlés hálózatának föld-kábelesítésére is figyelmet kell fordítani.

A településrendezési terv demográfiai prognózisa szerinti távlati (mintegy 2100 fős) népesség alapfokú intézményellátását a meglévő intézmények és a kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási célú létesítmények biztosítani tudják.

A település fejlődési lehetőségét, vonzását szolgálják a lakóterületi célú hasznosításra kijelölt területek, amelyen a letelepedni szándékozók kedvező körülmények biztosításával tudja fogadni a település.

A közműfejlesztési javaslat a közműhiányok pótlásán kívül a javasolt új területhasznosítású területek közműellátási igényeinek kielégítési lehetőségét határozza meg. Meg kell említeni, hogy a közműigények kielégítésének műszaki-gazdasági feltételeiről a közműszolgáltatók a konkrét beruházói igények bejelentésekor nyilatkoznak. A nem lakáscélú létesítmények közműellátásának további feltétele közművenként a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

### **7. Művi értékvédelem:**

A hatályos terv, illetve a jelen terv-módosítás készítésekor különös figyelmet kell fordítani a **településkép védelmére**. A műemléki védettség alatt álló építményeken, illetve régészeti védelem alatt álló területeken kívül több jellegzetes épület, épületegyüttes, építmény, illetve utcakép (pl. Dózsa György u., Templom tér, Vásártér u., Ötház u., Patakmalom u.) helyi védettségre érdemes. Mindezekon túl fel kell hívni a figyelmet a település múltjára emlékeztető köztéri emlékek (például a falura hagyományosan jellemző utcai nyomós kutak) megőrzésére, bemutatására.

A falukép javítása érdekében igen fontos a **közterületek**, zöldfelületek karbantartása, rendezése (jelentős eredmény például a hangulatos Templom tér megvalósult kialakítása, díszburkolatokkal, utcabútorokkal), gondozása, továbbá - távlati célként - a korszerű közműhálózat-fejlesztés/átépítés (pl. légvezetékek helyett földkábel, központi területeken zárt csapadékvíz-elvezetés, stb.).

### **8. Táj- és természetvédelem:**

*Nemzetközi jelentőségű természeti értékek*

#### **– Natura 2000 területek**

Süttö területén a 275/2004. (X.8) korm. rendelet EU irányelvek szerint meghatározott, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet 4. számú mellékletében hrsz-ok szerint jelölt Natura 2000 területeket tartanak nyilván.

*Országos jelentőségű természeti értékek*

**Gerecsei Tájvédelmi Körzethez tartozó védett süttöi területek**

#### **– Nemzeti ökológiai hálózat**

Az OTrT térségi övezeti besorolása, illetve lehatárolása szerint a település területének mintegy 60%-a az *országos ökológiai hálózat* része.

Az ökológiai hálózathoz és az ökológiai folyosóhoz tartozó területek övezeti lehatárolását a településszerkezeti terv helyrajzi számos határvonallal pontosítva jelöli. A község külterületének ökológiai hálózathoz tartozó területének jelentős része ökológiai folyosóként meghatározott terület.

*Egyedi tájértékek*

A település jelentősebb egyedi tájértékei a védett épített és természeti értékeken kívül, a teljesség nélkül a következők:

- Bikol patak és környezete, tározó tó
- a sportpálya felett lévő kápolna, illetve az emlékmű
- Süttöi Erdészet kertje, értékes faegyedei
- Különleges pincés területek – Diósvölgy, Dörfl szőlők, Szittl pincék

Az egyedi tájértékek (kőkeresztek, idős szoliter faegyed, malomrom, értékes kertek stb.) kataszterezése és a felmérése alapján helyi értékvédelmi rendelet megalkotása szükséges.

## **9. Környezetvédelem:**

### *A terület használatát korlátozó elemek*

A telekhatáraikon túlnyúló védőövezetük, védőterületeik révén a környezetükre korlátozó hatással vannak:

- országos főút: 100 m
- országos mellékút: 50 m
- közművezetékek és védőtávolságaik

A terület érzékenysége okán a környezet hatásaitól védelmet igénylő területek, környezeti elemek:

- légszennyezettségi szempontból ökológiailag sérülékeny területek (a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet értelmében):
  - védett természeti területek (Gerecse Tájvédelmi Körzet területe)
  - az erdők, kivéve az elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok

Süttő területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik.

Az OTrT és Komárom-Esztergom megye Területrendezési Terve övezeti besorolása szerint a település belterületétől délre lévő kisebb külterületi rész kapcsolódó lábatlani területekkel egy egységben, valamint a Gerecsében a település DNY-i sávja a *kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetébe* tartozik. A területhasználat ezeken a részeken tehát ilyen szempontból korlátozott.