

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. mellékletének 5. pontja a településszerkezeti terv kötelező tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangjának igazolását.

Térségi megfeleltetés

BATRT 2005. évi LXIV. Törvény

5. § (1) Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.

- Budaörsön **városias települési térség** kategória van.

(2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

- a fenti pontoknak eleget tesznek az új lakó vegyes gazdasági és üdülőterületek kijelölése.

(3) 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 területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Budaörsön a közigazgatási határtól 200-m en belül nem lett új beépítésre szánt terület kijelölve.

Budaörs - Változások
Új beépítésre szánt területek
a 200 m-re aközigazgatási határtól
M = 1:25000



(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.

- Az új lakó és vegyes területek kijelölése a települési területhez kapcsolódóan történt.

(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben **5 hektárt** meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.



5 ha-t meghaladó új lakóterületek (Üh területből átsorolva) a Som utca és a Hegyalja utca északi oldalán lettek kijelölve Üh területből. Ezek nem tekinthetők zöldmezős beruházásnak.

- Ezen területek a vasútállomás 5 km körzetén belül lettek kijelölve. /ld fenti kép/

(6) 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, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

Új vegyes és lakóterület a lakótelep északnyugati sarkánál kerület kijelölésre. A kialakult meglévő állapot miatt lett a hatályos terv szerinti Z-ből Lk és Vi besorolás. 4920 m²-en. A telken meglévő működő szociális épület van. Ugyanakkor a lakótelep déli oldalán 4149/37 hrsz-on 1,8 ha új zöldterület lett kijelölve ami kielégíti a fenti pontban leírt kívánalmat

(7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.

- nem érinti Budaörsöt

(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

- a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.

- nem érinti Budaörsöt

(9) A 7000 m² nettó eladótérnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény bejárata 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető a meglévő, vagy a tervezett funkció megvalósításával együtt kiépítendő jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva.

- nem érinti Budaörsöt

A Budapest Agglomerációs Területrendezési Terv (2005. LXIV.).társégi területfelhasználási kategóriái Budaörsre a következőket tartalmazza:

1/3. számú melléklet a 2005. évi LXIV. törvényhez²⁸

Területi mérleg

	Település	Társégi területfelhasználási kategóriák	Társégi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
30.	Budaörs	városias települési térség	1493,72	63,34
31.		erdőgazdálkodási térség	718,25	30,46
32.		mezőgazdasági térség	146,25	6,20



Budaörs – BATrT

A városias térség a BATrT szerint 1493,72 ha. Az általunk lehatárolt városias térség 1494,89 ha volt. A városias térséghez kapcsolódó új beépítésre szánt területek összesen 0,74 ha., így városias területfelhasználás összesen 1495,63 ha lett. Ez a törvényben meghatározott területtől az engedélyezett 2% eltérésen belül van.

„(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)-(6) bekezdés előírásait.”

A növekmény és a városias térség az előírt eltérésnek megfelel.

$1495,63/1493,72=100,13\%$,

Budaörs - BaTrT megfeleltetés
Városias térség
M = 1:25000

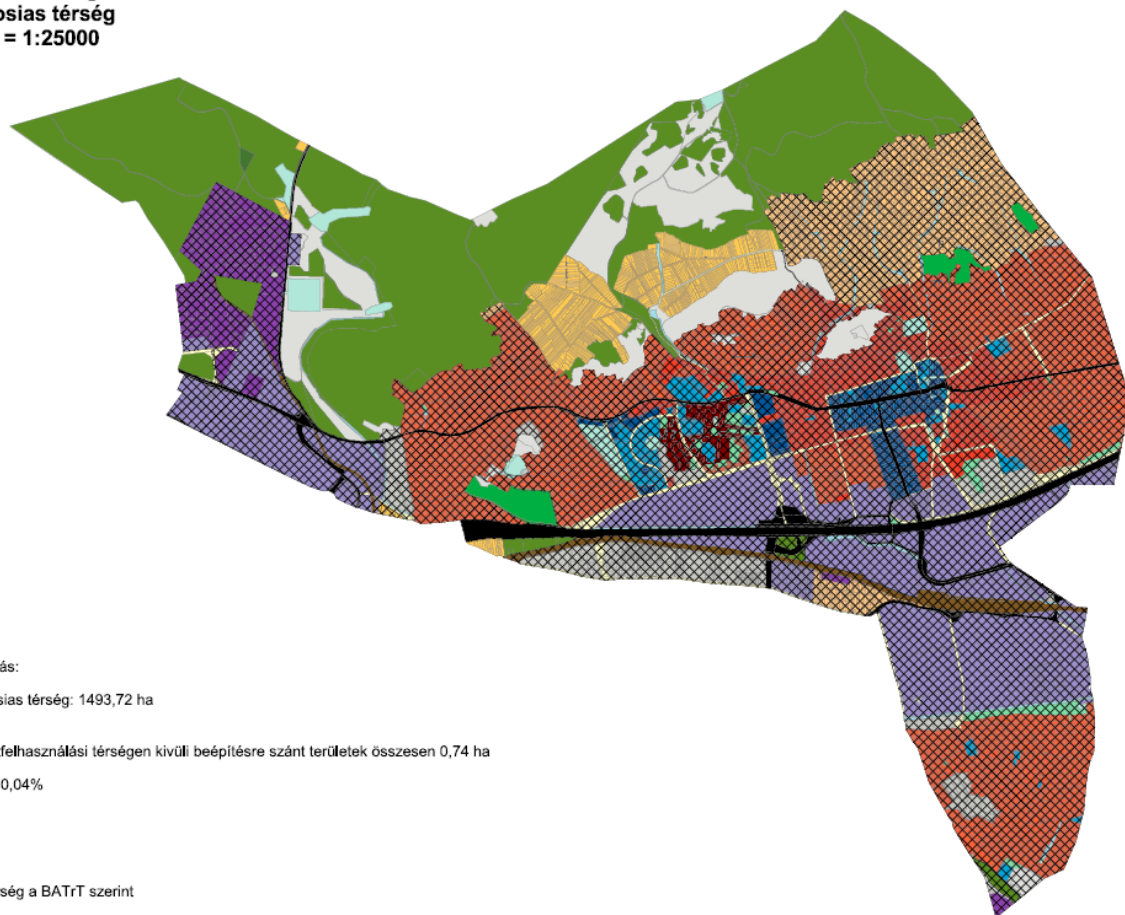
Területi kimutatás:

Lehatárolt városias térség: 1493,72 ha

Városias területfelhasználási térségen kívüli beépítésre szánt területek összesen 0,74 ha

$0,74/1493,72 = 0,04\%$

 Városias térség a BATrT szerint



Erdőgazdálkodási térség a BATrT szerint 718,25 ha. A lehatárolt terület alatt lévő erdő és Tk területek 708,56 ha tesznek ki. $708,56/718,25 = 98,65\%$

6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. „Megállapítható hogy a megengedett eltérésen belül maradt az erdőterület.

Budaörs - BaTrT megfeleltetés
Erdőgazdálkodási térség
M = 1:25000



A törvény ugyanitt kimondja még:

„A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.”

A törvény szerint a védelmi rendeltetésű erdőterület nem csökkenhet. A hatályos terven Ev besorolású terület 584,56 ha volt, a javasolt terven pedig 591,82 ha.

A hatályos terv nem tartalmazott természetközeli területet, az új elem az egyeztetési terven, így értelemszerűen nem is tud csökkenni.

Mezőgazdasági térség a BATrT szerint 146,25 ha. Az általunk lehatárolt térség 146,28 ha.

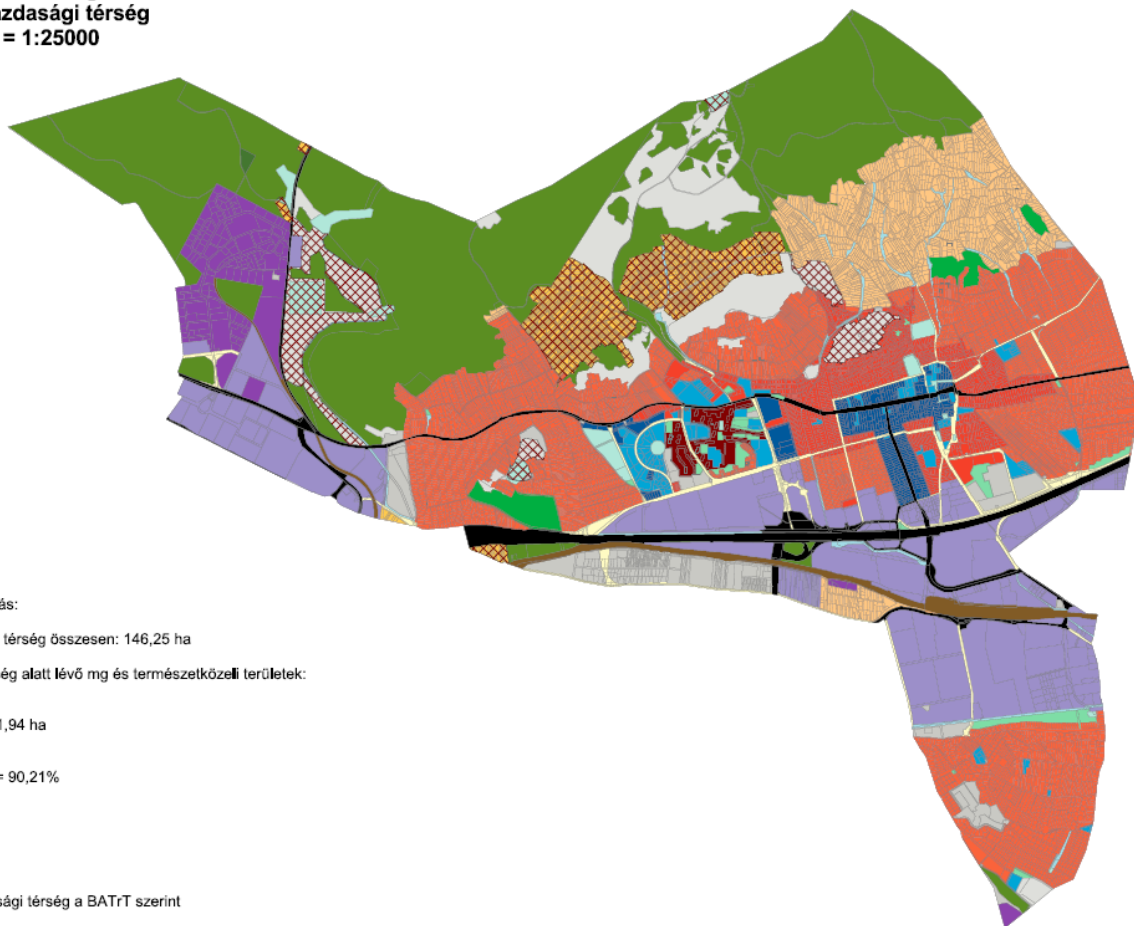
A törvény alapján

„7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A területei megfeleltetés alapján a 146,25 ha 90%-a 131,625 ha. A most a BATRT alapján besorolt mg térség alatti mg és Tk területek összege 131,94 ha.

A mezőgazdasági térség teljesíti a BATrT ban meghatározott feltételt.

Budaörs - BaTrT megfeleltetés
Mezőgazdasági térség
M = 1:25000



Területi kimutatás:

Mezőgazdasági térség összesen: 146,25 ha

A lehatárolt térség alatt lévő mg és természetközeli területek:

Mk = 82,90 ha

Tk = 49,04 ha

Összesen = 131,94 ha

$131,94/146,25 = 90,21\%$

▨ Mezőgazdasági térség a BATrT szerint

A vízgazdálkodási térség amit a BATrT alapján nincs a településen, viszont az OTRT alapján van:

2003. évi XXVI. Törvény

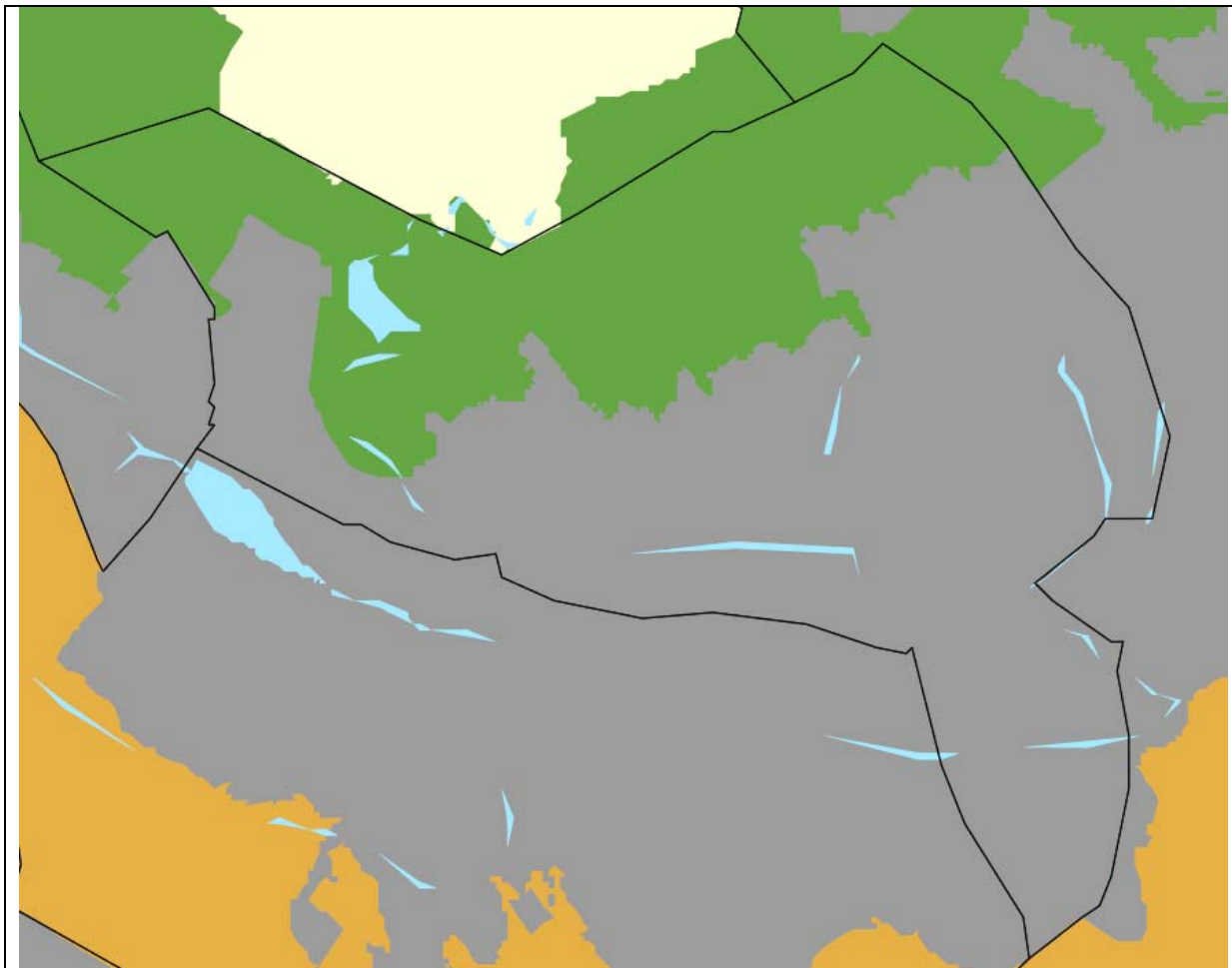
31/B. §

cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni,

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok

6. § (2) *A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:*

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.



OTRT - vízgazdálkodási térség

A vízgazdálkodási terület elhelyezkedése ad hoc jellegű, a BATRT nem tartalmaz ilyen térséget. Nem értelmezhető.

282/2009. (XII.11.) Korm. Rendelet

A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek

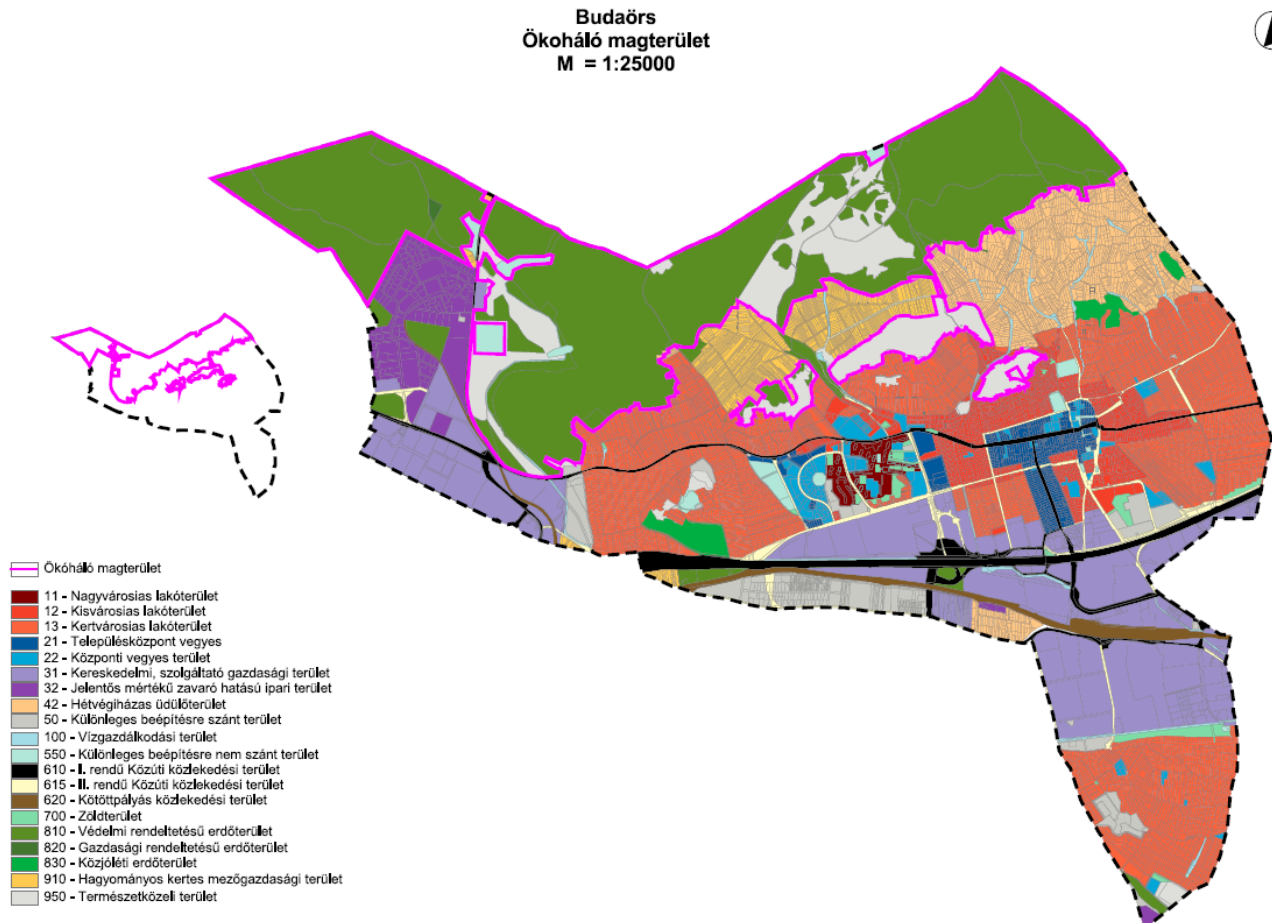
Az Országos Területrendezési Terv az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

- az országos ökológiai hálózat területét a Duna-Ipoly NP-től megkaptuk.

2005. LXIV. Törvény

16. §¹⁸ (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja,”

A magterület területén beépítésre szánt terület nem lett kijelölve.



A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

- Nem érintett a település.

A jó termőhelyi adottságú szántóterület

- Nem érintett a település.

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

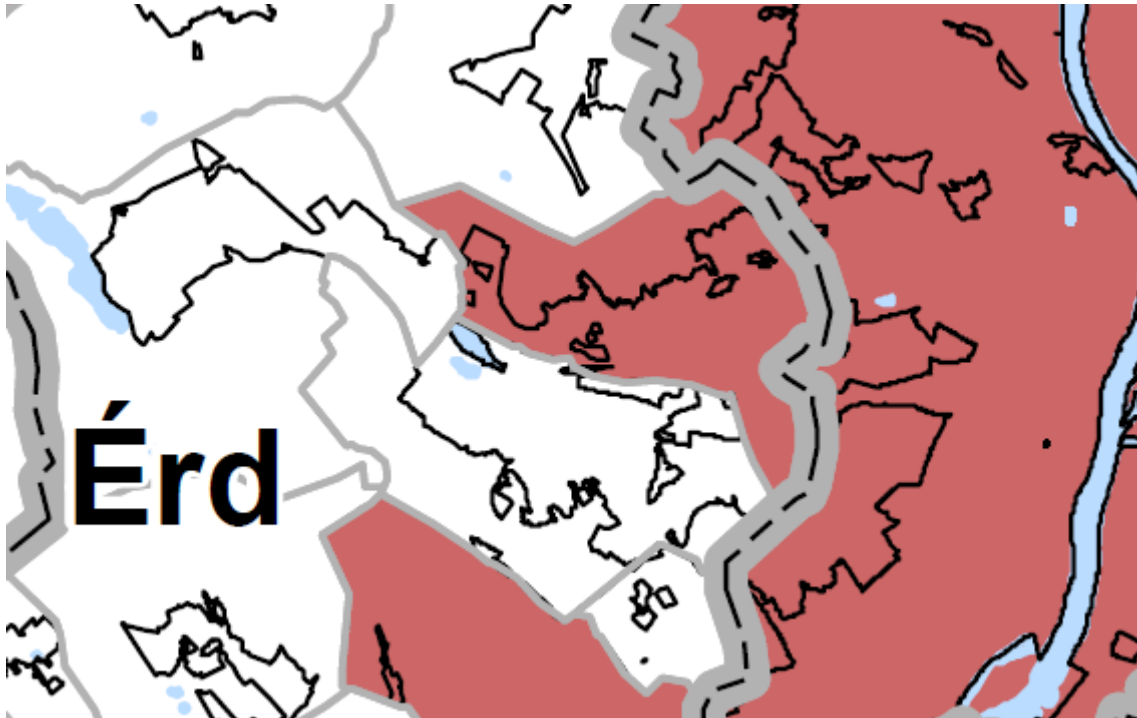
Az országos Településrendezésről szóló 26/2003 törvény kimondja, hogy a Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A Nemzeti Élelmiszerláncbiztonsági Hivatal /NEBIH/ adatszolgáltatása alapján megkapott kiváló erdőterületeket összevetettük a módosítással érintett területekkel, és megállapítható hogy nem ütközik új beépítésre szánt területtel a kiváló erdőterület
./lsd mellékelt ábra./

Világörökségi és világörökségi várományos terület

- Érintett a terület.



Az OTRT szerint település teljes közigazgatási területe világörökségi várományos terület övezetébe esik.

A Forster Gyula nemzeti örökséggazdálkodási és Szolgáltató Központ adatközlése alapján:

Budaörs a világörökségi várományosi területekbe tartozik , „A Magyarországi tájházak hálózata” címen, melybe a Budaörs, Budapest út 47/1. sz. alatti 2708, 2709 hrsz.-ú tájház, helytörténeti múzeum tartozik bele. A Magyarországi tájházak hálózata világörökségi várományos területnek védőövezete nincsen. Az épületet és környezetét érintő módosításokról a jogszabályokban rögzített tájékoztatást és dokumentációkat kérjük, részünkre megküldeni szíveskedjenek.

Az adatszolgáltatás a szabályozási terven szerepeltetjük.

V. Fejezet

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

„Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete³⁸

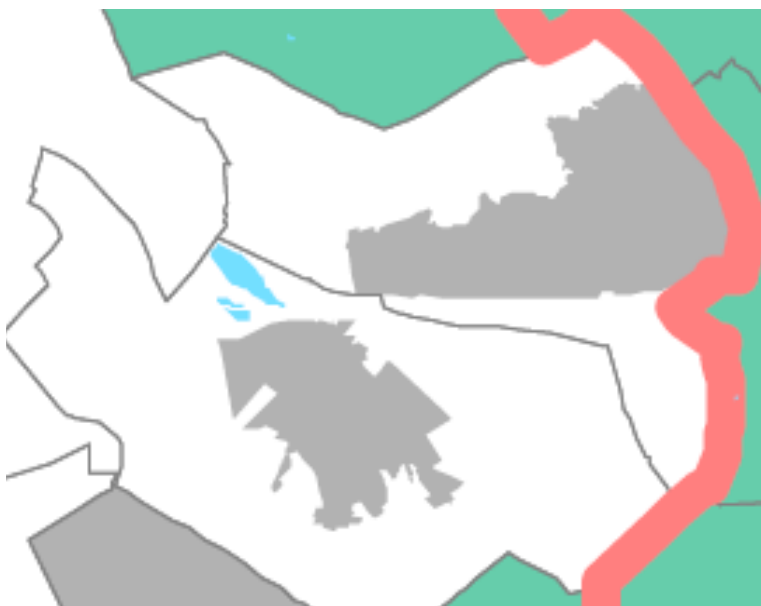
14/B. §³⁹ (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,
- c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

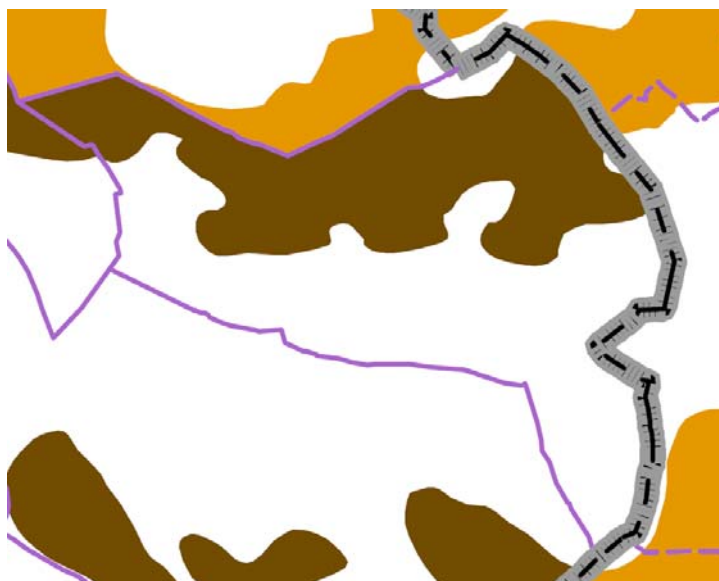
Tájképvédelmi övezet

Az OTRT nem tartalmaz tájképvédelmi lehatárolást



a BATRT ábrázol térségi jelentőségű tájképvédelmi területet. Előírást nem tartalmaz a BATRT a térségi tájképvédelmi övezetre:

BATRT – térségi tájképvédelmi övezet



Adatszolgáltatással nincs meghatározva egy hatóság sem.

Az OTRT vonatkozó előírása szerint:

2003 évi XXVI. Törvény

31./B

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

V. Fejezet

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

14/A. §³⁷

(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 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.

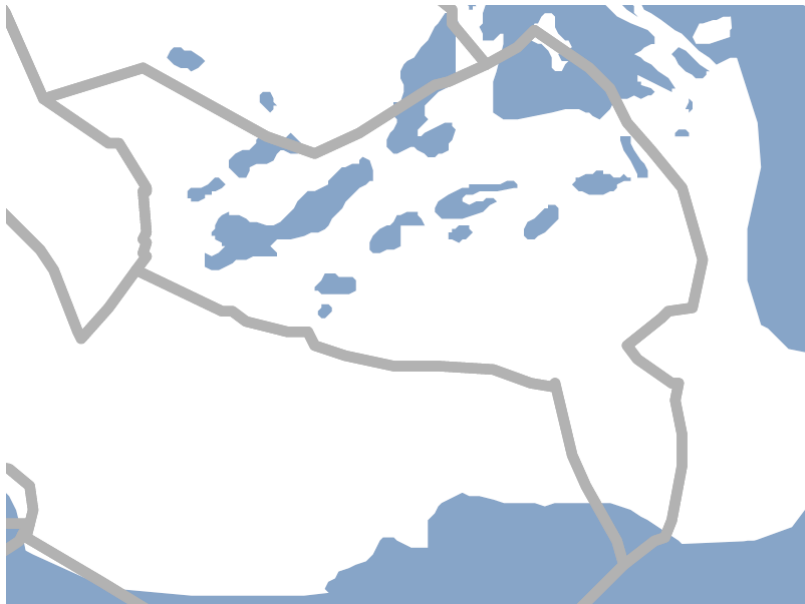
(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

A szabályozási terven látványvédelemmel érintett területet szerepeltetünk:

Látványvédelemmel érintett terület ahol a beépítés és a természetvédelmi és erdőterületek egymásra hatása a város látványában kiemelt figyelmet és kezelést igényelnek.

Az országos vízminőség-védelmi terület

Az OTRT 3.7 melléklete alapján érintett a terület.



A település területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

„Ki kell jelölni vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

Az adatokat a Nemzeti Környezetügyi Intézettől megkaptuk és a szabályozási terven országos vízminőség védelmi területként szerepeltetjük.

A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetéről

- Nem érinti Budaörsöt.

A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezet.

- Nem érinti Budaörsöt

Országos Erdőállomány Adattár

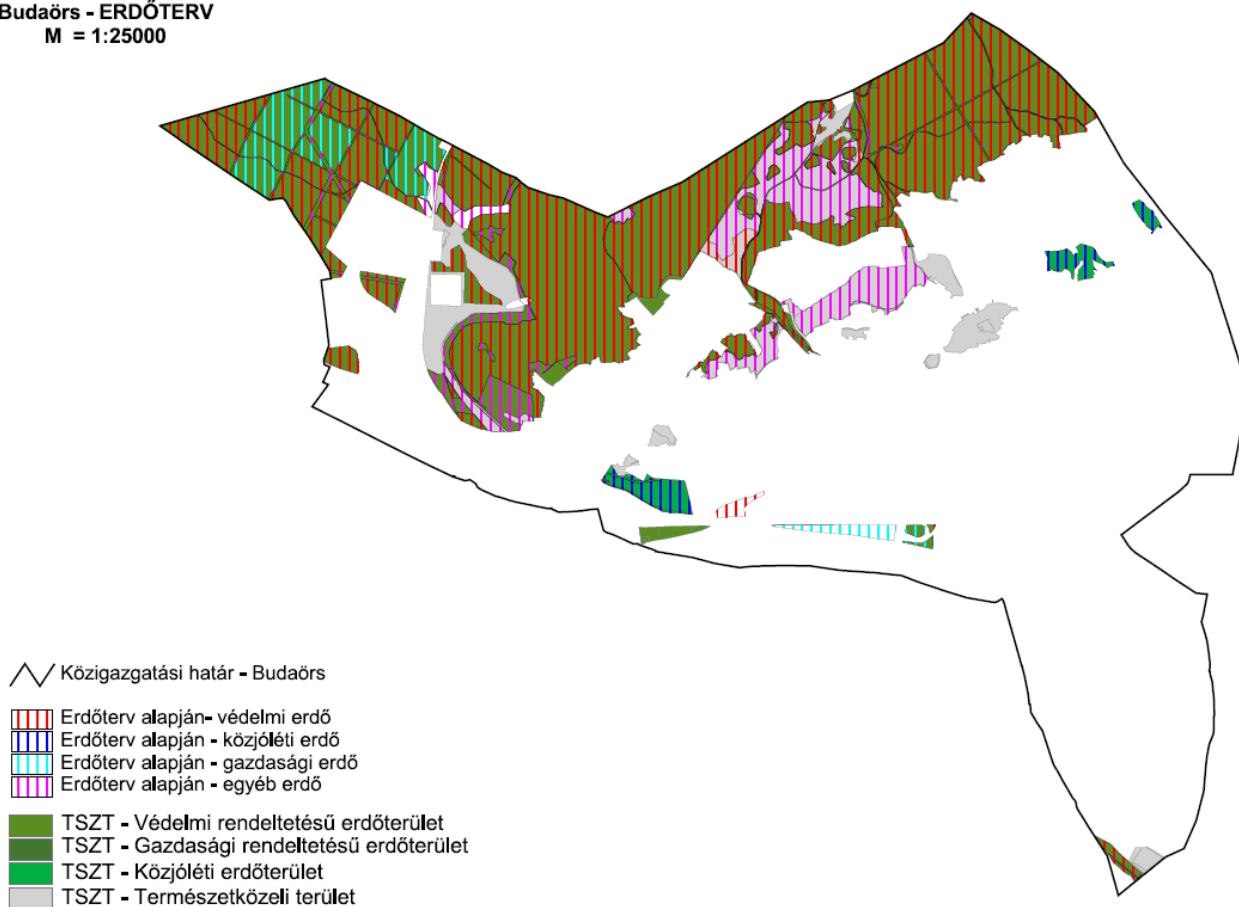
A Budaörsi településszerkezeti terven erdő besorolású területek összesen:

Ev	597,85 ha
Eg	1,08 ha
Ek	20,52 ha
Tk	151,12 ha
Összesen	$614,65 + 151,12 = 765,77$ ha

A NEBIH adatszolgáltatása alapján az erdőtervi besorolású erdők (védelmi, gazdasági, közjóléti egyéb) területe összesen 716 ha.

A NEBIH által szolgáltatott fenti rendeltetésű erdők közül a TSZT-n 14,87 ha nagyságú terület nincs erdőbe, vagy természetközeli területbe sorolva. sorolva

Budaörs - ERDŐTERV
M = 1:25000


$$14,87/716 = 2,07\%$$

Ez nem lépi túl az országos erdőállomány adattárban szereplő erdőterületeknél engedélyezett 5%-os eltérést.

Budaörs módosított településszerkezeti terve tehát az Agglomerációs Terv előírásainak megfelel.

A terv eleget tett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásának, **igazolta a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját.**