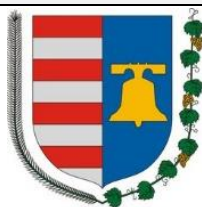


**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELŐKÉSZÍTÉSE
A 71-ES VASÚTVONAL KORREKCIÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓAN
ERDŐKERTES, ÓRBOTTYÁN, VÁCHARTYÁN ÉS VERESEGYHÁZ
TERÜLETÉRE**



ÓRBOTTYÁN



VÁCHARTYÁN



VERESEGYHÁZ



Budapest, 2022. november




Projektszám: 1348

A településrendezési tervek módosításának előkészítését a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan Erdőkertes, Órbottyán, Váchartyán és Veresegyház területére a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. megbízásából készítette:

	<p>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu</p>
---	---

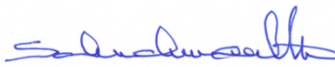
A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:


Pékár Zoltán
településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Ügyvezető igazgató:


Schuchmann Péter

Budapest, 2022. november

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	3
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	3
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	3
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	3
1.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések minden településre vonatkozó egyesített vizsgálata	3
1.1.1. OTrT és MVM előírások	4
1.1.2. BATrT és MVM előírások	23
1.1.3. PMTrT és MVM előírások	32
1.2. A települések településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	73
1.2.1 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	73
1.2.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök	73
1.3. Az épített környezet vizsgálata	74
1.3.1. Erdőkertes	74
1.3.2. Örbottyán.....	76
1.3.3. Váchartyán	82
1.3.4. Veresegyház	88
2. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	92
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	92
II. JAVASOLT TERVI MEGOLDÁSOK.....	93
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	93
1.1. Településrendezési javaslatok.....	93
1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	93
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	93
1.2.1. A változások bemutatása	93
1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása	93
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat változásainak bemutatása	96
1.2.1.3. A szabályozási tervek változásainak bemutatása	96
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.....	98
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	98
2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	99
RAJZI MUNKARÉSZ	100

TERVLAP JEGYZÉK:

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZTkonc-a /-b /-c	Szabályozási koncepcióterv (három szelvény /a, /b és /c)	m=1:4.000

Ezek a tervlapok a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban fájlokban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnymomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2022. november



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

A településrendezési tervek módosításának előkészítését a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan Erdőkertes, Órbottyán, Váchartyán és Veresegyház területére a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. megbízásából a PESTTERV Kft., a 2022 szeptemberben kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A tervezési munka a szerződéskötést követően a szükséges adatbeszerzésekkel indult 2022 szeptemberben.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

Az előbbiekkal összefüggésben a jelen tervezési feladatra a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. mint a(z) „Elővárosi vasúti infrastruktúra fejlesztési projektek teljeskörű előkészítése Budapest agglomerációjában: 1. rész: Rákospalota-Újpest (bez.) – Vácrátót – Vác (kiz.) vasútvonal elővárosi célú fejlesztésének döntéselőkészítő tanulmány, megvalósíthatósági tanulmány, engedélyezési terv, kiviteli terv és kapcsolódó tenderdokumentáció elkészítése” tárgyú közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevője bízta meg cégünket azzal a feladattal, hogy készítsük el a Településrendezési tervek módosításának előkészítő dokumentációját a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan Erdőkertes, Órbottyán, Váchartyán és Veresegyház területére vonatkozóan. A feladat egy olyan előkészítő anyag elkészítése, melyben a 71-es vasútvonal korrekciójával kapcsolatban szükséges tervezett településrendezési termódosítások kerülnek bemutatásra az érintett önkormányzatok felé, figyelembe véve a tervezéskor rendelkezésre álló konkrét műszaki tervek aktuális állapotát. Ezen anyag elkészítésének célja az, hogy egyrészt a tervezett megoldásokról a települések tájékoztatást, visszajelzést kapjanak, másfelől, hogy ezzel az egyes településekre vonatkozó településrendezési termódosítási munkák is szerződhetővé és elkészíthetővé váljanak, azaz a konkrét településtervezési munkálatok mielőbb elindulhassanak és lezárulhassanak.

A munkavégzés közvetlen jogi kiindulási alapját az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/212. (XII. 6.) Korm. rendelet biztosítja. Konkrétan e rendelet 1. sz. mellékletében a 2.1.107. pontban került rögzítésre a Rákospalota-Újpest-Veresegyház-Vác vasútvonal korszerűsítése került nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításra.

A később ismertetendő szövegekben a veresegyházi módosítások azonosítója az 1, az erdőkertesi módosítások azonosítója a 2, az orbottyáni módosítások azonosítója a 3 és a váchartyáni módosítások azonosítója a 4.

VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések minden településre vonatkozó egyesített vizsgálata

A négy település területét különféle módon az alábbi területrendezési tervek érintik:

1. a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Országos Területrendezési Tervről szóló része (továbbiakban: OTrT)
2. a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló része (továbbiakban: BATrT)



3. A 10/2020. (VI.30.) PM Kgy. sz. rendelet Pest megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban PMTrT)!

Erdőkertest, Órbottyánt és Veresegyház az az OTrT a BATrT és a PMTrT, Váchartyánt pedig csak az OTrT és a PMTrT érinti közvetlenül. Az előbbieken túl a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásait is be kell majd tartani.

A településrendezési termódosítások készítése során tehát a fent felsorolt jogszabályokban rögzített összes szöveges és rajzi előírást is be kell majd tartani, melyet teljes tartalmában az egyes települések rendezési termódosítási dokumentációjában településenként külön-külön kell majd igazolni. A pontos munkavégzéshez ennek fontos előfeltétele lesz majd a munkaindításkor beszerezhető legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások rendelkezésre állása. E munkafázis elkészítésének ezen adatok még nem álltak teljes körűen rendelkezésünkre, emiatt egyes témakörök részletes bemutatása mos még nem lehetséges. Az alábbiakban - a rendelkezésünkre álló adatok alapján - a munka elkészítése kapcsán legfontosabb elemeket, előírásokat ismertetjük.

1.1.1. OTrT és MVM előírások

2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve (törvényi rajzi kivonat)



**Jelkulcs:**

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Kőolajszállító vezeték (tervezett)
	Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

A 2. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A települések területei különféle besorolású térségekbe tartoznak.
- A változással érintett területek közül a jogszabályi állapotot bemutató tervlap léptéke és kifedések miatt egyik terület térségi besorolása sem állapítható meg pontosan.
- A települések területeit több közlekedéshálózati elem érinti.
- A változással érintett területek közül mindegyik területet érinti meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya elemként a (Budapest-Vác-Vác). Ezen felül az 1 jelű területet érinti még egy tervezett főúti elem.
- Veresegyház K-i részén halad át a meglévő 220 kV-os átviteli hálózat távvezetési eleme.
- A változással érintett területeket nem érinti ez az átviteli hálózati elem.
- Órbottyán É-i és Váchartyán D-i részén halad át a meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezetési eleme.
- A változással érintett területek közül a 3 és 4 jelű területeket érinti ez az átviteli hálózati elem.
- Órbottyán és Veresegyház Ny-i részén halad át a meglévő kőolajszállító vezeték és a meglévő földgázszállító vezeték.
- A változással érintett területek közül az 1 jelű területet érintik ezek a vezetési elemek.

**Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:**

„10.§ (2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

(3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a megyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályai:

„12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13.§ (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletek és az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletek bemutatásától adatszolgáltatási hiányosságok miatt most eltekintünk.

Az OTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályai:

„15.§ (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

16.§ (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

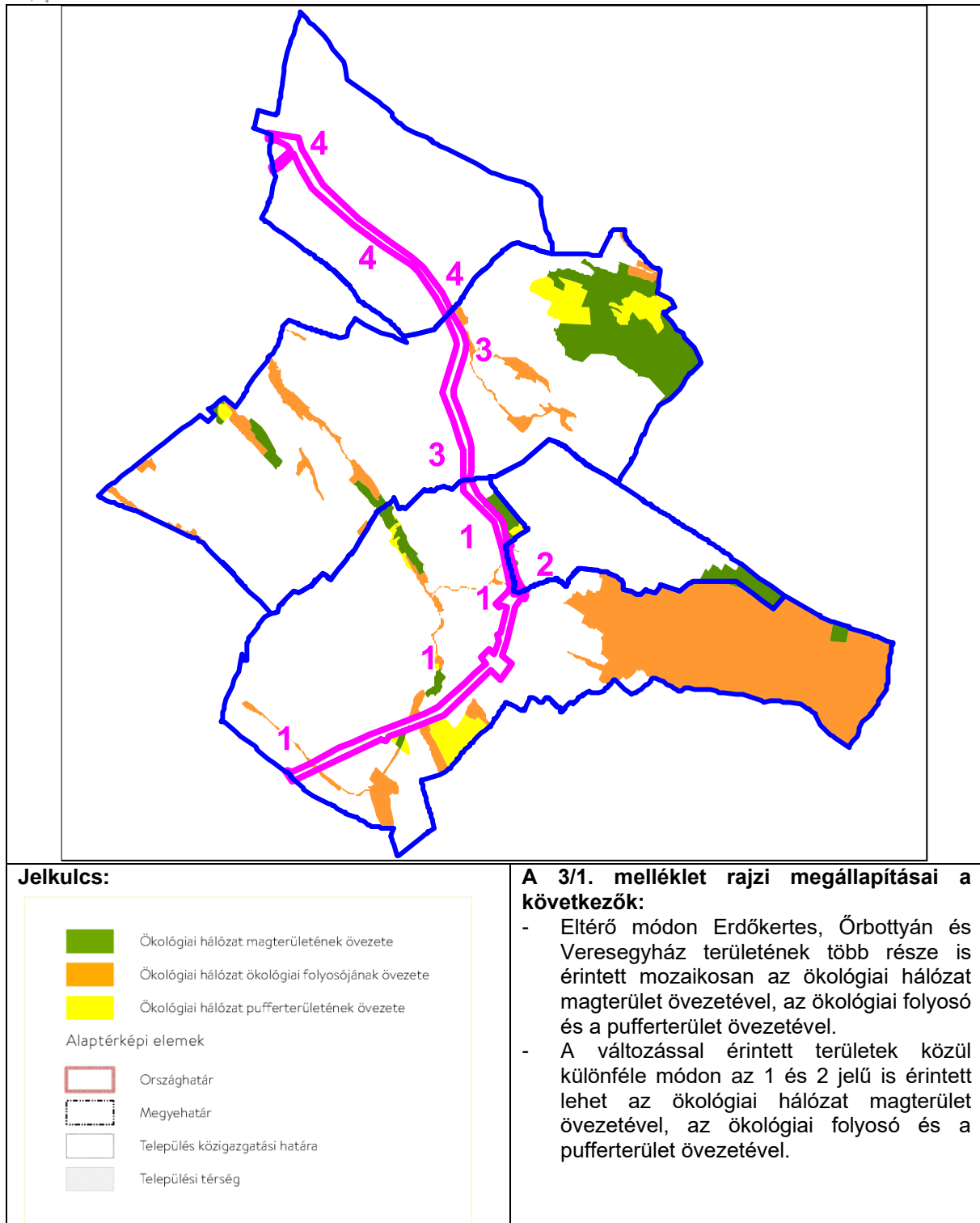
18.§ (1) Külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet – ha van elfogadott településrendezési terv – a településrendezési eszköz nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolta.”



3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (törvényi rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)





Az OTrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:

- „25.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének 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 és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) 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 jelölhető ki és helyezhető el.



- (5) 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.
- (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve."

Az OTrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

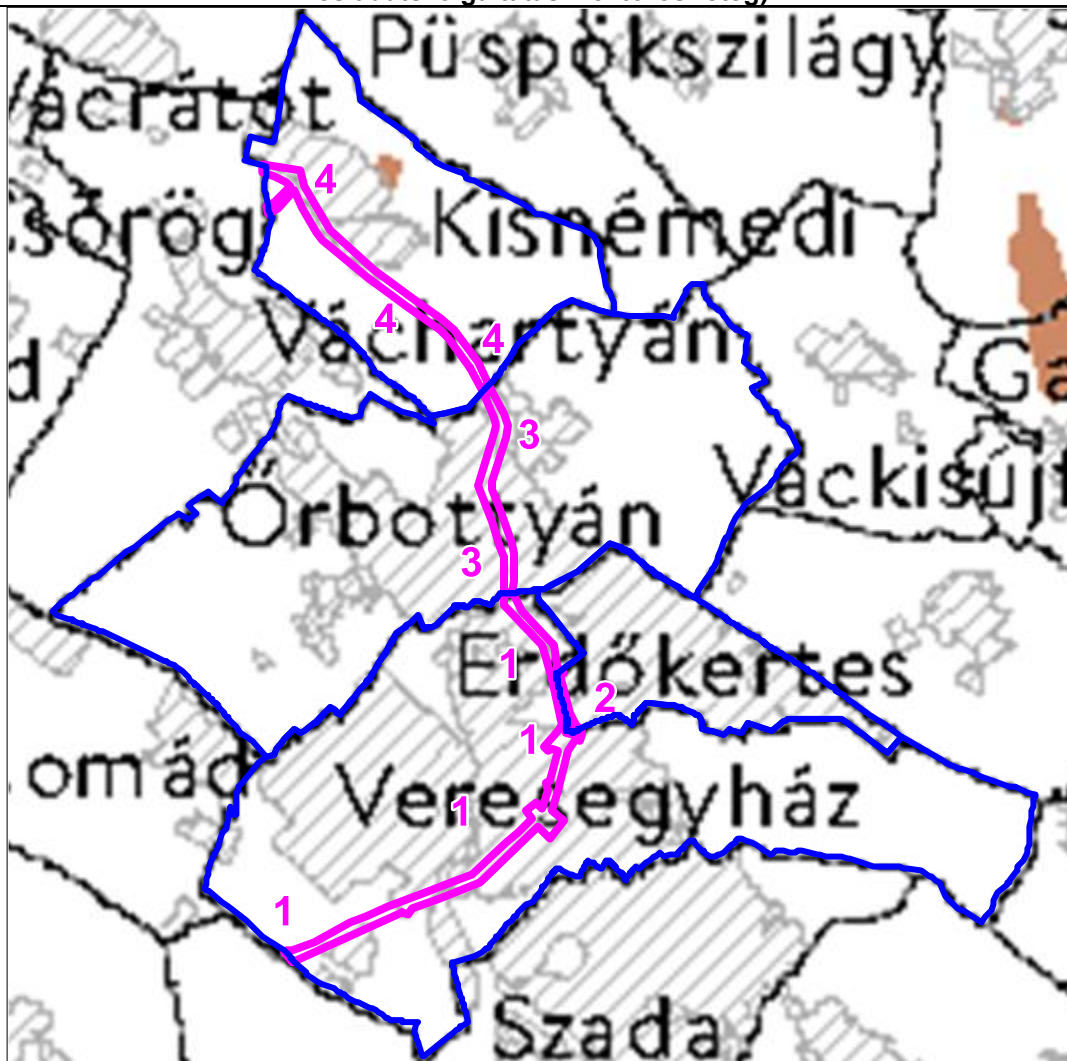
- „26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
- (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai 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 jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

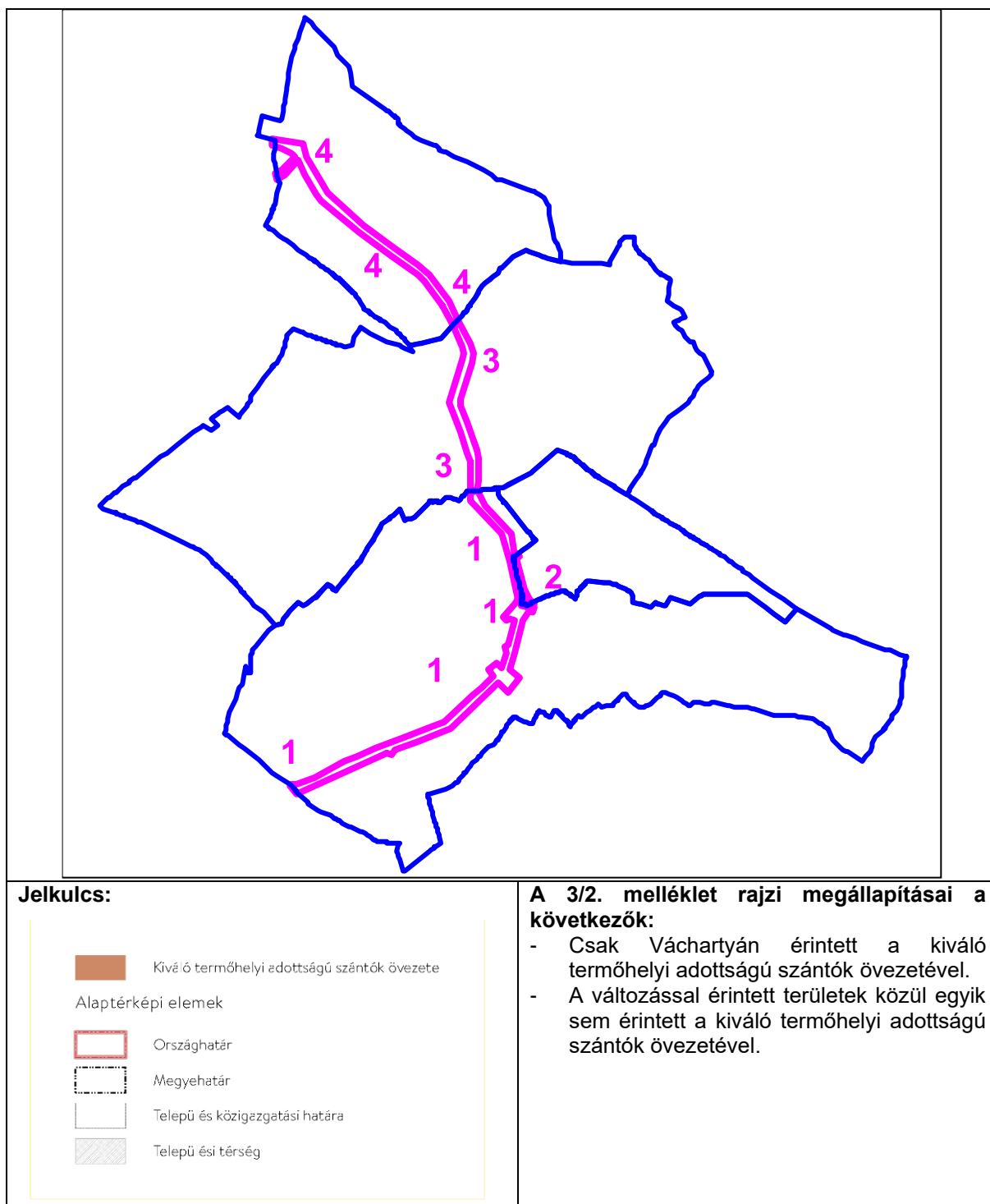
Az OTrT ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó szabályai:

- „27.§ (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 jelölhető 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."



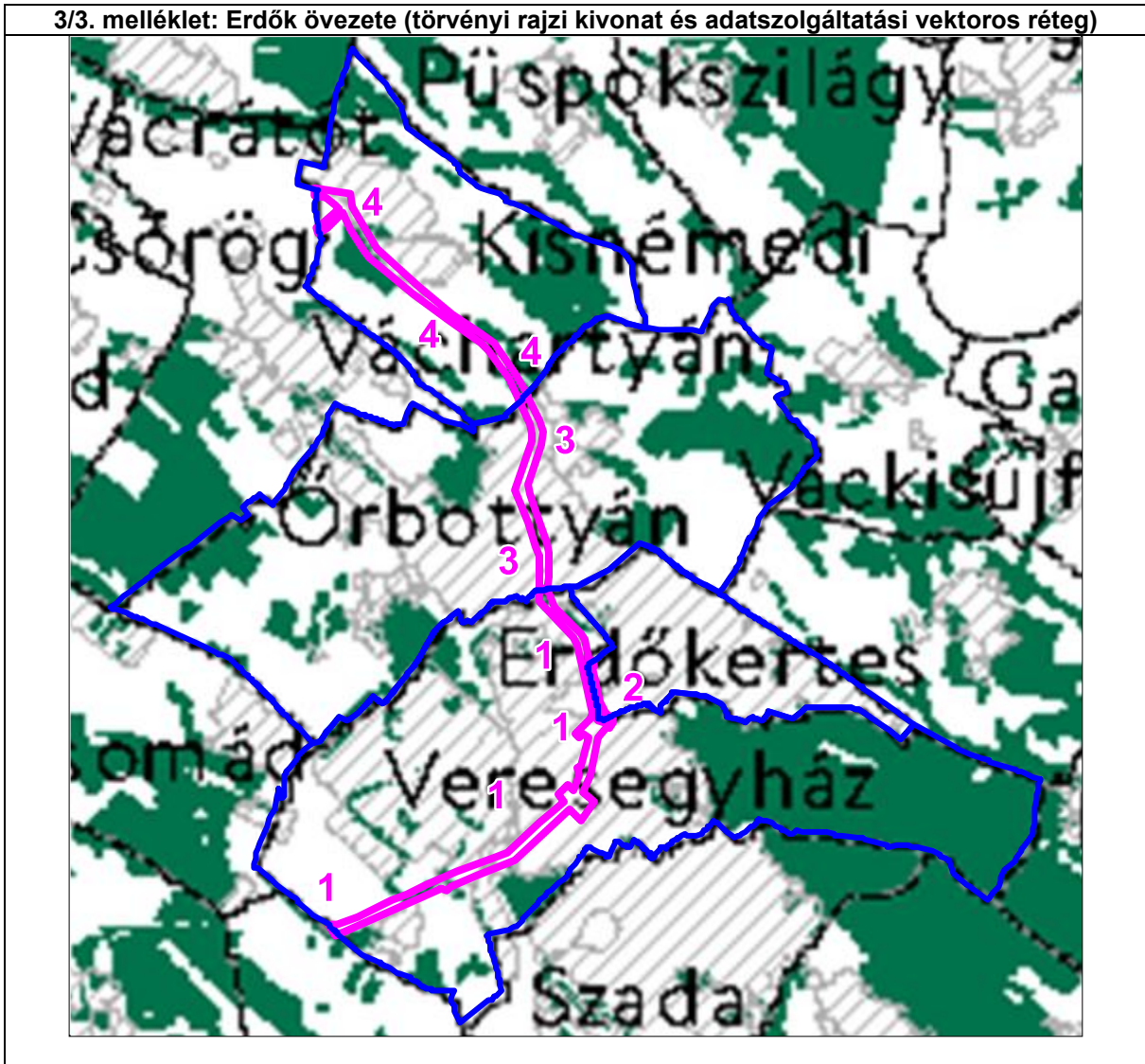
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (törvényi rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)

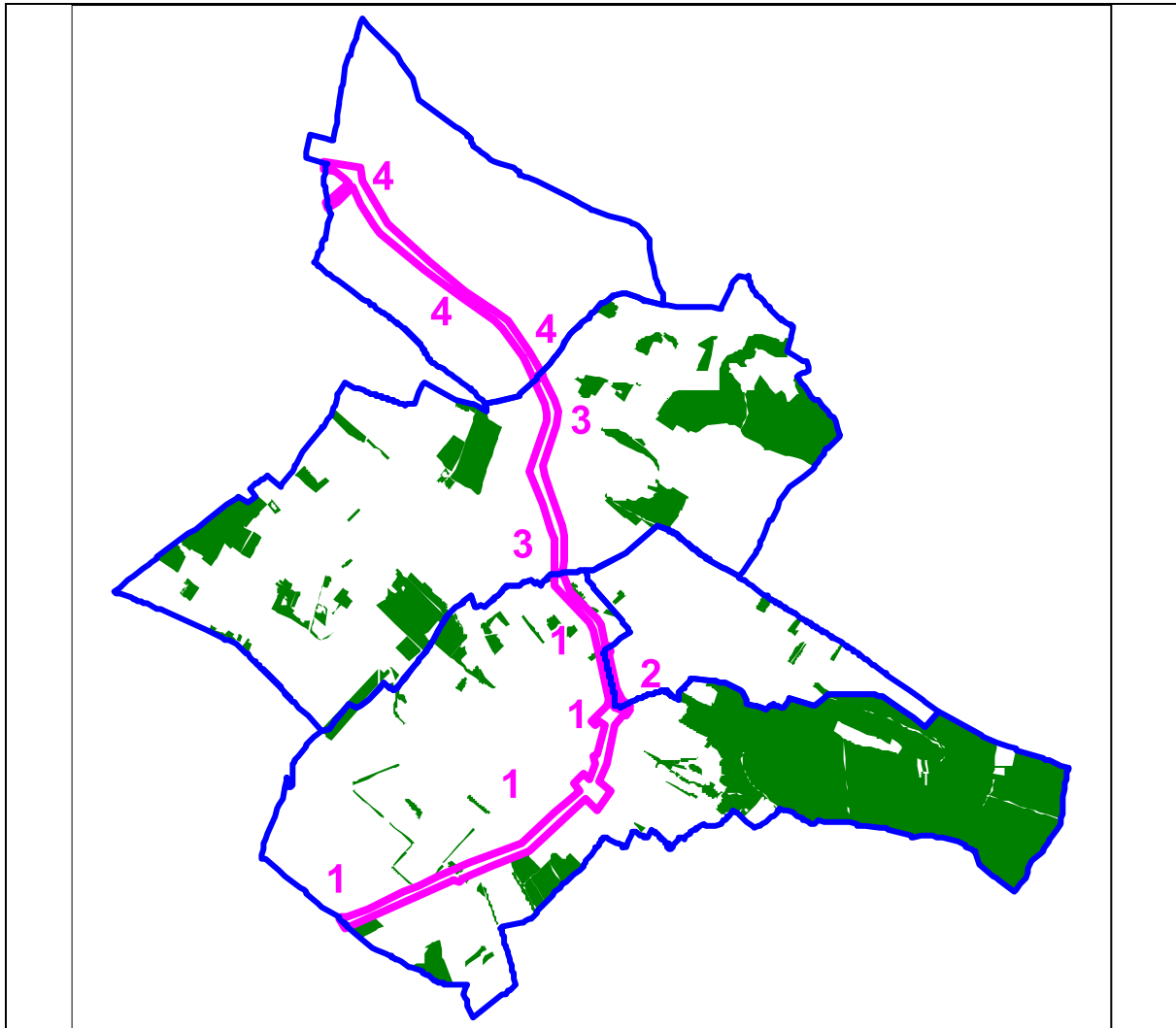






3/3. melléklet: Erdők övezete (törvényi rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)



**Jelkulcs:** Erdők övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség**A 3/3. melléklet rajzi megállapításai a következők:**

- Mindegyik település több különböző része érintett mozaikosan az erdők övezetével.
- A változással érintett területek közül az 1 jelű érintett lehet az erdők övezetével.

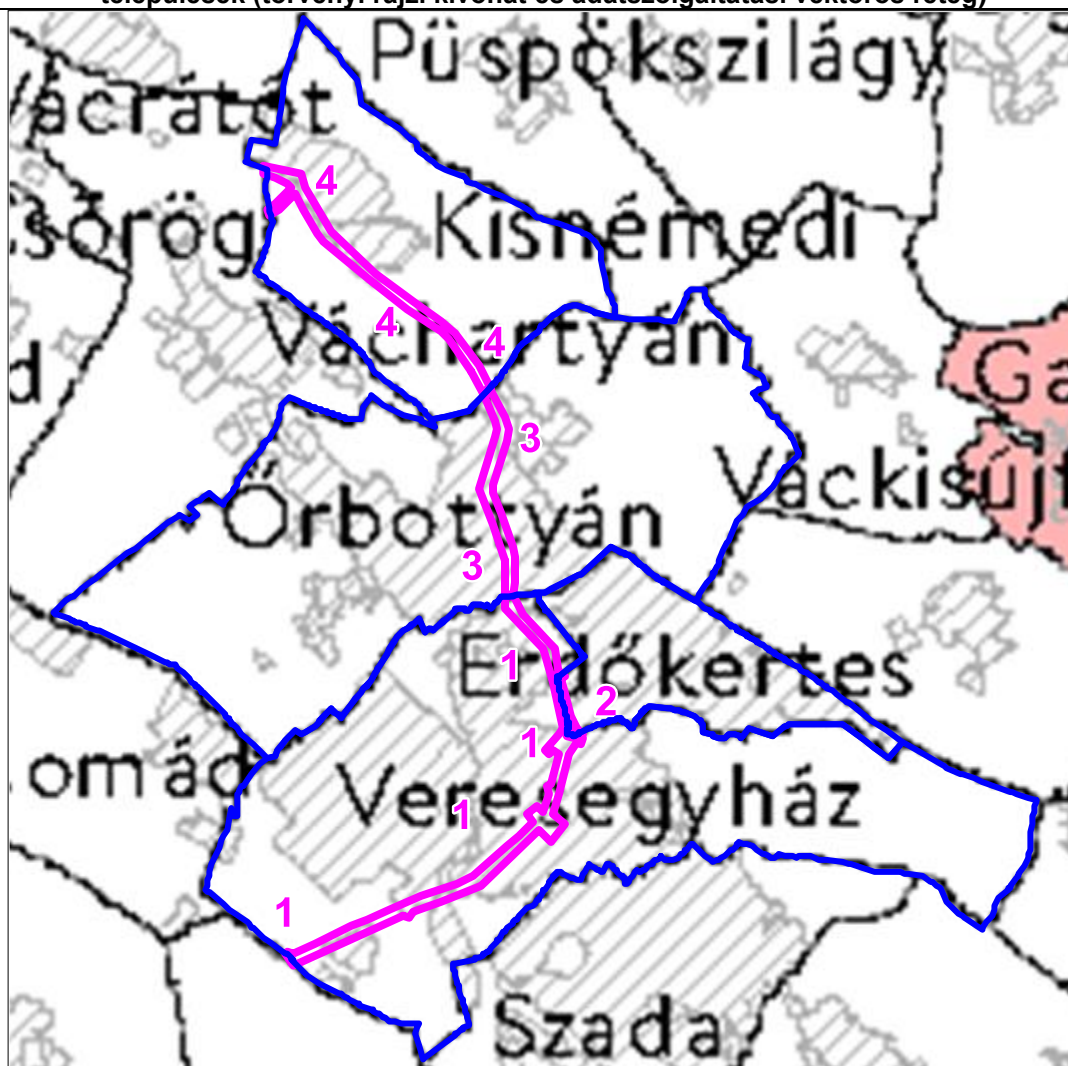
Az OTrT erdők övezetére vonatkozó szabályai:

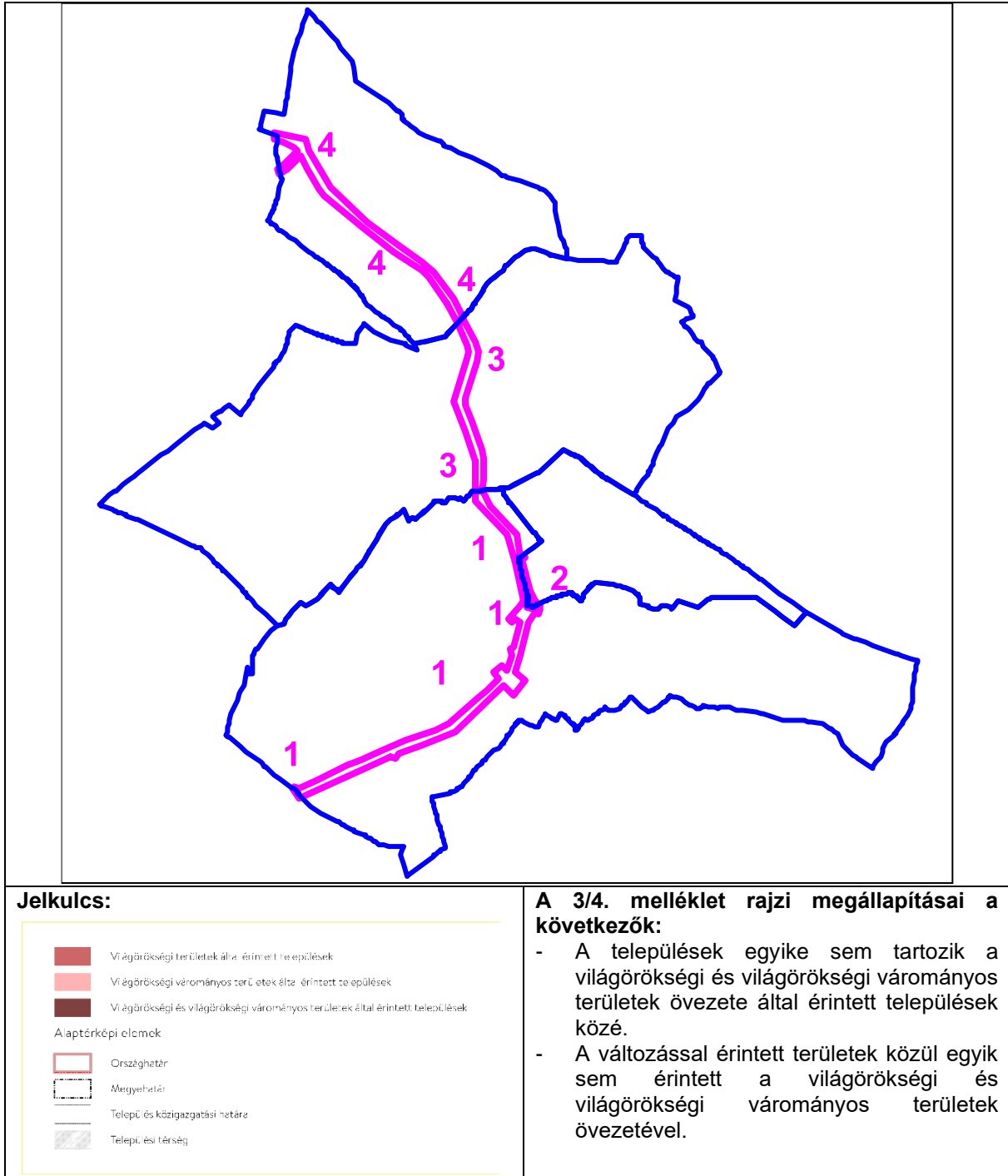
„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. 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.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”



3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (törvényi rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)

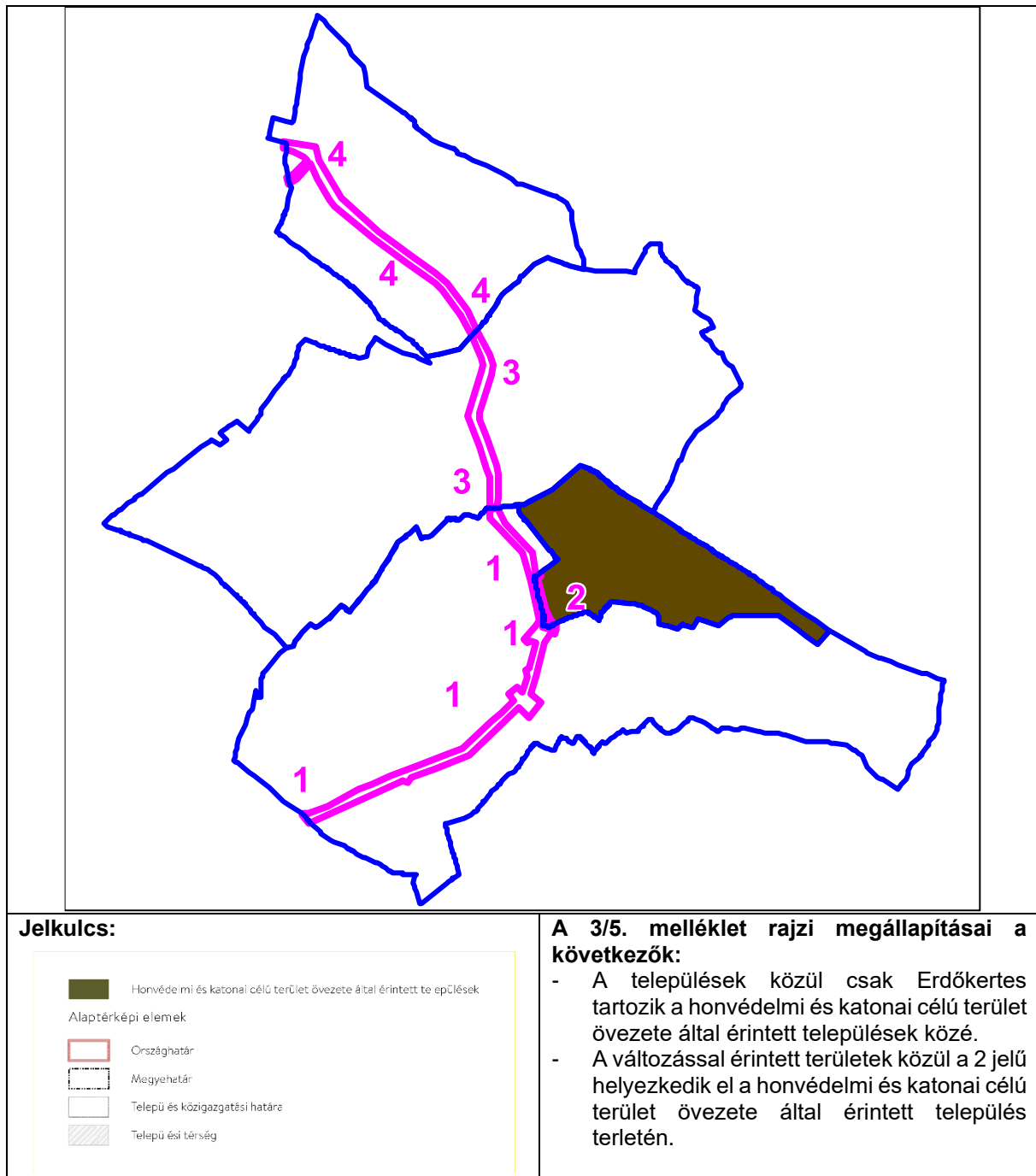






3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (törvényi rajzi kivonat)





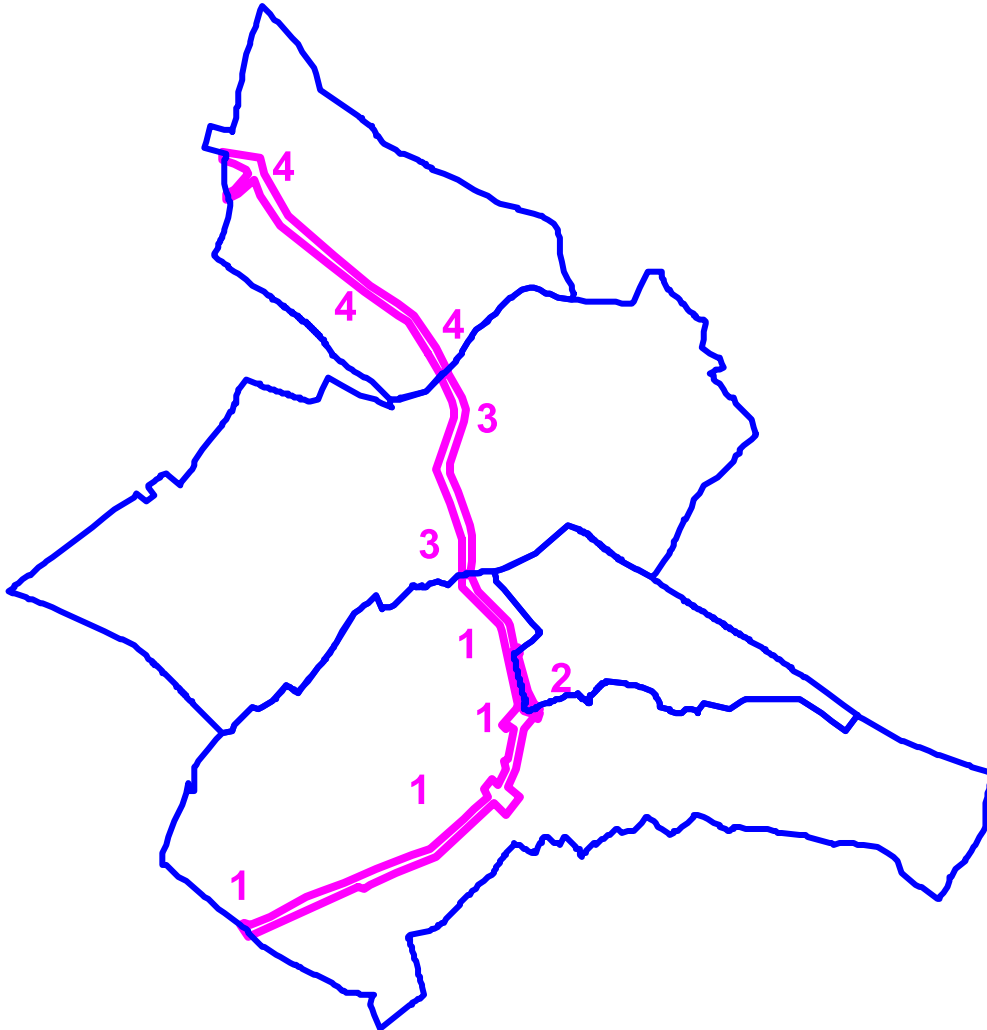
Az OTRT honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezetére vonatkozó szabályai:

„32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
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.
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”



Az MvM rendelet szerinti szabályok.

1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

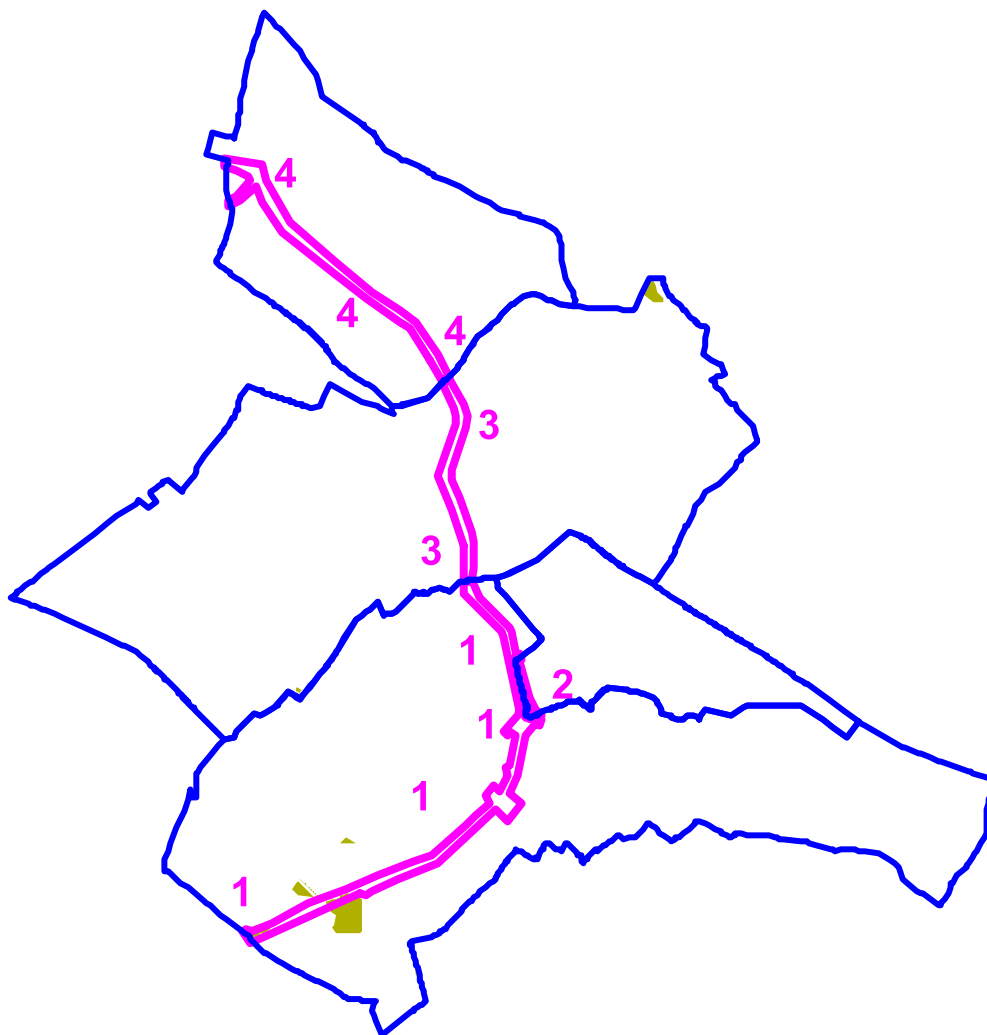
 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Települési térség

Az 1. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A települések egyike sem érintett a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.
- A változással érintett területek közül egyik sem érintett a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével.

**2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:**

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

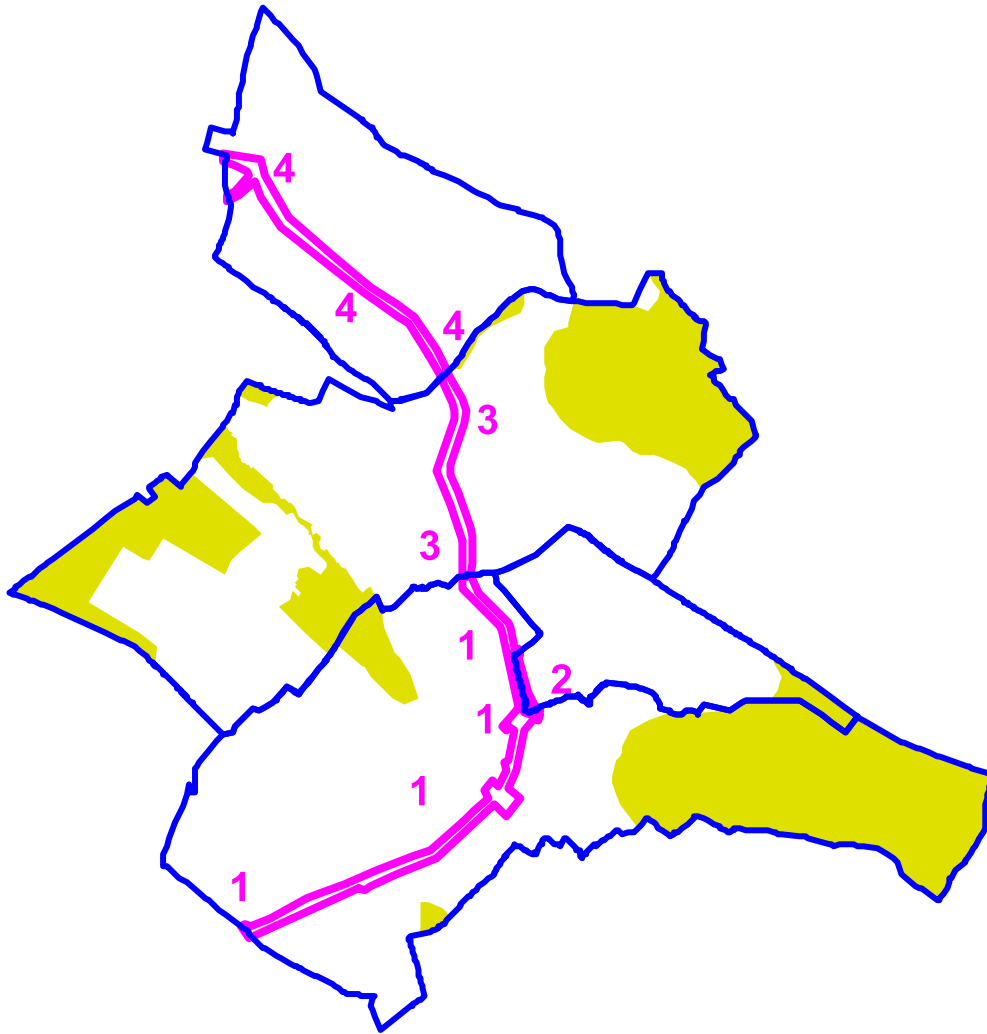
 Települési térség

A 2. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Órbottyán és Veresegyház érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.
- A változással érintett területek közül az 1 jelű lehet érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.

Az MvM erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályai:

„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.”

**3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:**

 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Település közigazgatási határa

 Települési térség

A 3. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Erdőkertes, Órbottyán és Veresegyház különböző részei érintettek a tájképvédelmi terület övezetével.
- A változással érintett területek közül egyik sem érintett a tájképvédelmi terület övezetével.

Az MvM tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

„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 vizsgálat keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemeggyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

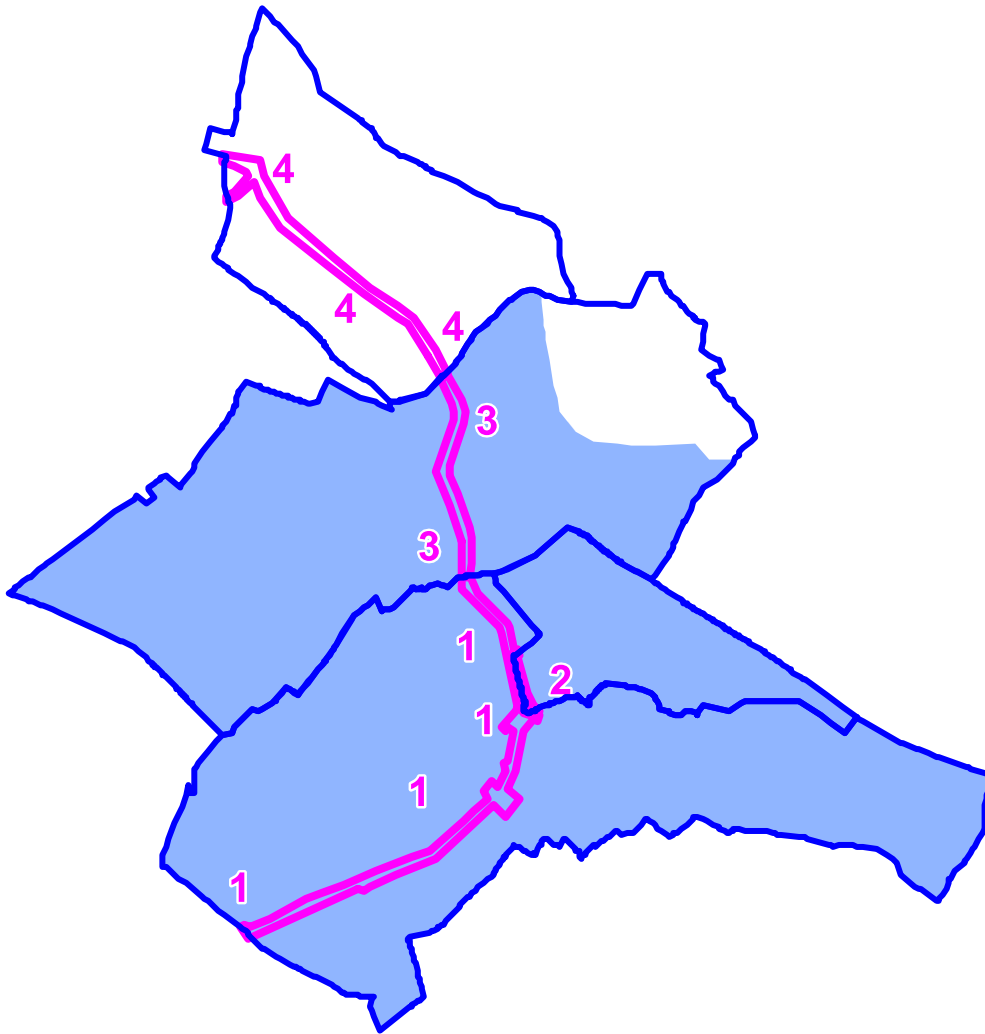
b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



(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.”

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)



Jelkulcs:

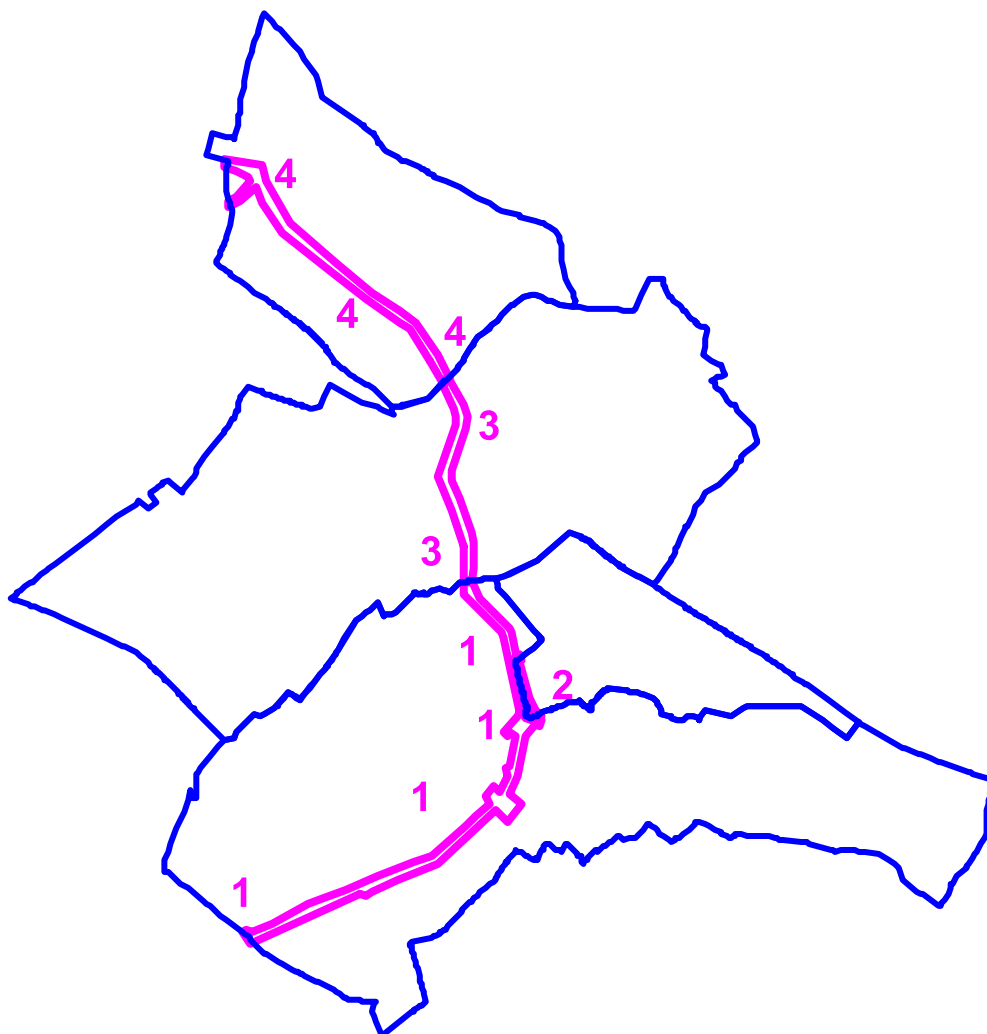
	Vízminőség-védelmi terület övezete
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség






A 4. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A fenti térkép alapján Erdőkertes, Őrbottyán és Veresegyház érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.
- A változással érintett területek közül az 1, 2 és 3 jelű területet érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályai:

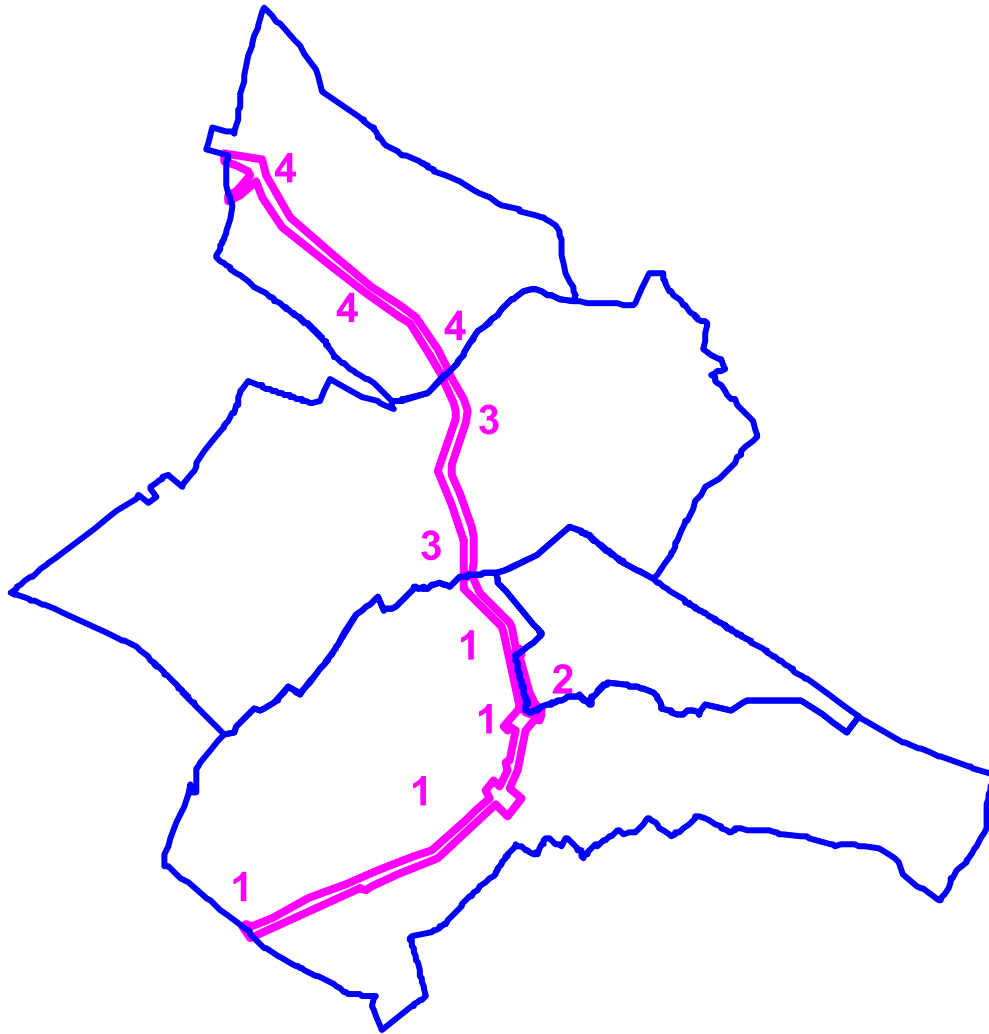
„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A 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.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”






**5. melléklet: Nagyvízi meder övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:**

	Nagyvízi meder övezete
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség

Az 5. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A település közül egyik sem érintett a nagyvízi meder övezetével.
- A változással érintett területek egyike sem érintett a nagyvízi meder övezetével.

**6. melléklet: VTT-tározók övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:**

	VTT-tározók övezete
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség

A 6. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A települések egyike sem érintett a VTT-tározók övezetével.
- A változással érintett területek egyike sem érintett a VTT-tározók övezetével.

1.1.2. BATrT és MVM előírások

A BATrT Erdőkereszre, Örbottyánra és Veresegyházra vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek és az egyéb adatszolgáltatások rajzi lehatárolásait) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük. Váchartyánt ezen előírások egyike sem érinti, mert a település nem tartozik a BATrT hatálya alá.



Alapadatok településeként

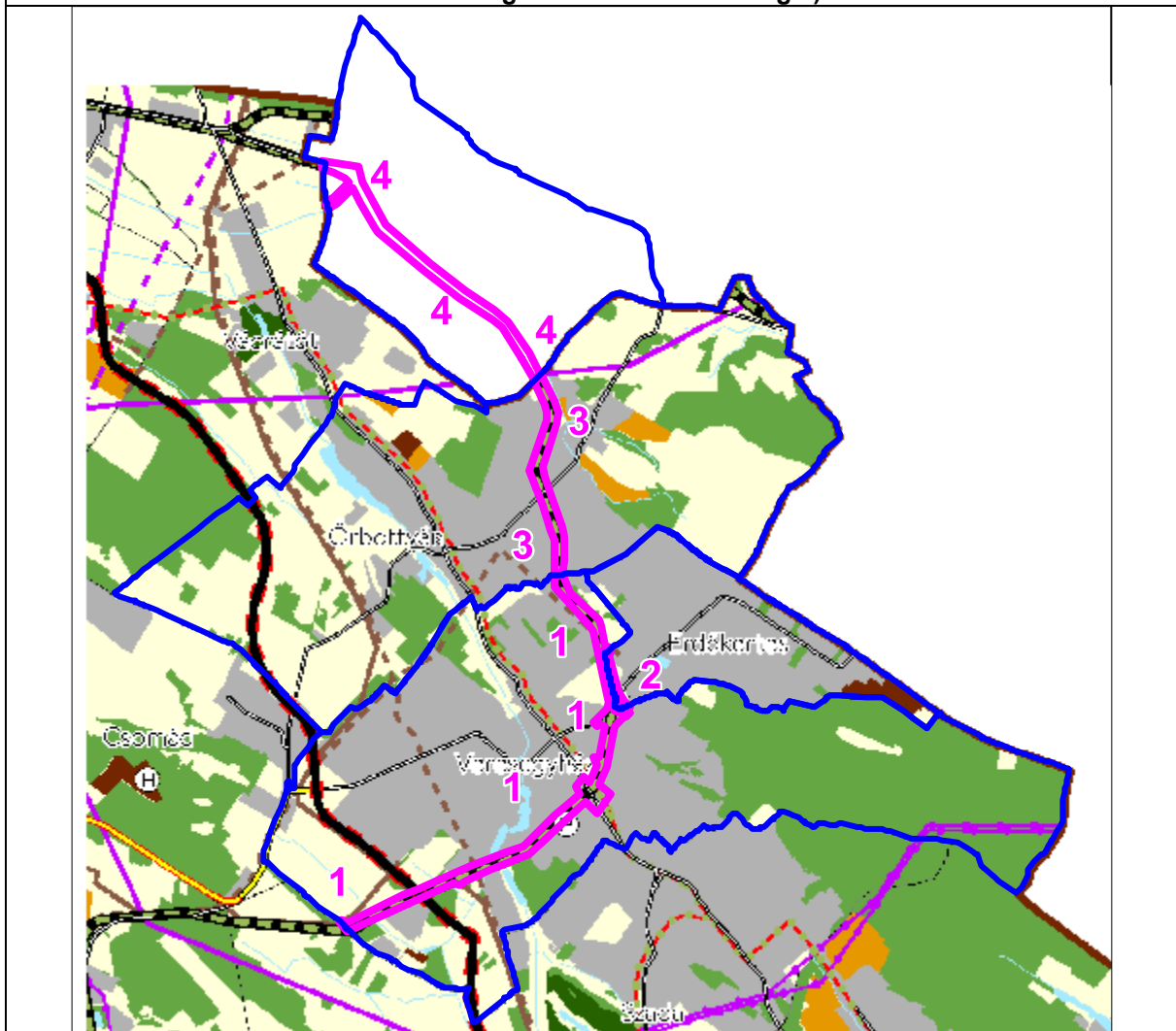
A BATrT 8. melléklete szerinti adatok az eredeti törvényi állapot szerint	
Erdőkertes	
Települési térség területe (ha)	517,87
Település közigazgatási területe (ha)	575,38
Települési térség területének aránya (%)	90,00
Órbottyán	
Települési térség területe (ha)	791,57
Település közigazgatási területe (ha)	2734,58
Települési térség területének aránya (%)	28,95
Veresegyház	
Települési térség területe (ha)	1324,27
Település közigazgatási területe (ha)	2 556,32
Települési térség területének aránya (%)	46,36

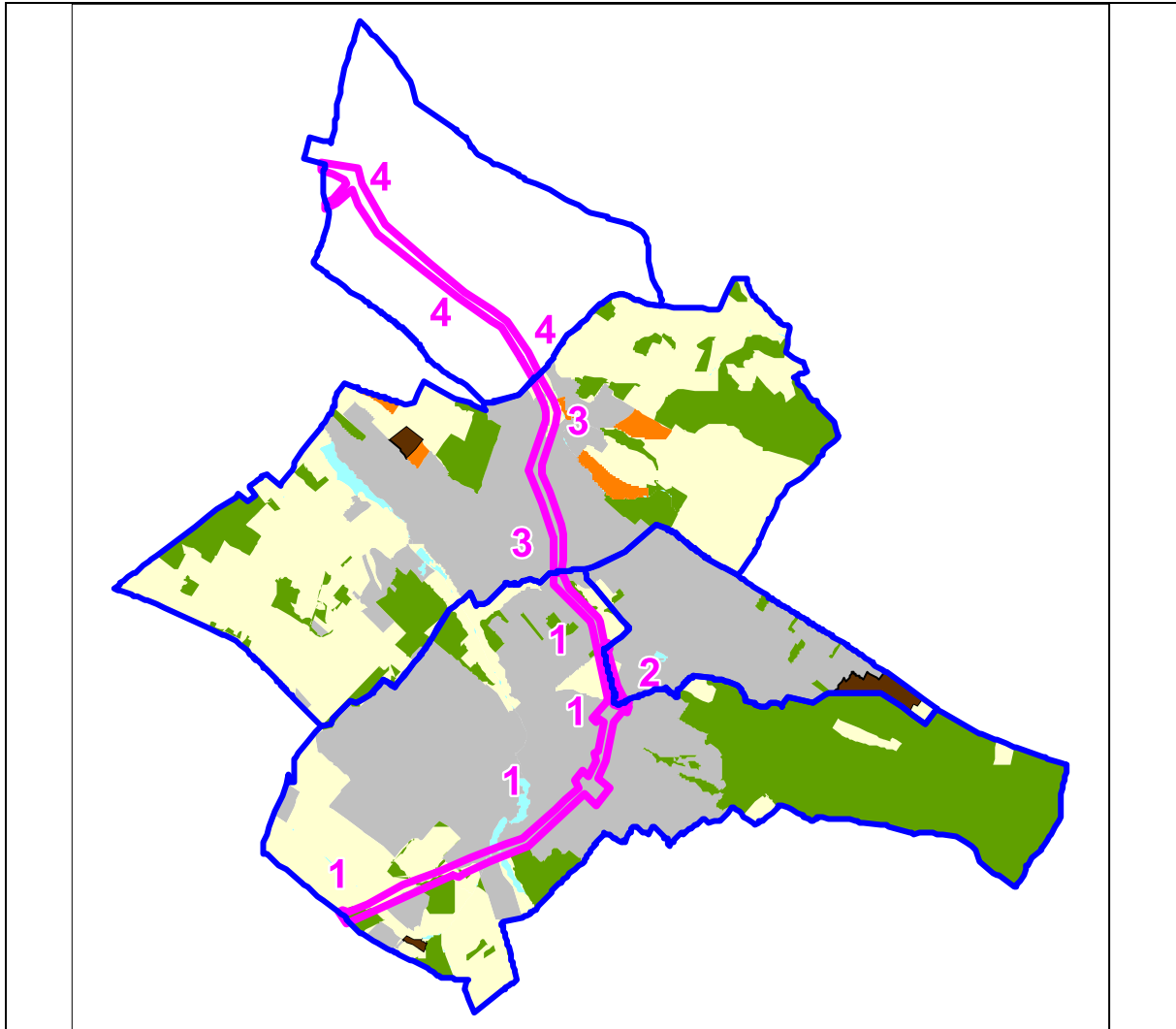
Térségi terület-felhasználási kategóriák az eredeti törvényi állapot rajzolata alapján	Térségi terület-felhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Erdőkertes		
Erdőgazdálkodási térség	12,63	2,20
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Mezőgazdasági térség	14,96	2,60
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Vízgazdálkodási térség	1,45	0,25
Települési térség	517,87	90,00
Sajátos területfelhasználású térség	28,48	4,95
Összesen:	575,39	100,00
Órbottyán		
Erdőgazdálkodási térség	521,69	19,08
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Mezőgazdasági térség	1389,98	50,83
Kertes mezőgazdasági térség	55,98	2,05
Vízgazdálkodási térség	25,04	0,92
Települési térség	731,45	26,75
Sajátos területfelhasználású térség	10,45	0,38
Összesen:	2734,59	100,00
Veresegyház		
Erdőgazdálkodási térség	931,41	32,61
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0,00	0,00
Mezőgazdasági térség	577,09	20,20
Kertes mezőgazdasági térség	0,00	0,00
Vízgazdálkodási térség	19,50	0,68
Települési térség	1324,27	46,36
Sajátos területfelhasználású térség	4,05	0,14
Összesen:	2856,32	100,00

A települések területére kiterjedő, a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat nem készült, mely a fenti adatokat módosítaná. Így a jelenleg hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. jogszabályi rajzolati állapotának megfelelően változtatás nélkül jelenleg is érvényesek az abban foglaltak.



7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (eredeti törvényi állapot rajzi kivonata és adatszolgáltatási vektoros rétegei)





**Jelkulcs:**

Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Körös mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Térségi jelentőségű P+R parkoló
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
	Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
	Országos kikötő (meglévő)
	Térségi kikötő (meglévő)
	Térségi kikötő (tervezett)
	Kompátkelőhely (meglévő)
	Térségi logisztikai központ (meglévő)
	Térségi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Térségi ellátás: biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Térségi ellátás: biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Átvitel: befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Földgázelosztó vezeték (meglévő)
	Földgázelosztó vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Víz létesítmények

	1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Térségi csatorna (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Aptérképi elemek

	Budapesti Agglomeráció határa
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Kerülethatár
	HÉV-vonal

A 7. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- Erdőkertes, Órbottyán és Veresegyház területei különféle besorolású térségekbe tartoznak.
- A változással érintett területek közül a jogszabályi állapotot bemutató tervlap léptéke és kifedései miatt egyik terület térségi besorolása sem állapítható meg pontosan. (A vektoros térkép alapján településenként eltérő mértékben, de érintett lehet a települési, az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség)
- A települések területeit több meglévő és tervezett közlekedéshálózati elem érinti.
- A változással érintett területek közül mindegyik területet érinti az egyéb országos törzshálózati vasúti pálya meglévő elemként (Budapest - Vácraót, Vác vonal). Ezen felül az 1 jelű területet érinti még egy tervezett főúti elem, továbbá egy térségi kerékpárútvonal tervezett eleme. Erdőkertesben, Órbottyánon és Veresegyházon térségi jelentőségű P+R parkoló van kijelölve.
- Veresegyház K-i részén halad át a meglévő 220 kV-os átviteli hálózat távvezetéki eleme.
- A változással érintett területeket nem érinti ez az átviteli hálózati elem.
- Órbottyán É-i részén halad át a meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezetéki eleme.
- A változással érintett területek közül a 3 jelű területet érinti ez az átviteli hálózati elem.
- Órbottyán és Veresegyház Ny-i részein halad át a meglévő földgázszállító vezeték és a meglévő földgázszállító vezeték.
- A változással érintett területek közül az 1 jelű területet érintik ezek a vezetéki elemek.

**A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályai:**

„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 igénybevételével 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 összterületnek 3%-át nem haladhatja meg.”

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályai:

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területtel minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területtel.

(4) A kertés mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcsere-re vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzített területi mérleg területfelhasználási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nöhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcsereről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználási térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.”

A fentiek alapján a BATrT előírásai alapján - az időközben az ezekre hatással lévő megtörtént módosítások hiányában - a jogszabályi állapotnak megfelelően az egyes településekre vonatkozó közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok és a BATrT átsorolási lehetőségek összesített értékeit külön táblázatokban kell és majd fogjuk is kimutatni településenként.

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályai:

„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 BATrT ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó szabályai:**

„43.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl:

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 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 jelölhető ki és helyezhető 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.”

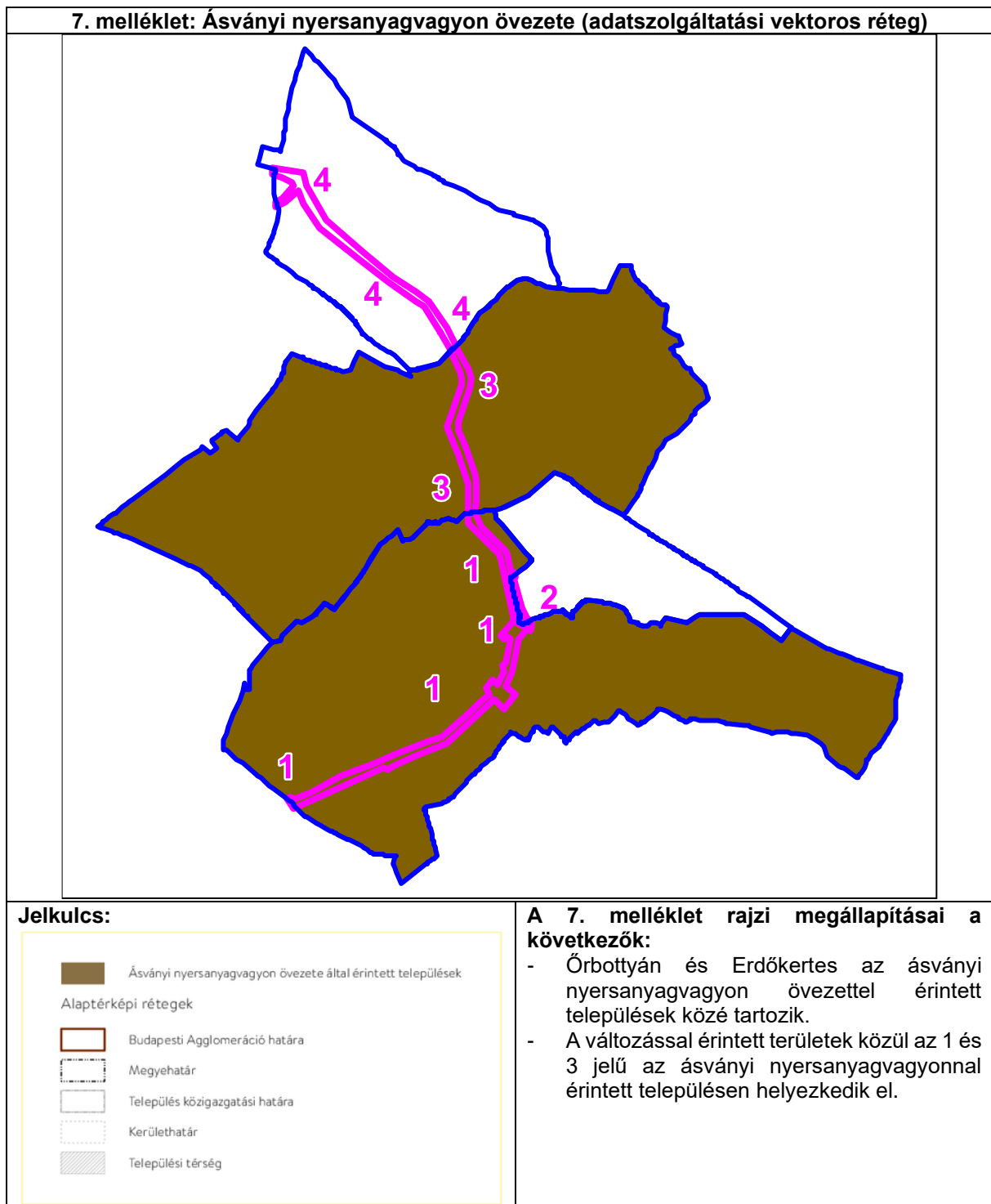
A BATrT ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó szabályai:

„44.§ (1) 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.”

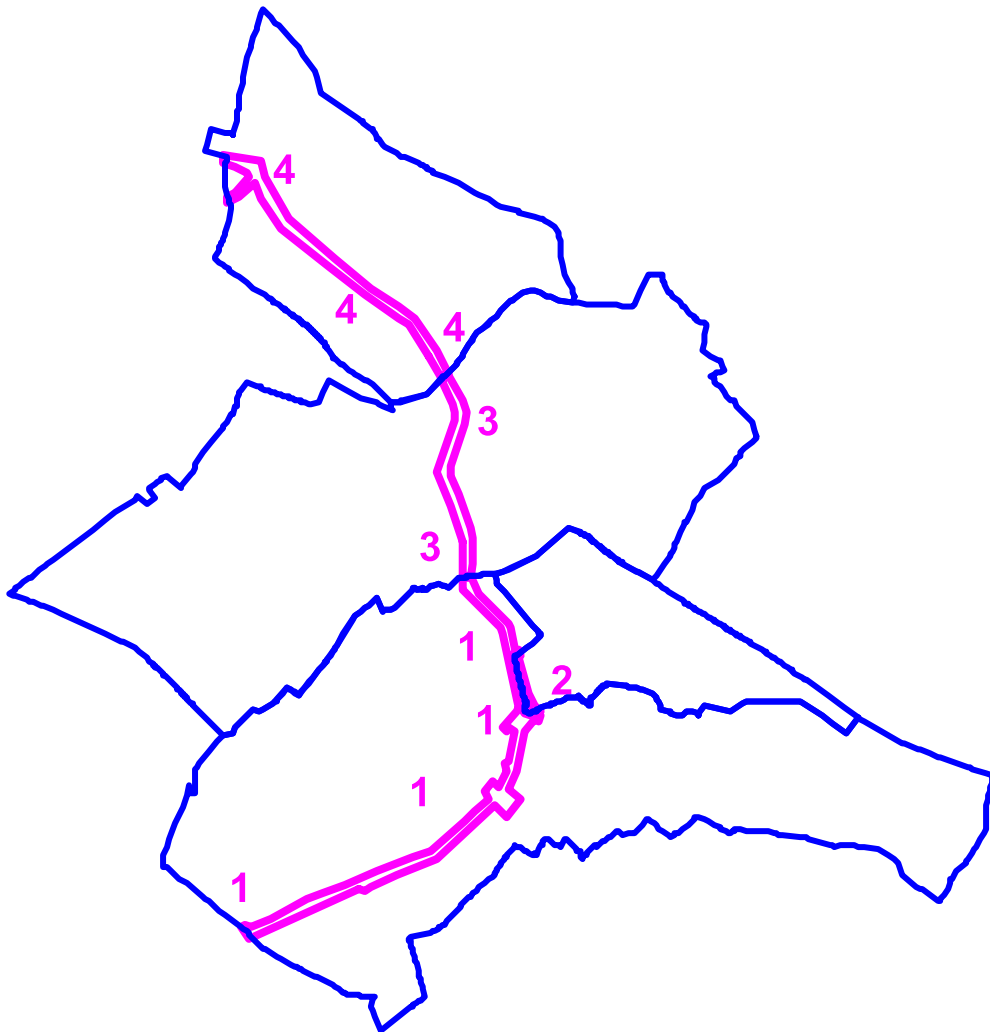


Az MvM rendelet szerinti szabályok.



Az MvM ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályai:

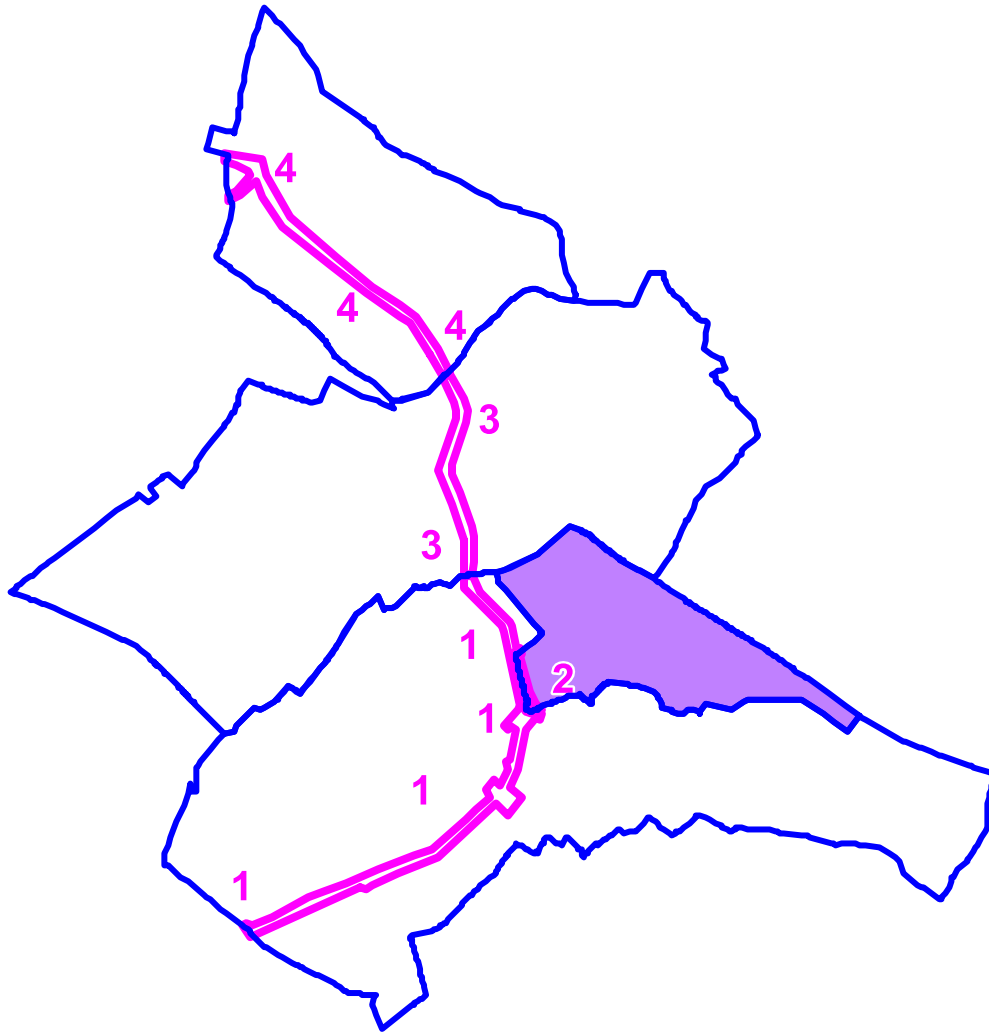
„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

**8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:** Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérképi rétegek

 Budapesti Agglomeráció határa Megyehatár Település közigazgatási határa Kerülethatár Települési térség**A 8. melléklet rajzi megállapításai a következők:**

- A települések közül egyik sem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével.
- A változással érintett területek egyike sem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével.

**9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete (adatszolgáltatási vektoros réteg)****Jelkulcs:**

	Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
Alaptérképi rétegek	
	Budapesti Agglomeráció határa
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Kerülethatár
	Települési térség

A 9. melléklet rajzi megállapításai a következők:

- A települések közül Erdőkertes érintett a Földtani veszélyforrás terület övezetével.
- A változással érintett területek közül a 2 jelű érintett a Földtani veszélyforrás terület övezetével.

Az MvM Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó szabályai:

„11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

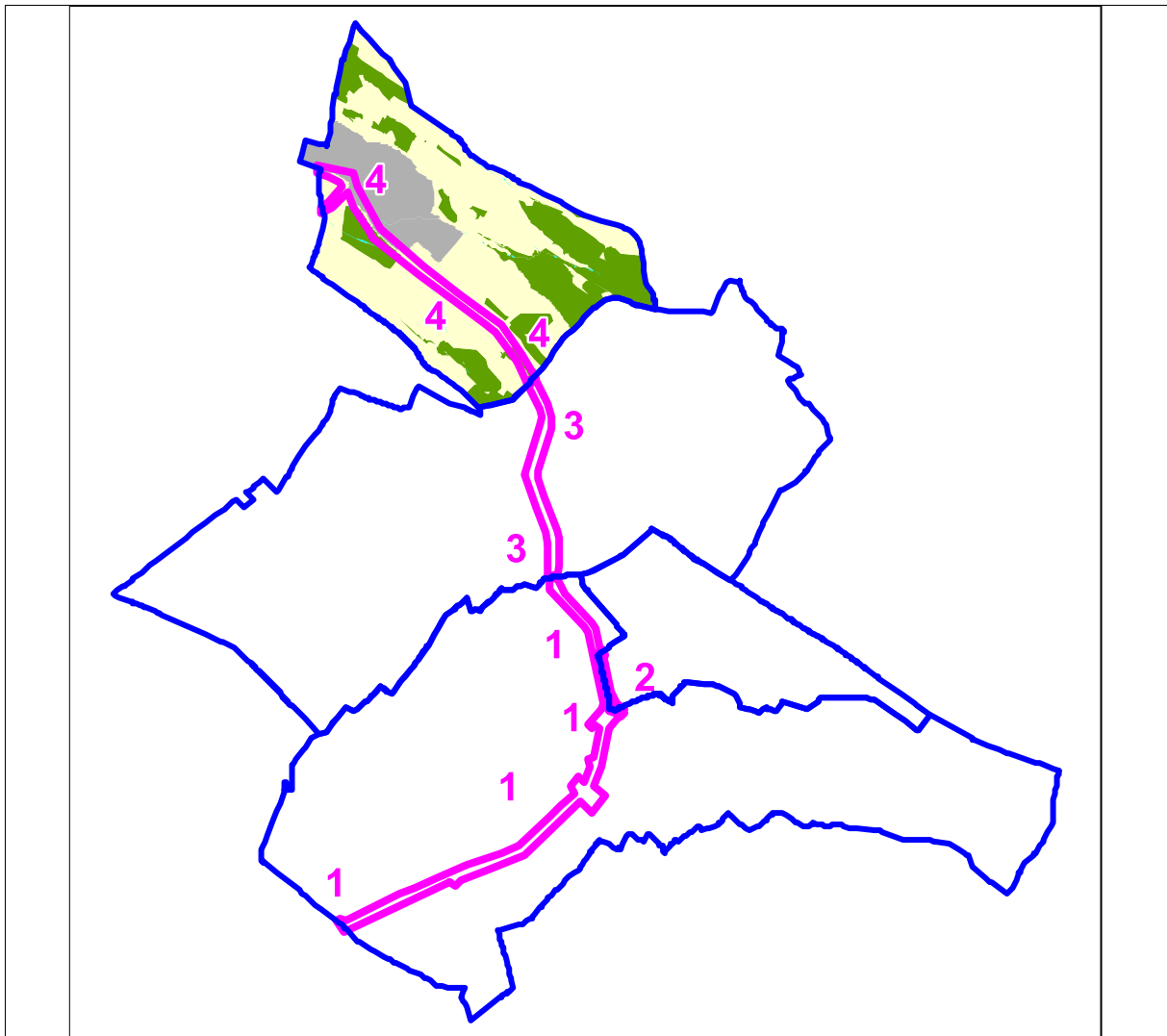
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

1.1.3. PMTrT és MVM előírások

A hatályos PMTrT egyes településekre vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

Mivel Erdőkertes, Órbottyán és Veresegyház a Budapesti Agglomerációba tartozó település, ezért ezeket a településeket nem érintik a PMTrT térségi szerkezeti terve, valamint a 3.1.-től 3.12-ig tartó rajzi



Jelkulcs:

Térségi területföldhasználási kategóriák és településrendezési elemek

- Települési térség
- Sajátos területföldhasználású térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Térségi köztervezési központ

Közföldi hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Fűt (meglévő)
- Fűt (tervezett)
- Tervezett főúti elkerülés
- Térségi szerepű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)

- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyelő országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyelő országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút-vonal (meglévő)
- Országos kerékpárút-vonal (tervezett)
- Térségi kerékpárút-vonal (meglévő)
- Térségi kerékpárút-vonal (tervezett)
- Térségi kikötő (meglévő)
- Kompátkelőhely (meglévő)

Víz létesítmények

- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Elsődrendű árnyékvíz-vezetési fővonal (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- >50 MW névleges teljesítmő-kapacitású erőmű (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Közügyüzemeltetési vezetékek (meglévő)
- Termékvezetékek (meglévő)
- Földgázszállító vezetékek (meglévő)
- Földgázelosztó vezetékek (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-tároló (meglévő)
- Radioaktív-hulladék-tároló (meglévő)
- Térségi hulladék-kezelő (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Budapesti Agglomeráció határa
- Települési közigazgatási határa

**A 2. sz. melléklet rajzi megállapításai a következők:**

- Váchartyán területe legnagyobb részben mezőgazdasági térség, nagyrészen erdőgazdálkodási térség, települési térség, valamint kis részben vízgazdálkodási térség térségi területfelhasználási kategóriákba van besorolva.
- A település igazgatási területén egy ÉNy-DK, valamint egy K-Ny irányban haladó meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya található.
- A település igazgatási területén ÉNy-ÉK és ÉNy-DK irányokban haladó egyéb meglévő mellékutak találhatóak.
- A település D-i részén halad át a meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme.
- A település É-i részét érinti a meglévő földgázelosztó vezeték eleme.

A fent említett területhasználati besorolásokon és szabályokon túlmenően a Váchartyánt a PMTrT 1. sz. melléklete alapján érinti még:

- Közlekedés:
 - = 1.6.1. Pest megye egyéb meglévő mellékút hálózata: 2105 j. Vácduka – Váchartyán – Galgamácsa; 21114 j. Váchartyán – Püspökladány; 21315 j. Váchartyán vá. út t
- Közművek:
 - = 1.15.5. Meglévő földgázelosztó vezetékek: (Szöd) – Váchartyán – Kisémedi – Püspökszilágy

A fenti PMTrT kivonat és az 1. számú szöveges melléklet alapján a települést az alábbi területhasználati besorolások és besorolási értékek érintik:

Térségi terület-felhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Települési térség	181,3	14,99
Erdőgazdálkodási térség	331,8	27,44
Mezőgazdasági térség	695,1	57,47
Vízgazdálkodási térség	1,2	0,10
Összesen:	1209,4	100,00

Az előbbiek és az OTrT alapján a PMTrT előírásaiban a Váchartyánra vonatkozó közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok a következők:

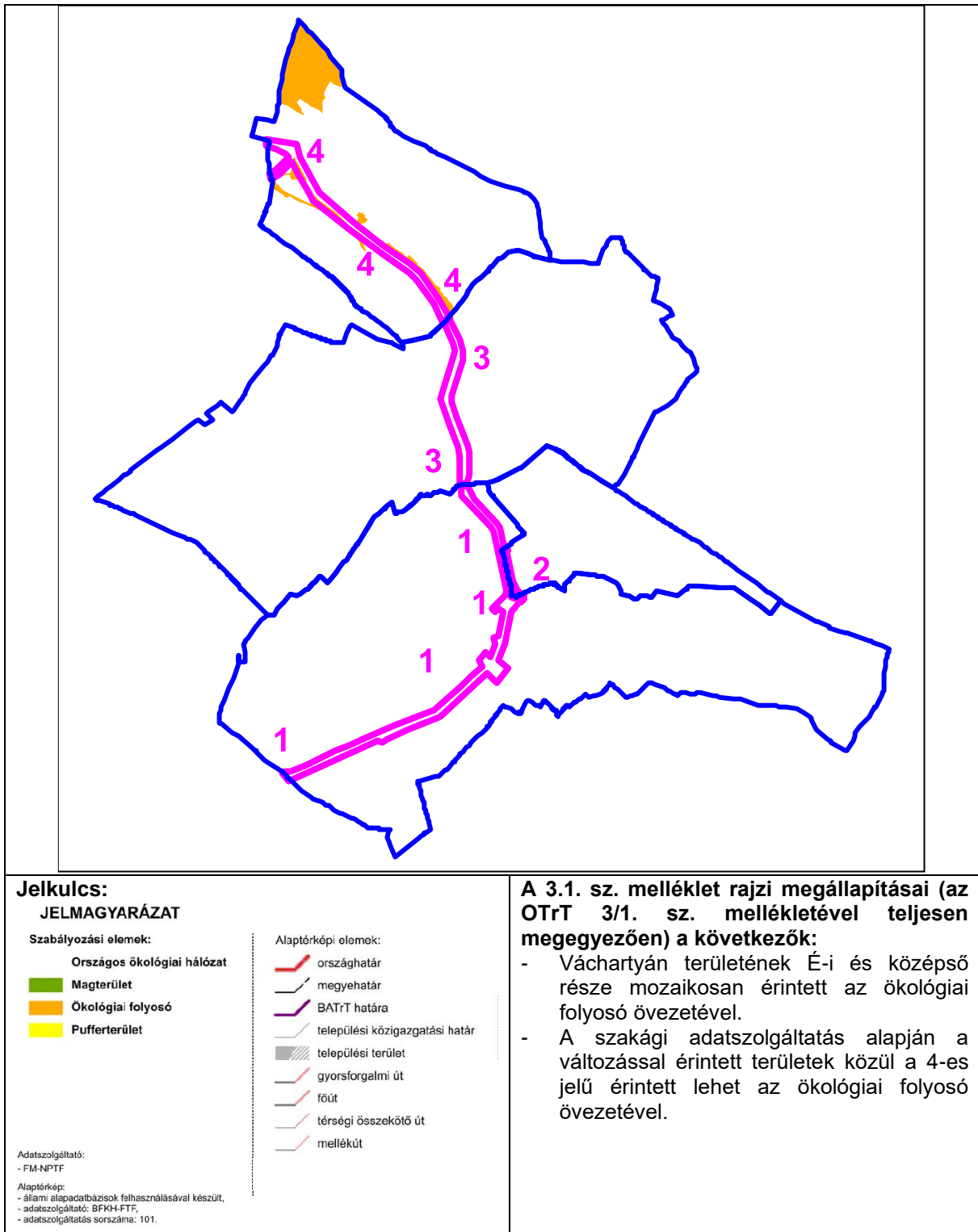
Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)
Mezőgazdasági térségből	-mezőgazdasági terület övezetébe	legalább: 521,3250
	-nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezete kivételével bármely más övezetbe	legfeljebb: 173,7750

A hatályos TSZT-n a későbbiekben majd külön vizsgálni kell a rajzlati eltéréseket a PMTrT és a hatályos TSZT között. Ezen eltéréseket a későbbiekben majd korigálni kell.



3.1. sz. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)





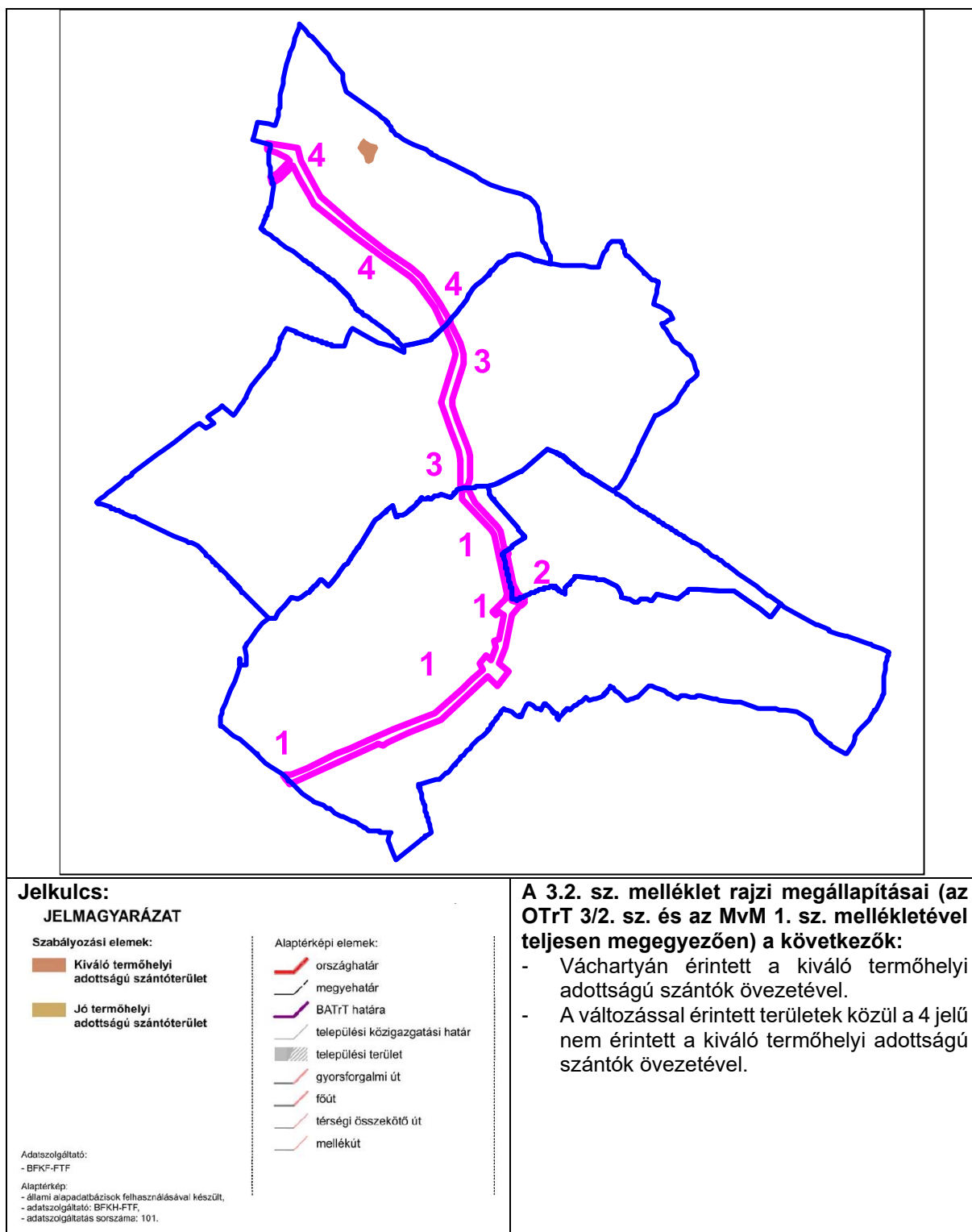
Az övezetre vonatkozó szabályok azonosak az OTrT vonatkozó szabályaival.

A konkrét településtervezési munka során az illetékes ágazati adatszolgáltatást össze kell vetni a jogszabályi adatokkal és az összevetés során a munka és a település szempontjából kedvezőbb lehatárolást lehet, illetve kell figyelembe venni.



3.2. sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók, jó termőhelyi adottságú szántók övezete (rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)

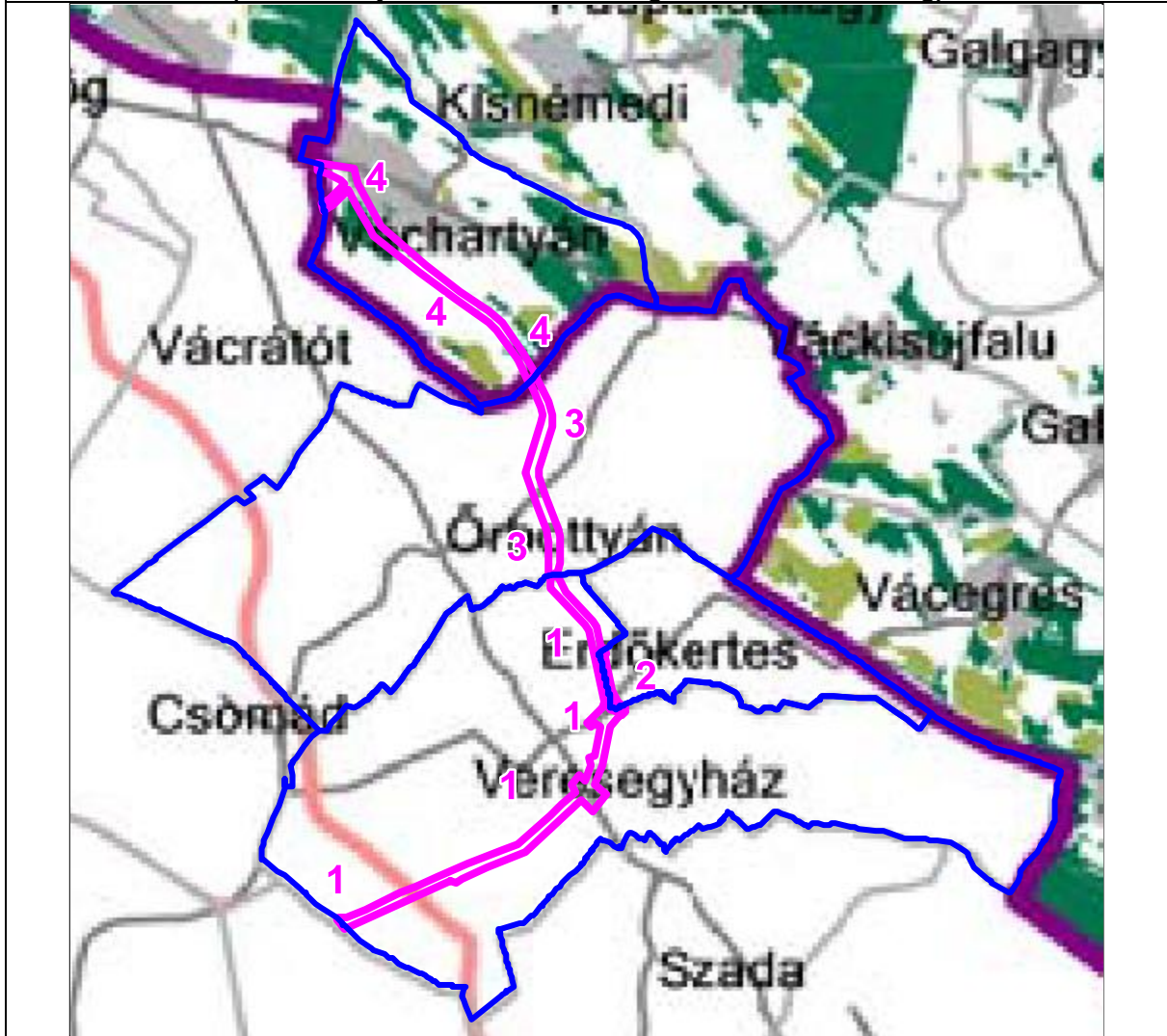


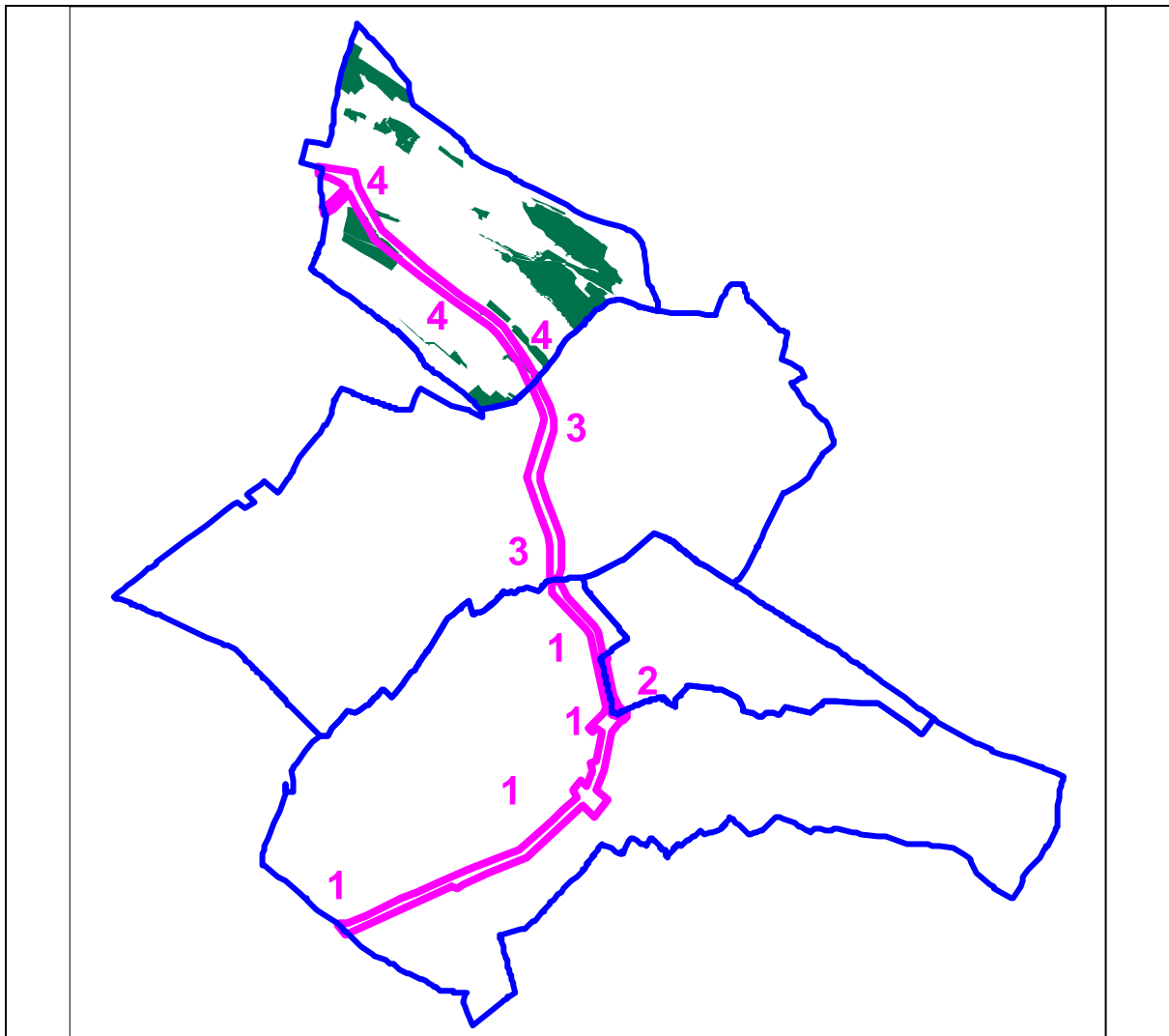


Az övezetre vonatkozó szabályok azonosak az OTrT és az MvM vonatkozó szabályaival.



3.3. sz. melléklet: Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete
(rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)



**Jelkulcs:
JELMAGYARÁZAT****Szabályozási elemek:**

Erdők területe

Erdőtelepítésre javasolt terület

Alaptérképi elemek:

- országhatár
- megyehatár
- BATrT határa
- települési közigazgatási határ
- települési terület
- gyorsforgalmi út
- főút
- társégi összekötő út
- mellékút

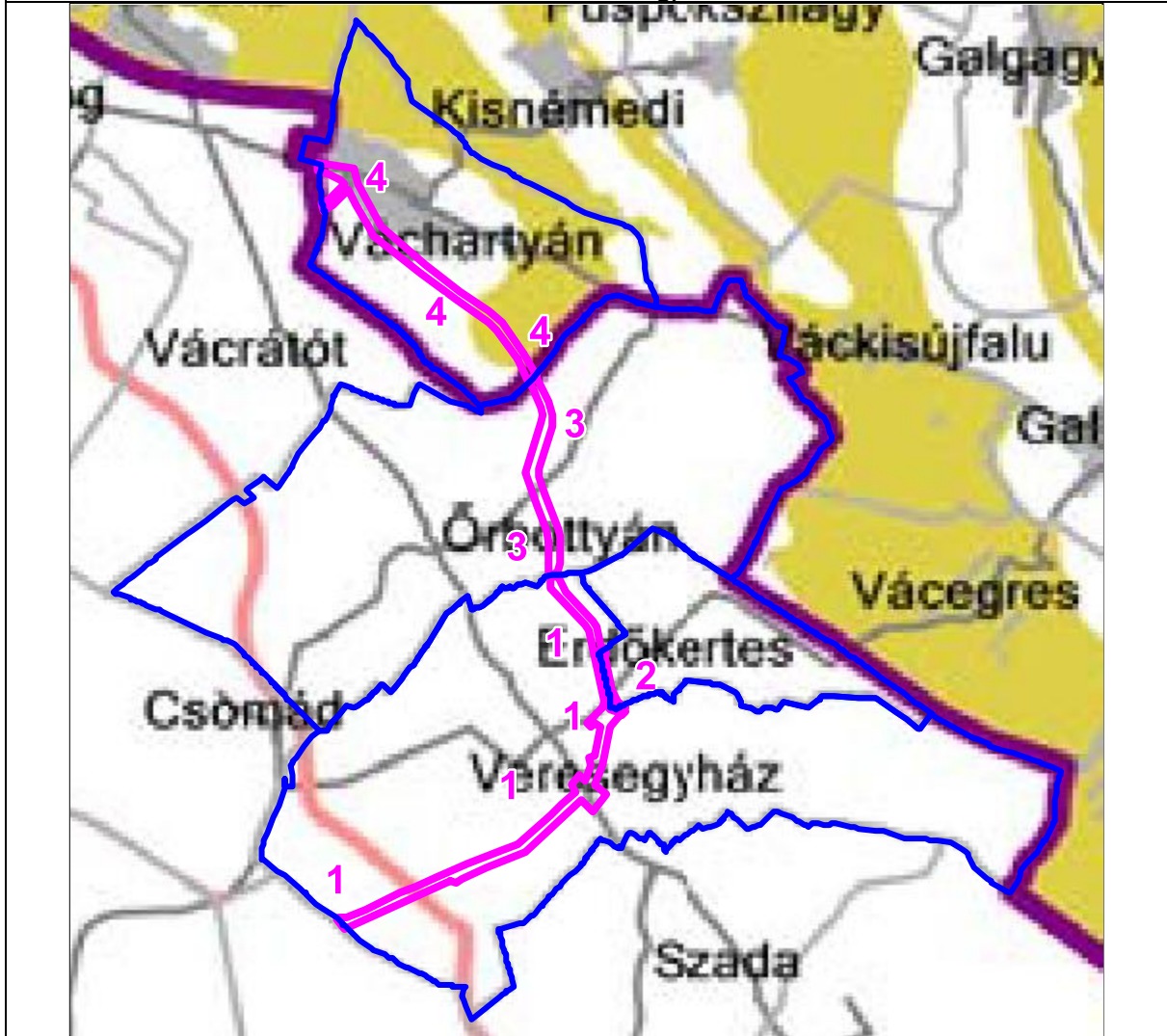
Adatszolgáltató:
- NÉBIH, BFKH-FTFAlaptérkép:
- állami alapadatbázisok felhasználásával készült,
- adatszolgáltató: BFKH-FTF,
- adatszolgáltatás sorszáma: 101.**A 3.3. sz. melléklet rajzi megállapításai (az OTrT 3/2. sz. mellékletével teljesen megegyezően) a következők:**

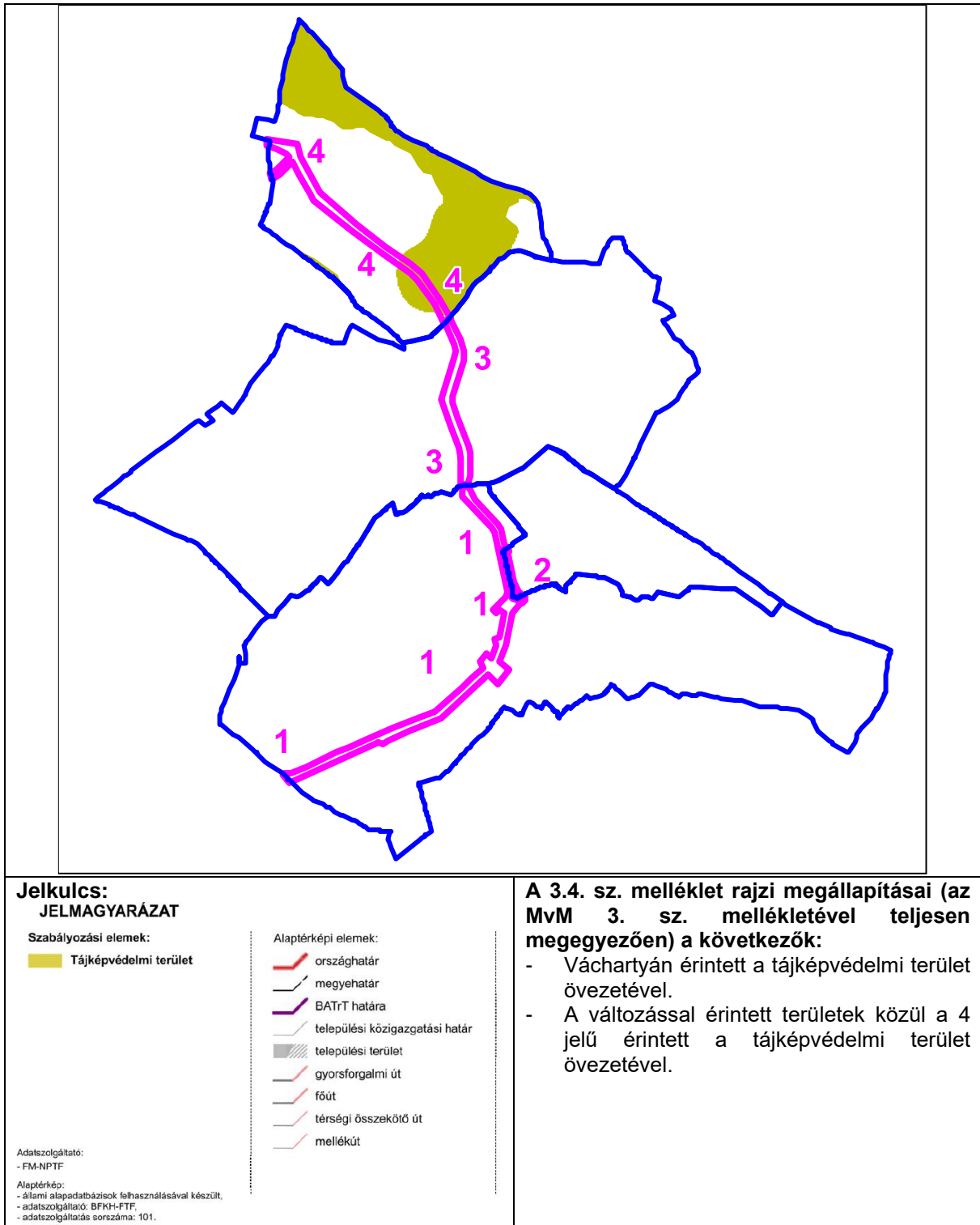
- Váchartyán több különböző része érintett az erdők, de egyúttal nem érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.
- A változással érintett területek közül az 4 jelű érintett lehet az erdők övezetével, de egyúttal nem érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.

Az övezetre vonatkozó szabályok azonosak az OTrT és az MvM vonatkozó szabályaival.



3.4. sz. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)



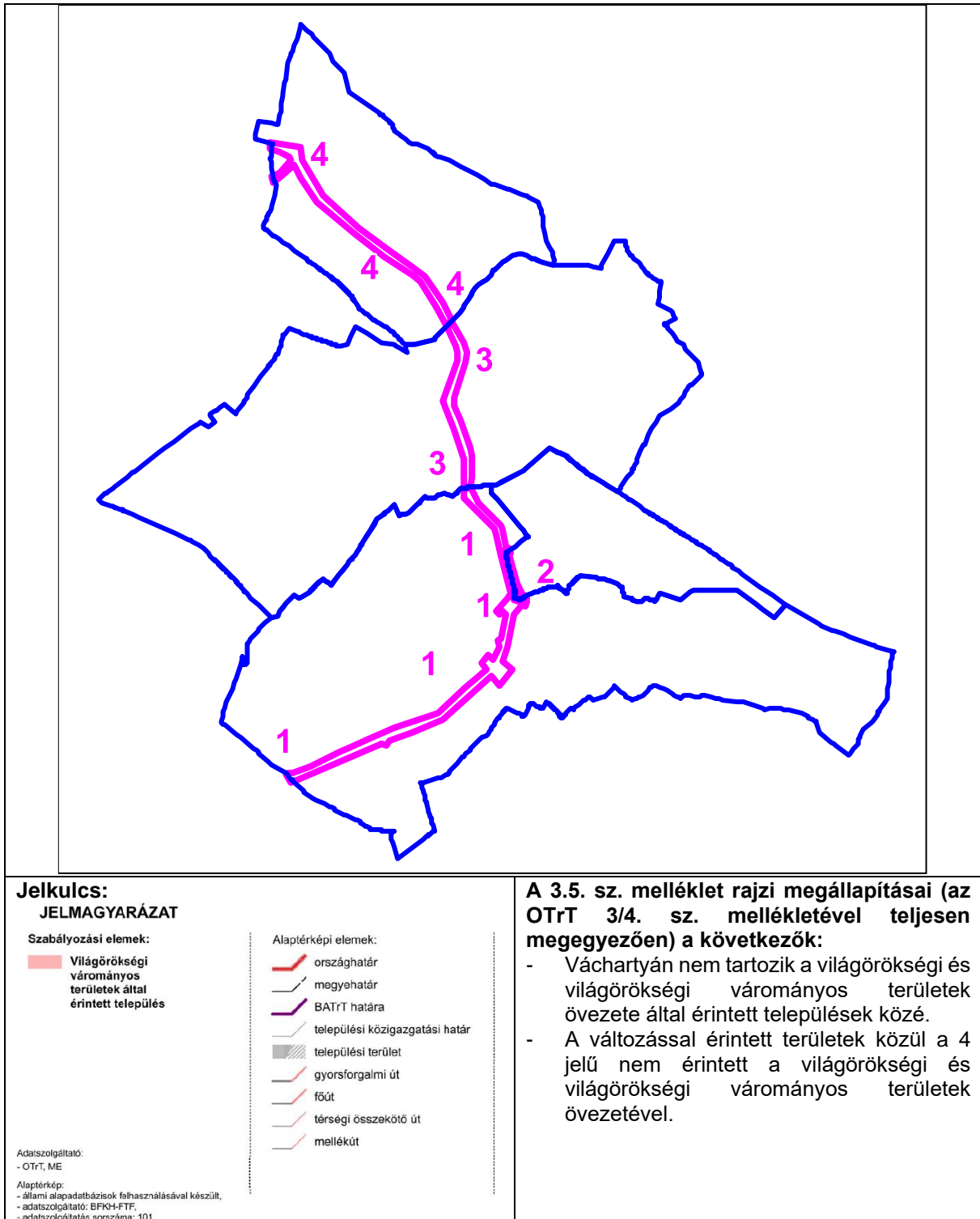


Az övezetre vonatkozó szabályok azonosak az MvM vonatkozó szabályaival.



3.5. sz. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
(rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)

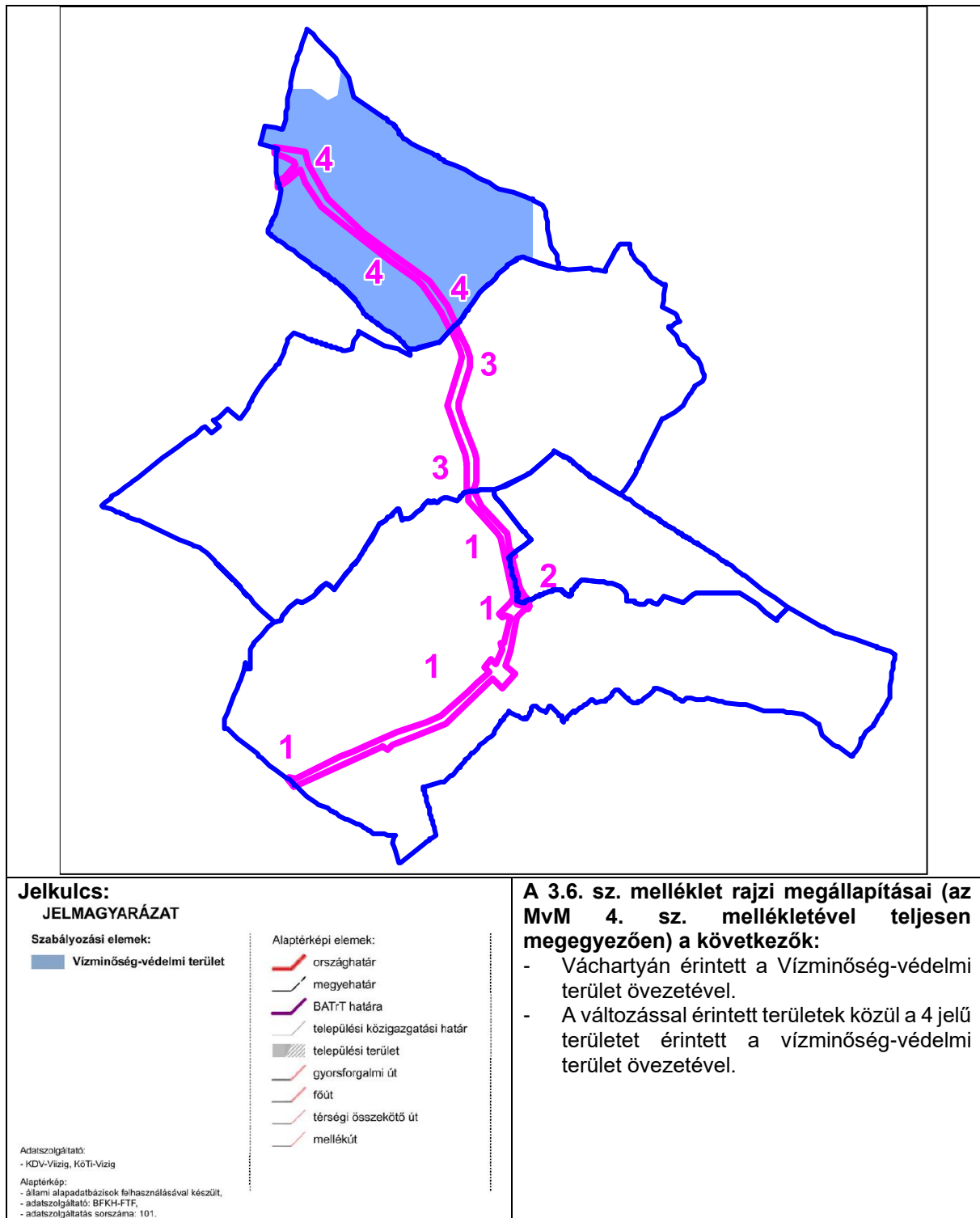






3.6. sz. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete (rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)



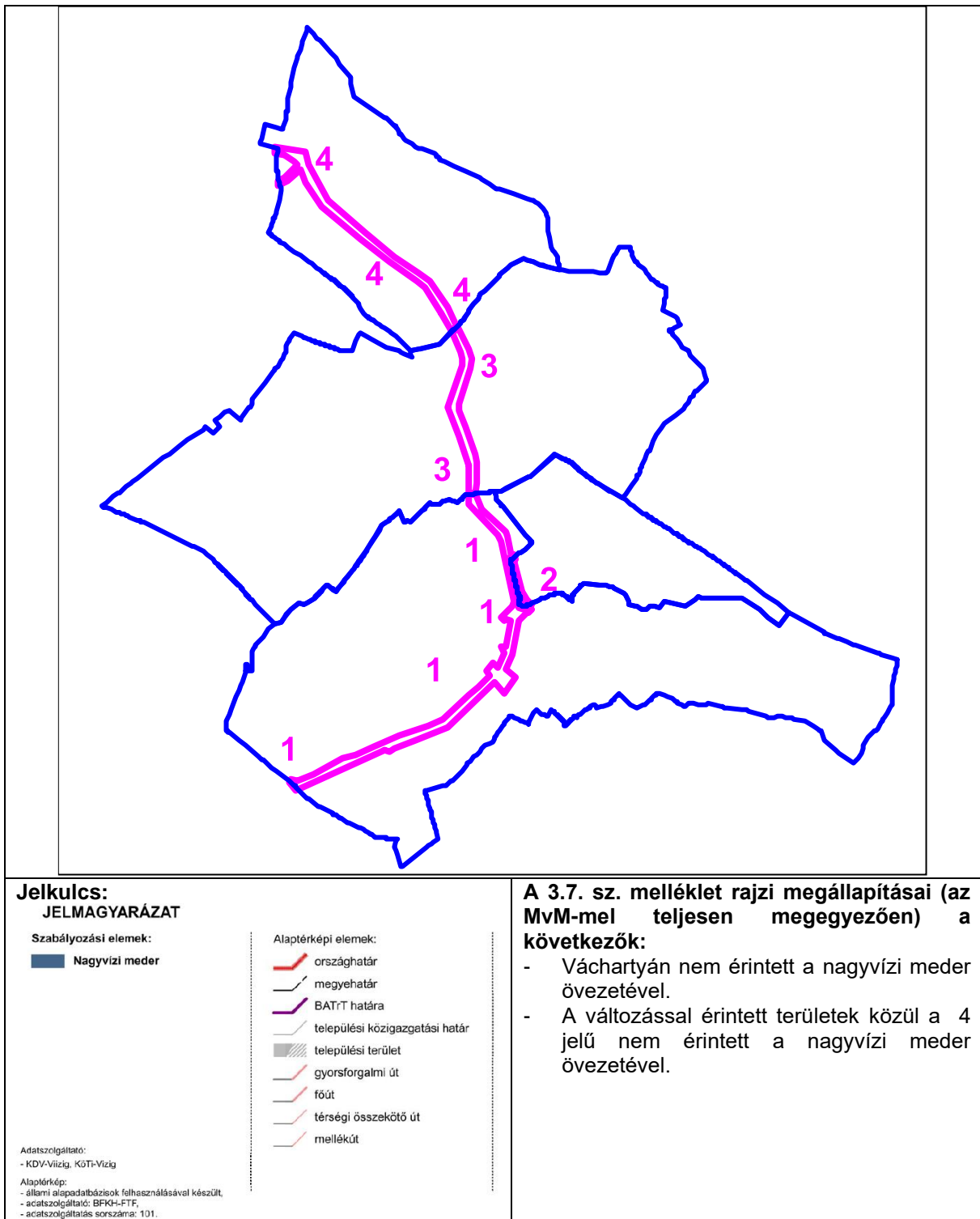


Az övezetre vonatkozó szabályok azonosak az MvM vonatkozó szabályaival.



3.7. sz. melléklet: Nagyvízi meder övezete (rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)







3.8. sz. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete (rendeleti rajzi kivonat és adatszolgáltatási vektoros réteg)

