

BUDAÖRS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

**a Garibaldi utca 718/12, 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-
ú ingatlanokat érintően**

Partnerségi véleményezési tervdokumentáció

2022. október

Felelős tervező:

Bodó Beáta TT 07-0368

településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
építész É 07-0075
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budaörs Város Képviselő-testületének
..... sz. rendelete
Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének 44. § (1) bekezdése a 17. ponttal: egészül ki:

„17. **GKSZ-A/3** kereskedelmi-szolgáltató, (M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Garibaldi utca)

2. § (1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.). 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. 2.1. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

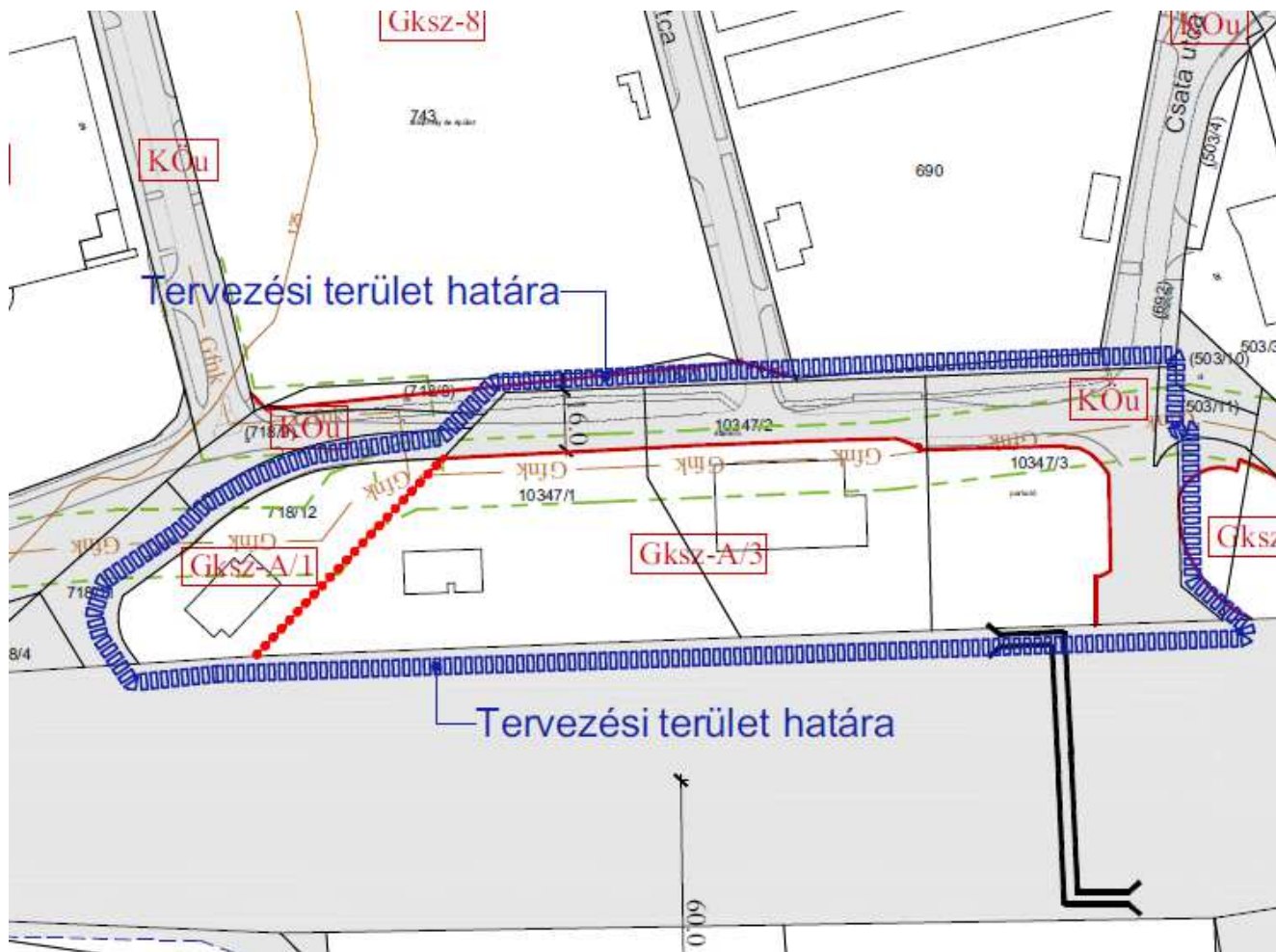
3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Wittinghoff Tamás
Polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

1. melléklet a/2022. (.....) rendelethez**Belterületi szabályozási terv**

(A módosító rendelet jóváhagyáskor a teljes SZT-1 Belterületi szabályozási terv egységes szerkezetben módosul. A terv véleményezése során csak a tervezési területtel érintett szabályozási terv XXI. szelvényének részletét szerepeltetjük a dokumentációban.)

**2. melléklet a/2022. (.....) rendelethez**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P				
az építési övezet jele		a telek beépítési módja	a telek megengedett									az épület megengedett			előkert		hátsókert		oldalkert	
			legkisebb kialakítható			legnagyobb			legkisebb			legnagyobb			megengedett legkisebb					
			területe		szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérték					
			m ²		m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	épület-magasság		Hm	db	m ²	m	m	m		
			m		m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m			db	m ²	m	m	m		

64	Gksz A3	SZ	2000	-	-	40	1,2	10	15***	12,0	-	-	-	5,0	-	5,0
----	---------	----	------	---	---	----	-----	----	-------	------	---	---	---	-----	---	-----

*** PMK Állami Főépítész...../2022. ügyiratszámú záró véleményében adott OTÉK alóli felmentés szerinti érték

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítás leírása

Budaörs, Garibaldi utcában tervezett új gazdasági építési övezet kialakítása

A MOL NyRT a Garibaldi utca menti 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-ú ingatlanok fejlesztője (továbbiakban: Beruházó) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületénél kezdeményezte a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv módosítását.

Budaörs Város Önkormányzata és a MOL NyRt Településfejlesztési Együttműködési Szerződést (szerződés) kötött a terület rendezése céljából. A szerződésben a felek rögzítették a területre vonatkozó fejlesztési elképzeléseket, melyről az önkormányzat a 70/2022.(V.25.) ÖKT sz. határozattal döntött.

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. május 25-i zárt ülésének jegyzőkönyvéből

70/2022.(V.25.) ÖKT sz.

határozat

MOL NyRt. - Településfejlesztési Együttműködési Szerződés

- 1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja jelen előterjesztés mellékletét képező Településfejlesztési Együttműködési Szerződést és felkéri a Polgármestert, hogy a Településfejlesztési Együttműködési Szerződést jogi és pénzügyi szakértő véleményének figyelembevételével történő véglegesítés után írja alá.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri Polgármestert gondoskodjon a hatályos településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről fenti 1. határozatipont szerinti Településfejlesztési Együttműködési Szerződésben rögzítettek szerint.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a fenti 2. határozati pont szerinti településrendezési eszközök módosítása érdekében kötendő tervezési és felhasználási szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály


k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Budaörs, 2022. június 03.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:


P. Berecz Anita
szervezési ügyintéző
Jegyzői Iroda



A terv módosításának egyeztetése

A kiemelt fejlesztési terület miatt a településrendezési eszközök módosítása településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

Tervi előzmények

A képviselőtestület a 267/2014. (IX.24.) KT számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet elfogadott helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervet módosítani kívánja az önkormányzat.

A Helyi építési szabályzat rendelettel módosul, a tervezési területtel érintett – a HÉSZ 1. mellékletét képező - XXI. szelvényszámú szabályozási tervlap helyébe új tervlap lép.

A szabályozási terv módosításánál a hatályos tervlapok jelmagyarázata nem változik.

A terv az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapota szerinti településrendezési követelmények és jelmagyarázat alapján készült.

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb rendű jogszabályokkal, tervekkel.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

Vizsgálat a tervezett módosításra vonatkozóan

I. A tervezési terület városon belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Budaörsön az M1 – M7 autópályák közös bevezető szakasza mellett található. A terület keleti oldala az autópálya Budapestről kivezető oldaláról lehajtóval a szervízútról közvetlenül megközelíthető, illetve a szervízúti felhajtó a tervezési terület nyugati határán van.



A tervezési terület a város autópálya melletti részén található





fotók a tervezési területről (forrás:googlemaps.hu)

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

Az M1 – M7 autópályák közös bevezető szakaszától északra fekvő kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású telektömbben négy ingatlan található. A 718/12 hrsz-ú ingatlan kialakítása (jogi határa és a természeti állapot) megfelel a tényleges használatnak, azonban a 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-ú ingatlanokon belül (az északi oldalon) a Garibaldi utcaként használt közlekedési terület húzódik. Az útként használt területrészt önkormányzat részére történő átadása folyamatban van.

A 10347/1 hrsz-ú ingatlanon üzemanyagtöltő állomás működik, a 10347/2 hrsz-ú ingatlanon gyorsétterem épült, a 10347/3 hrsz-ú ingatlanon parkoló létesült.

A 718/12 hrsz-ú ingatlanon gyorsétterem épült a hozzá tartozó parkolóval.

Telekszerkezet

Az érintett ingatlanok:

hrsz	adatok	terület (m2)
718/12	kivett üzemi épület étterem	2229
10347/1	kivett benzinkút	5307
10347/2	kivett étterem	4509
10347/3	kivett parkoló	4426

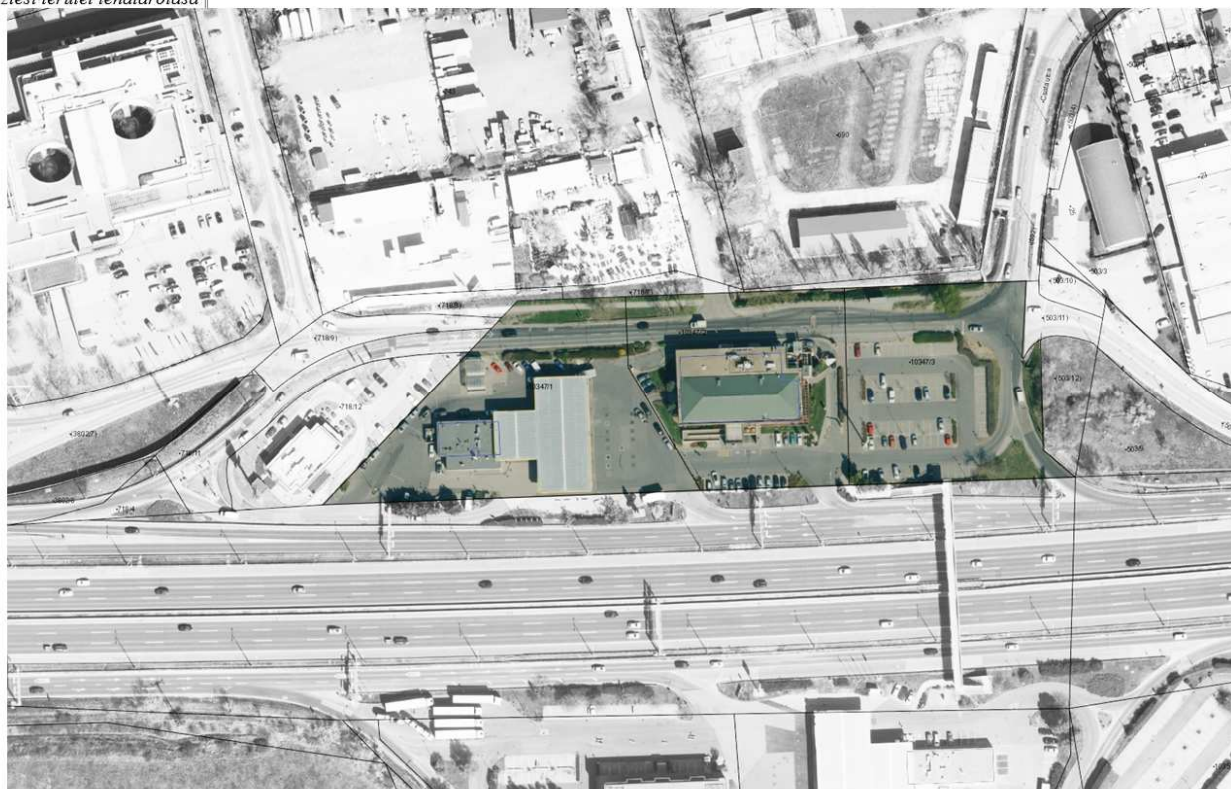
Az ingatlanok közül jelenleg csak a 10347/1 hrsz-ú ingatlan területe haladja meg az építési övezetre előírt 5000 m2 legkisebb kialakítható telekterületet.

A szabályozással létrejövő új ingatlanok területe nem fogja elérni az 5000 m2 telekterületet, ezért a HÉSZ-ben az építési övezetre előírt legkisebb telekterület értékét csökkenteni érdemes.



A tervezési terület alaptérképe az ortofotóval (forrás: e-epites.hu)

Fejlesztési terület lehatárolása



A MOL fejlesztési terület lehatárolása

Tulajdonviszonyok

Az érintett ingatlanok a Mol NyRt tulajdonában vannak. A 718/12 hrsz-ú ingatlan más gazdasági társaság tulajdonát képezi.

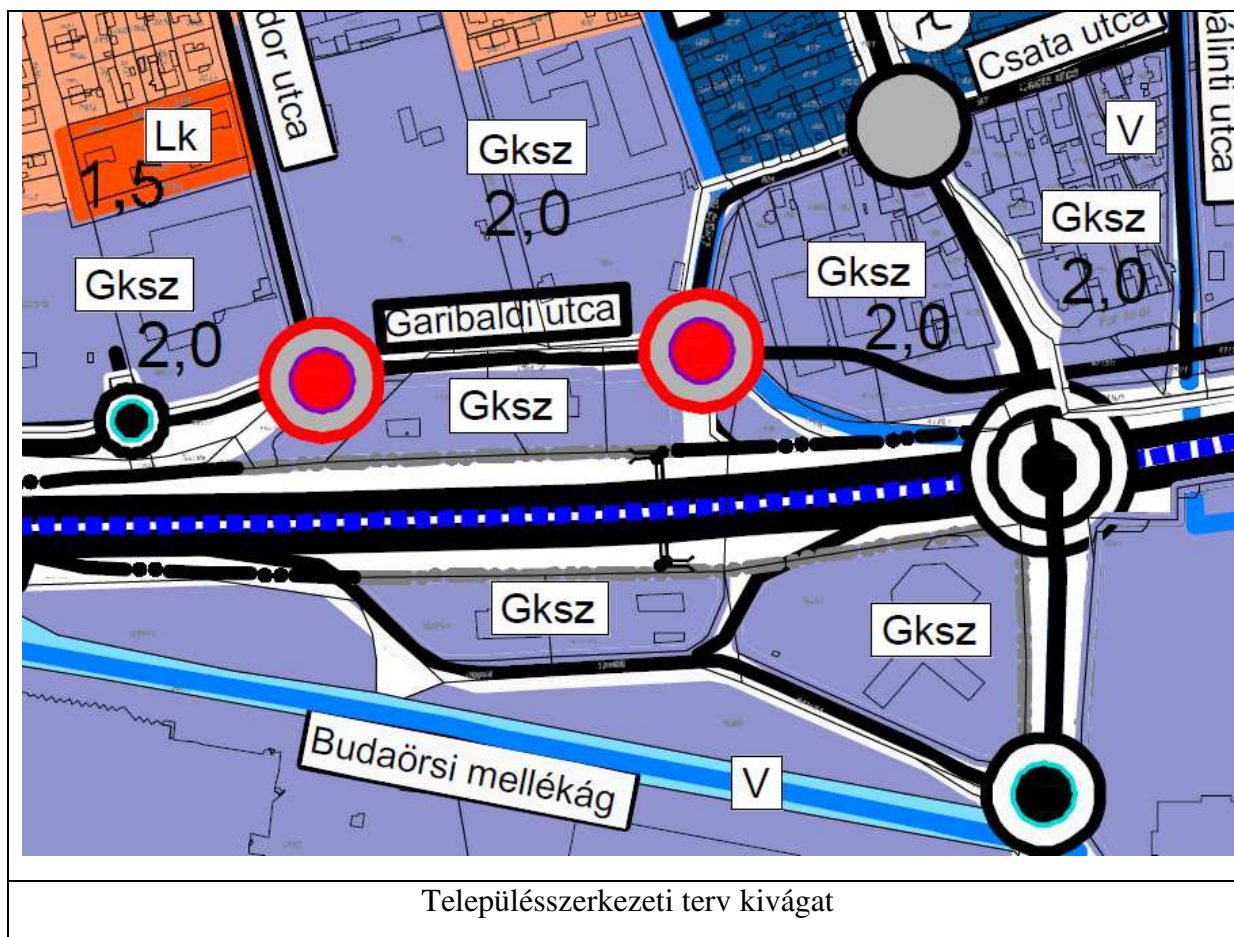
Beépítettség vizsgálat

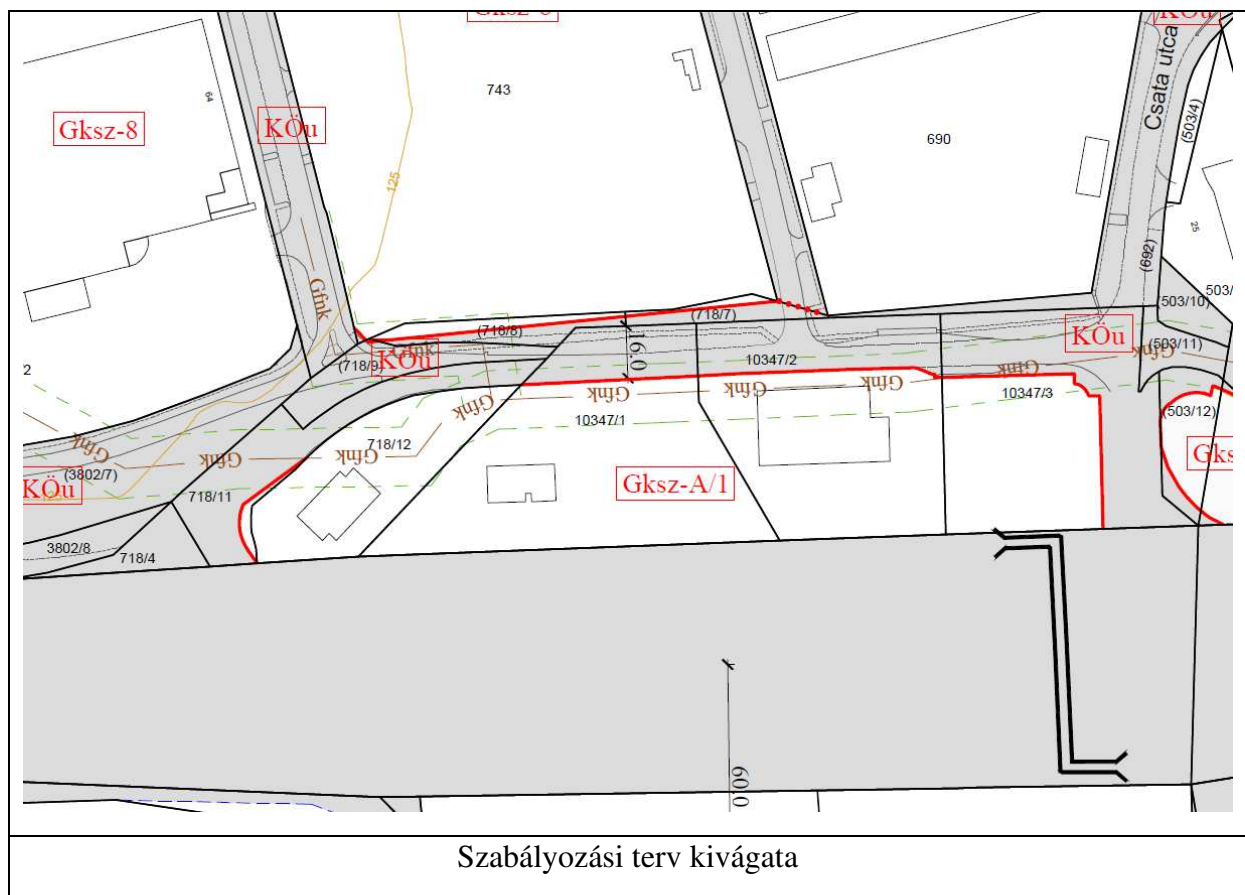
A tervezési területen levő, tervezési területtel érintett ingatlanok közül a718/12, a 10347/1 és a 120347/2 hrsz-ú építési telkek beépítettek, a 10347/3 hrsz-ú ingatlanon önálló parkoló található.

Hrsz	jelenlegi beépítettség	zöldfelület mértéke
718/12	nem változik	nem változik
10347/1	22,94 %	25,51
10347/2	23,31 %	21,05 %

Hatályos településrendezési eszközök**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

Budaörs Város Településszerkezeti tervéről szóló 267/2014. (IX.24.) számú határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv szerint a tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolt.

**Helyi építési szabályzat és szabályozási terv**



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) 1. mellékletével elfogadott szabályozási terv szerint a tervezési terület Gksz-A/1 jelű alacsony intenzitású kereskedelmi szolgáltató (M1-M7 autópálya északi üa.töltő, Kinizsi utca) építési övezetbe tartozik az alábbi előírásokkal:

„HÉSZ 44§ (2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m² bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
- c) igazgatás, iroda,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,
- g) közösségi szórakoztató,
- h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
- j) szállás jellegű.

(3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés.”

A HÉSZ 2.1 melléklete szerint a Gksz-A/1 jelű építési övezet paraméterei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett								az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert	
		legkisebb kialakítható				legnagyobb				legkisebb				legnagyobb			
		területe		szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma		bruttó alapterülete	megengedett legkisebb		
		m ²		m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	épület-magasság	Hm				mérete		
		m ²		m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m			db	m ²	m	m	m
63	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	10	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0	

A tervezett változtatások leírása:

Településszerkezeti terv:

A településszerkezeti tervet nem kell módosítani, mert a területfelhasználás nem változik.

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:

A tervezési terület jelenleg Gksz-A/1 építési övezetbe sorolt. A beépítési paramétereinek változása miatt a 10347/1-3 hrsz-ú ingatlanok területére új, Gksz-A/3 jelű építési övezetet kell bevezetni.

A módosítást az indokolja, hogy a 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi területe a tervezett szabályozás miatt jelentősen csökken. A Garibaldi utca területének átadását követően az építési telkek területe az alábbiak szerint alakul:

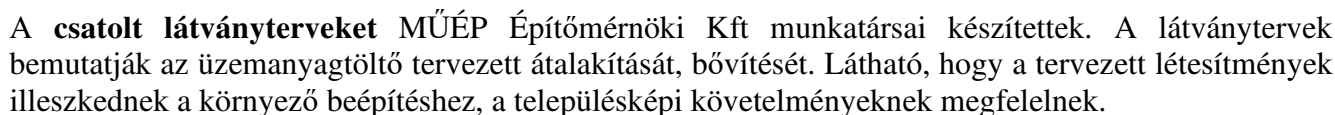
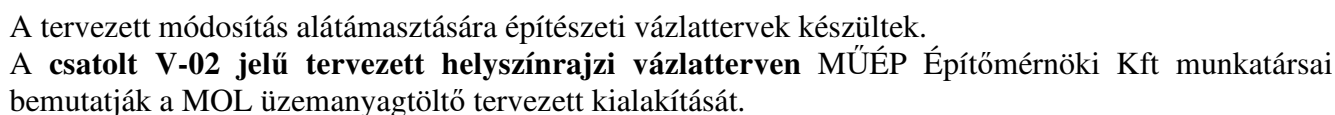
hrsz	művelési ág	jelenlegi terület-nagyság: m ²	szabályozás utáni terület-nagyság: m ²
10347/1	kivett benzinkút	5307	4557
10347/2	kivett étterem	4509	3298
10347/3	kivett parkoló	4426	2259

A Gksz-A/3 jelű új építési övezetben:

- Kialakítható legkisebb telekterület: 2000 nm
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- Bruttó szintterületi mutató: 1,2
- terepszint alatti beépítés mértéke 10 %
- zöldfelület mértéke 15 % (OTÉK alóli felmentés szükséges)
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,0m

A terület jelenlegi zöldfelületi mutatója sem felel meg az OTÉK előírásainak. A zöldfelületi mutató a telekterület csökkentésével tovább romlik, ezért OTÉK alóli felmentést kell kérni a HÉSZ egyszerűsített eljárással történő módosítása során az illetékes állami főépítészről annak érdekében, hogy a zöldfelületi mutató az OTÉK előírásaitól eltérhessen.

A 10347/3 hrsz-ú ingatlant érintően a szabályozási vonal változik, mert a területre készített geodéziai felmérés alapján a MOL NyRt és az Önkormányzat a terület átadásról a hatályos terv szabályozási vonalától eltérően, a meglevő közművek figyelembe vételével állapodott meg.

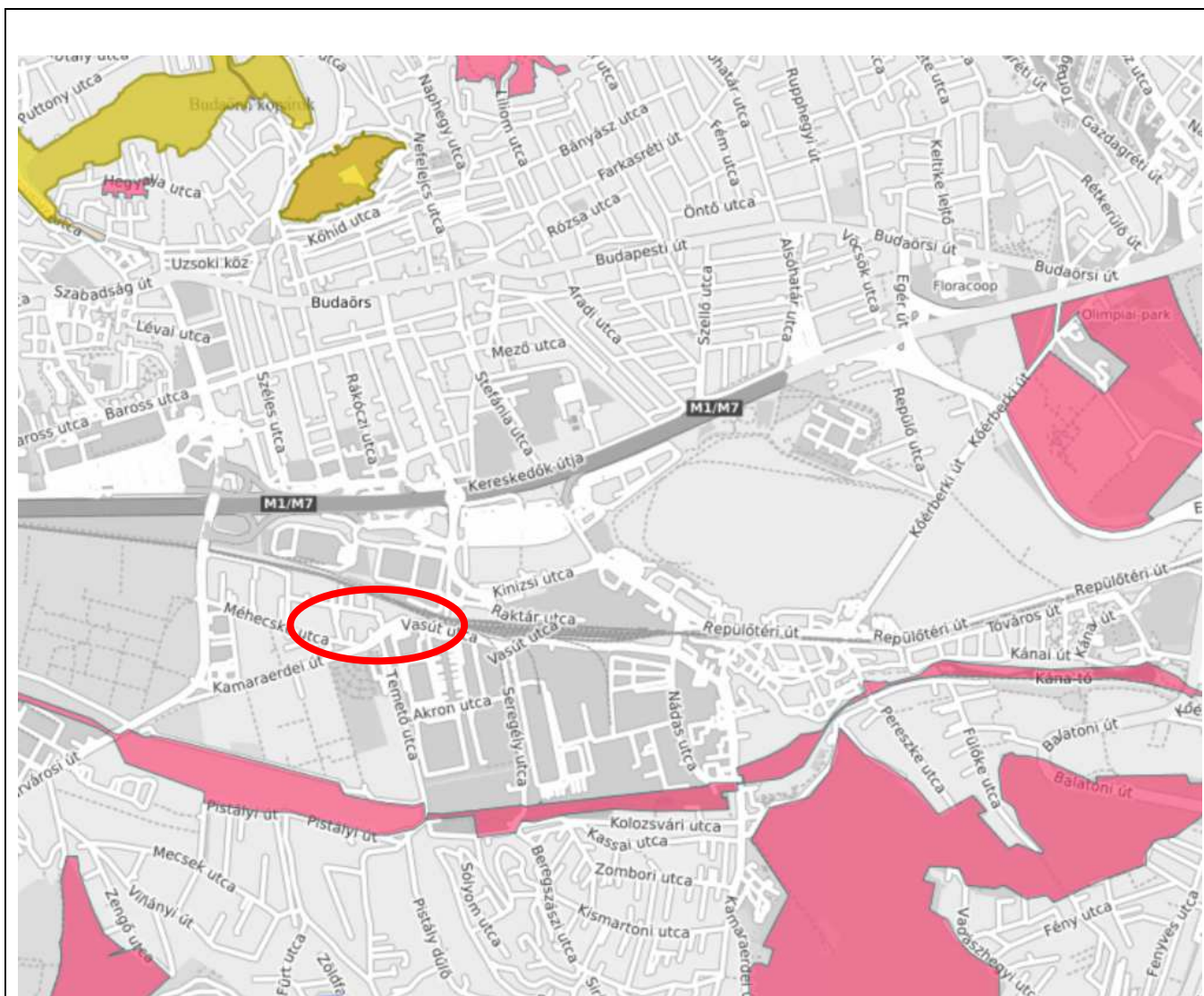




Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás már beépítésre szánt területen történik.

A módosítással érintett terület nem érint Natura 2000 védettségű területet, természeti területet, helyi természetvédelmi területet, egyedi tájértéket és más botanikai értéket.



Természeti területek érintettsége *forrás: okir.hu*

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek

- nemzeti park
- tájvédelmi körzet
- természetvédelmi terület
- természeti emlék

Natura 2000 különleges madárvédelmi területek (SPA)



Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek (SAC)



Országos Ökológiai Hálózat (aktuális munkaállomány)

- magterület övezete
- ökológiai folyosó övezete
- puffterület övezete

Egyedi tájértékek



A tervezési terület az országos tájképvédelmi területtel sem érintett.

Fentiek miatt a tervezett módosítások a tájhasználatban változást nem jelentenek, a hatályos terv tájrendezési munkarészeinek kiegészítése nem vált szükségessé.

Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges.

Közlekedés

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervben szereplő közúti közlekedési hálózatot nem érinti, közlekedési hálózat nem változik. A tervezési terület kiépített útsatlakozással rendelkezik.

A gazdasági terület kiépített, közművesített közútról közelíthető meg, ezért közlekedés fejlesztési igénnyel nem kell számolni.

A tervezési terület megközelítésére szolgáló közlekedési területek a fejlesztés során nem változnak, a Garibaldi utca jogi helyzetének rendezése folyamatban van.

A hatályos terv közlekedési alátámasztó munkarészének kiegészítése nem vált szükségessé.

Közművesítési javaslat:

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési igények

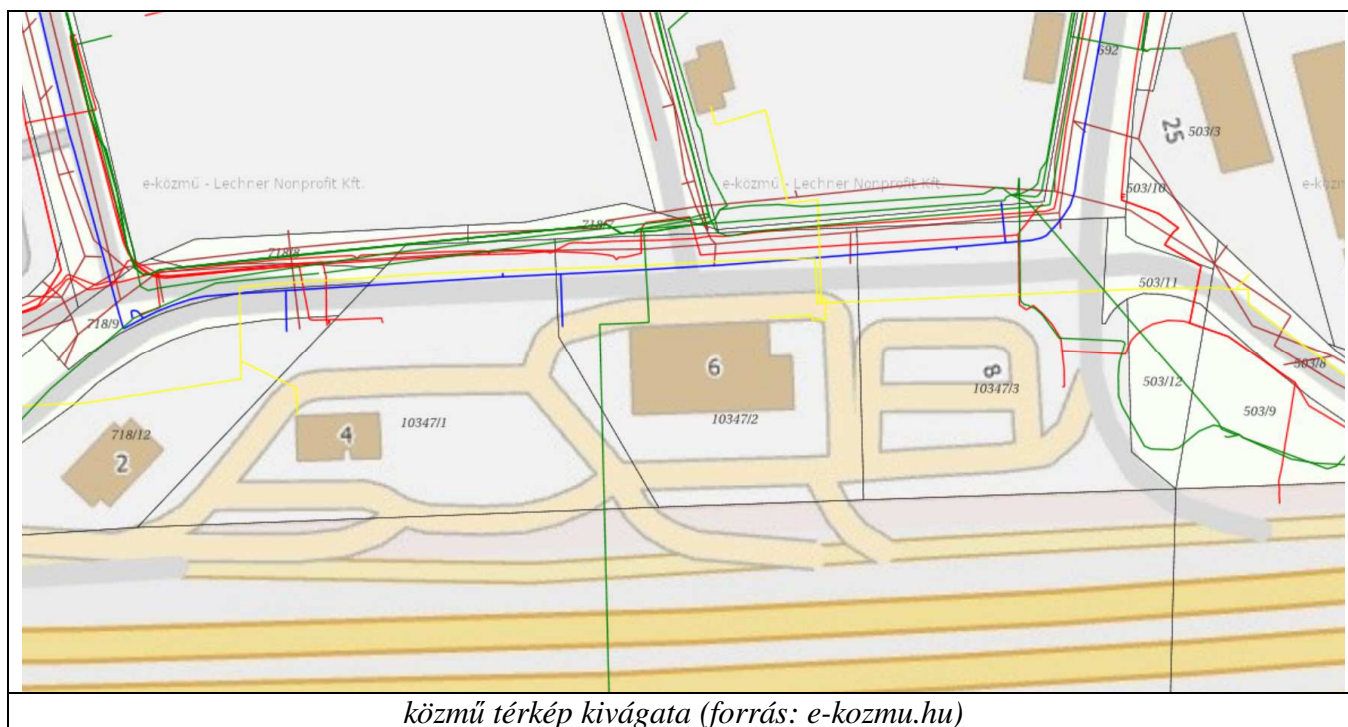
A tervezési terület teljes közművel rendelkezik, így a kiépített közműhálózatok megfelelőek. A tervezett fejlesztés során többlet közmű kapacitási igény nincs.

A közművesítésre vonatkozó alátámasztó munkarészek kiegészítése nem vált szükségessé.

Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

A tervezési területen üzemanyag-töltő állomás átalakítása és bővítése tervezett, melyek során Budaörs város állandó lakosainak száma nem fog a beruházás hatására változni.

Fentieket alapján kijelenthető, hogy a tervmódosítás nem megváltoztatja meg humáninfrastruktúra igényt.



Hírközlés:

A tervezett módosítások nem jelentenek változtatást a hírközlési hálózatban és annak egyéb építményeire vonatkozóan., a hatályos terv alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem szükséges

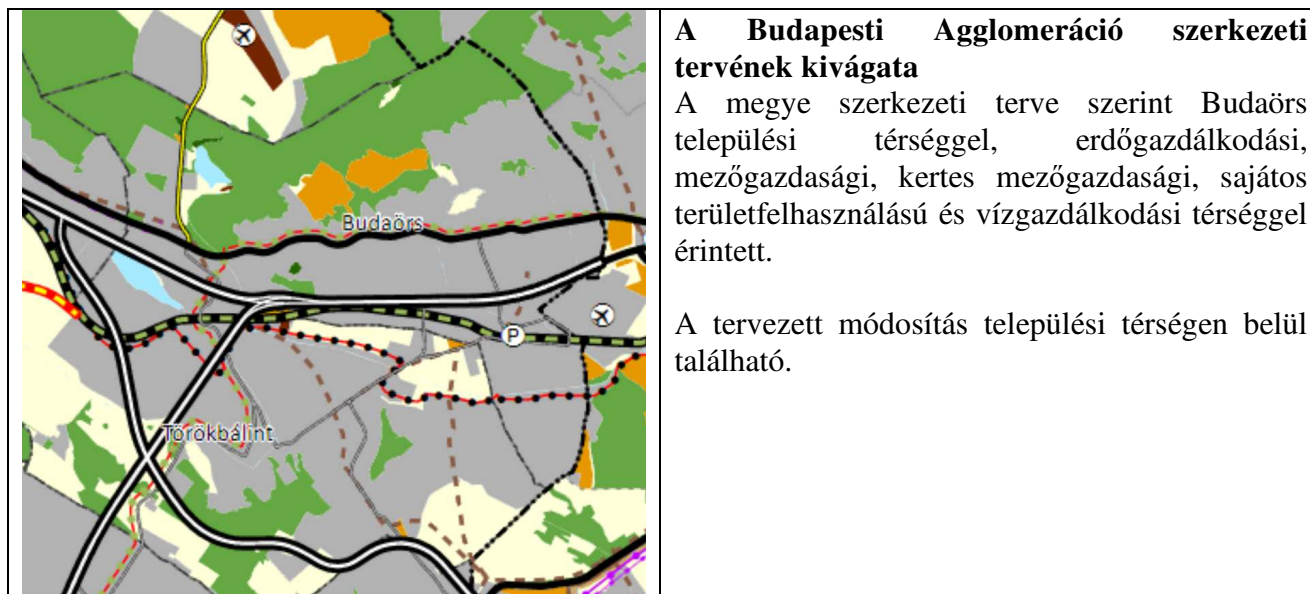
Örökségvédelem

Budaörs örökségvédelmi hatástanulmánya a 2017-ben készült. A hatástanulmány alapján a tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet, illetve helyi védett építészeti értékeket nem érint.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (MaTrT) való megfelelés vizsgálata

Az MaTrT 1/1. melléklete szerint Budaörs a Budapesti Agglomerációhoz tartozó település



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény III. része tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (továbbiakban BATrT) szerint a következők:

34. § (1) A BATrT. a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

(2) E Rész alkalmazásában

1. *mezőgazdasági térség*: területfelhasználási kategória, amelybe a kertes mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyep – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

2. *sajátos területfelhasználású térség*: területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;

3. *települési térség*: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt – ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is – területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.

Budaörs fenti területfelhasználási kategóriákon kívül érintett még erdőgazdálkodási, kertes mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel is.

Erdőgazdálkodási térség: MaTrT 4. § 7.erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt.

Kertes mezőgazdasági térség: MaTrT 4. § 22. a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti vagy zártkerti művelésből kivett mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása, valamint beépítettsége eltér a mezőgazdasági térség területeitől.

Vízgazdálkodási térség: MaTrT 4. § 56. országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása:

A tervezési terület települési térségen belül helyezkedik el, területfelhasználási változás a módosítás során nem történik.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

BATrT 37.§ A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38.§ (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39.§ (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

A megfelelés igazolása:

A TSZT módosítása és új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Műszaki infrastruktúra hálózatok

BATrT 41.§ (1) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 7. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/11. és a 9. melléklet tartalmazza.

(2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1–4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

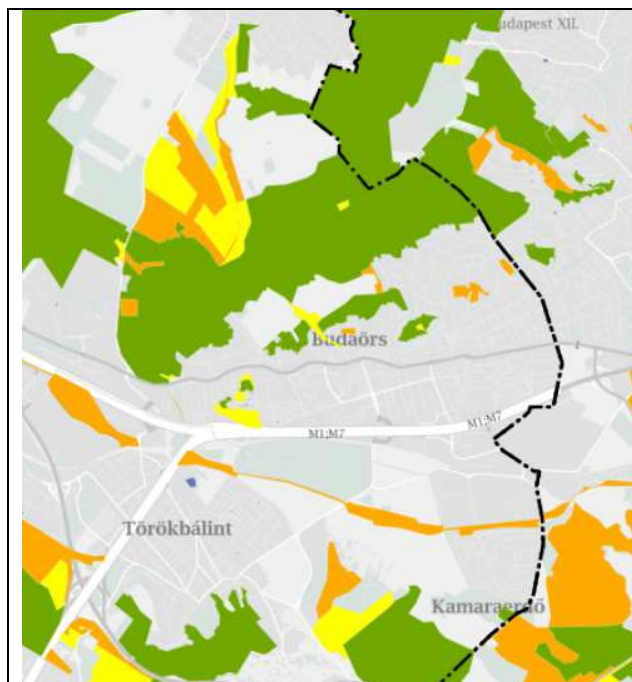
A megfelelés igazolása:

A Műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.

Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata FmTrT-ben	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p>Ökológiai hálózat magterületének övezete BATrT 43. §-a szerint: ((1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:</p> <p>a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,</p> <p>ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy</p> <p>ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;</p> <p>b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei</p>



kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

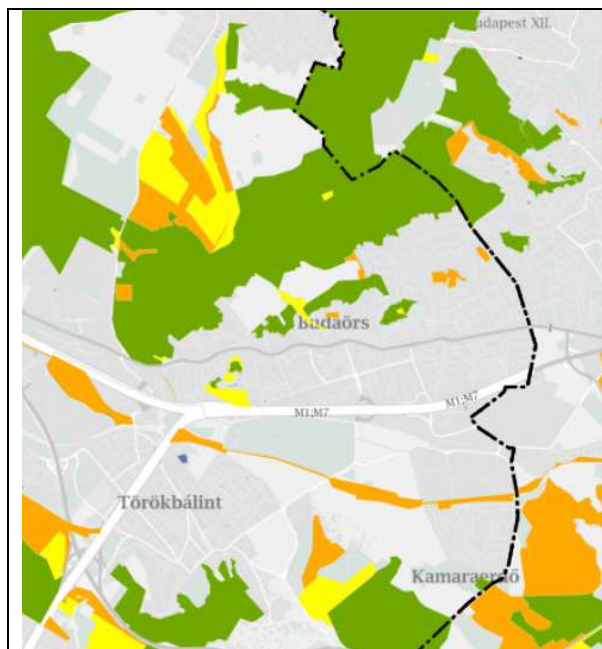
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.

A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete BATrT 44. §-a szerint

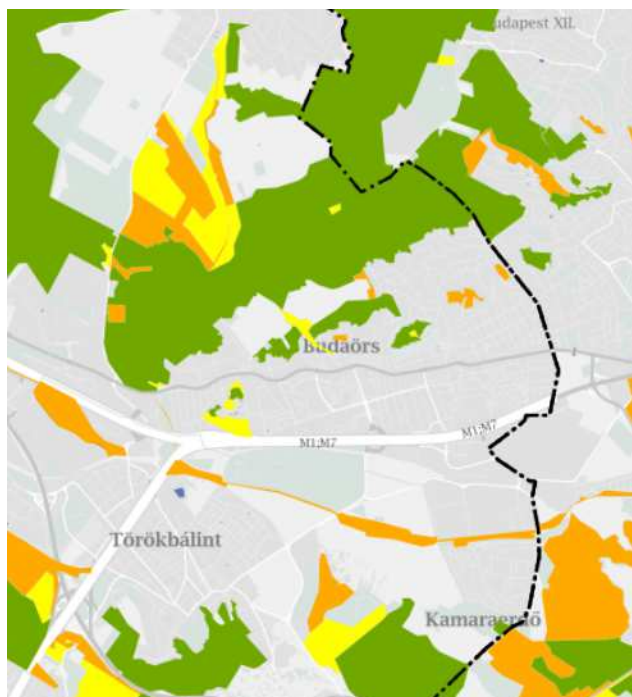
Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai



folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.



Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

MATrT 27. §-a szerint


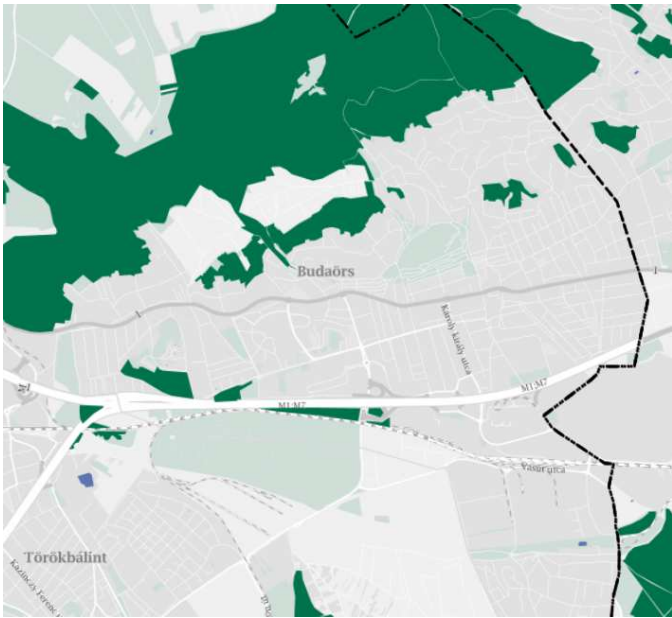
(1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési 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.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A tervezett módosítás nem érinti az


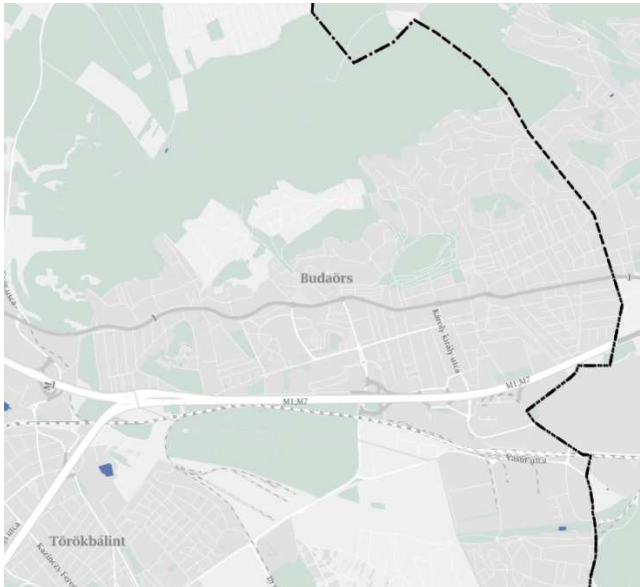
	övezet területét.
	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATrT 28. §-a szerint</p> <p>(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Erdők övezete MATrT 29-30/A. §-a szerint</p> <p>29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>30.§ Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett módosítás nem érinti az</p>


	övezet területét.
	<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATrT 31. §-a szerint</p> <p>(1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét érinti, a világörökség várományos terület nem a tervezési területen található.</p>
	<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATrT 32. §-a szerint</p> <p>(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. <p>(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős</p>


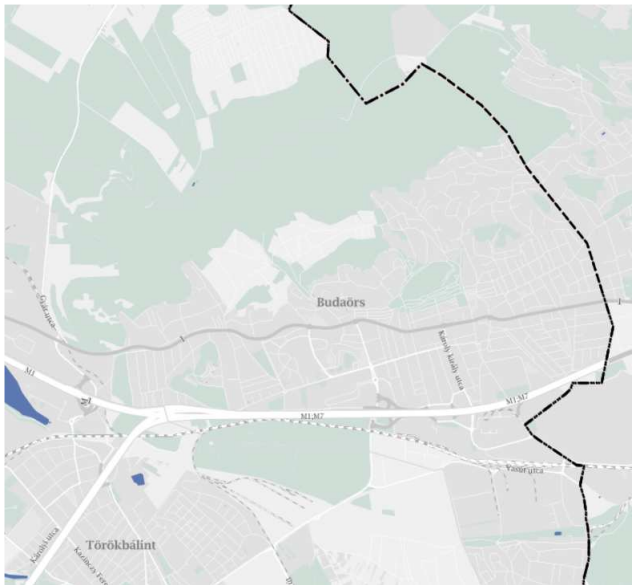
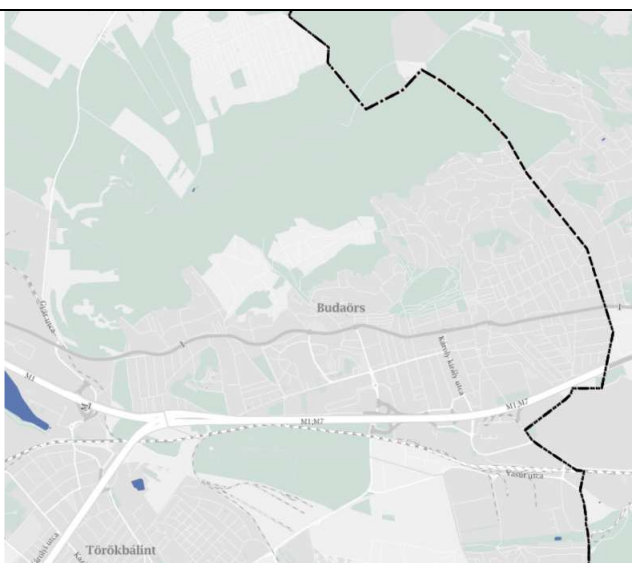
	<p>miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét érinti.</p> <p>A különleges honvédelmi területfelhasználások kijelölése a felülvizsgálati tervben történik.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét nem érinti.</p>

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

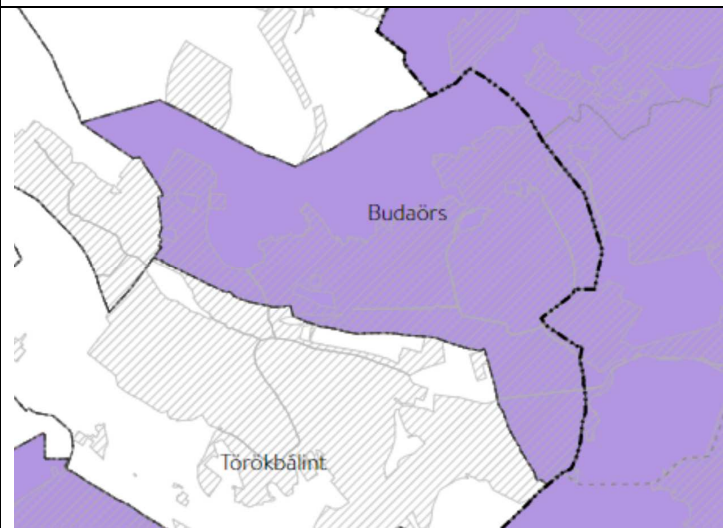
Országos övezet kivágata FmTrT szerint	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>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.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét nem érinti.</p>

	<p>Tájképvédelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p>
	<p>Vízminőség-védelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye</p>

	<p>területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p>
	<p>Nagyvízi meder övezete</p> <p>6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.</p> <p>(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.</p> <p>Az övezet Budaörs területét nem érinti.</p>
	<p>VTT-tározók övezete</p> <p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>Az övezet Budaörs területét nem érinti.</p>

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
	<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állattállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,</p> <p>b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;</p>

	<p>c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p> <p>11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(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.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>Az övezet Budaörs közigazgatási területét érinti. Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján az övezet nem érinti a tervezési területet.</p>

Összességében megállapítható, hogy a tervezett változtatás a magasabb szintű területrendezési tervekkel nem ellentétes, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének megfelel.

Székesfehérvár, 2022. október 25.



Bodó Beáta
településtervező