ÓRBOTTYÁN

A 71-ES VASÚTVONAL KORREKCIÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓAN ŐRBOTTYÁN VÁROS ÉS VÁCHARTYÁN KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATAI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVEI MÓDOSÍTÁSA

II. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jóváhagyandó munkarészek: Őrbottyán -

PESTTERV

Budapest, 2026. március

Projektszám: 1364

A 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan Őrbottyán Város és Váchartyán Község településszerkezeti tervei, helyi építési szabályzatai és szabályozási tervei módosítását Őrbottyán Város és Váchartyán Község Önkormányzatainak megbízásából a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. költségviselése mellett készítette:

PESTTERV	**Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.** Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet 1. Telefon: +36 30 266 0980, +36 1 267 0508 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	**Pekár Zoltán** településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1
Zöldfelületek, környezetrendezés:	**Mándi József** vezető területrendező tervezővezető táj- és kertépítész tervező	szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl. városépítési- városgazdálkodási szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-5149 tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR
Közlekedés:	**Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)** műszaki igazgató	szakképesítés: okl. építőmérnök, okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157 tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T
Közműellátás:	**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)** vezetőtervező	szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T
	Bíró Attila (KÉSZ Kft.) vezetőtervező	szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456 tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2026. március

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 3
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 3
RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 12
II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 14
RAJZI MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP 15

TERVLAP JEGYZÉK:

Jóváhagyandó munkarészek

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-71m	Településszerkezeti terv módosítása (a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan)	m=1:10.000
SZT-71m	Szabályozási terv módosítása (a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan)	m=1:4.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. Az elektronikus dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnyomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb mindig le kell ellenőrizni!

Budapest, Budapest, 2026. március

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Őrbottyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……../2026.(……) ÖK határozata
Őrbottyán Város településszerkezeti tervéről szóló
6/2016. (I.27.) ÖK határozatának módosításáról

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján a város 102/2023. (V.31.) Kt. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint fogadja el a város településszerkezeti tervéről szóló ……. /2026.(…. . …… .) Kt. határozatot és egyúttal jóváhagyja a módosított településszerkezeti tervlapot, valamint előírja azok kötelező együttes alkalmazását.

(1) Őrbottyán Város igazgatási területének e határozati módosítással érintett részeire vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 6/2016. (I.27.) számú ÖK határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-71m jelű (m=1:10.000 méretarányú) módosított településszerkezeti tervet. Ezi a határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.

(2) E határozat rajzi melléklete -, melyen szereplő módosított településszerkezeti terv-részletek a módosítással érintett terület vonatkozásában a hatályos TSZT jelű településszerkezeti tervet módosítja-: a TSZT-71m jelű településszerkezeti terv.

(3) E határozat és mellékletei a szerkezei tervet csak a módosítással érintett területek vonatkozásában módosítják.

(4) Őrbottyán Város teljes igazgatási területére vonatkozó 6/2016. (I.27.) számú ÖK határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékletei az alábbiak szerint módosulnak:

1. A településszerkezeti terv M-1 mellékletének 1.4. A beépítésre nem szánt területek tagolódása című fejezetének szövege az alábbiak szerint változik:

   „*A település beépítésre nem szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:*
   - *közúti közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési terület (KÖu és KÖk);*
   - *zöldterület (Z) és közkerti zöldterület (Zkk);*
   - *erdőterület (Ev, Eg, Ek);*
   - *mezőgazdasági terület (Má és Mk);*
   - *vízgazdálkodási terület (V);*
   - *különleges - beépítésre nem szánt terület - (KbT).”*

2. A településszerkezeti terv M-1 mellékletének 1.5.7. Zöldterületek című fejezetének szövege az alábbiak szerint változik:

„1.5.7. Zöldterületek és közkerti zöldterületek

A település zöldterületi szempontból viszonylag gyengén ellátott. Közparkként is hasznosított intenzív fenntartású zöldterületei: Hősök tere. Extenzív fenntartású zöldterületek: Szent-László-köz mentén elterülő, Domb utca (temető melletti) zöldterületek. A tervi állapotban a zöldterületek jelentősen csökkentek, a Szent-László-köz mentén elterülő és a Domb utcai (temető melletti) zöldterületek más (intézményterületi) besorolást kaptak. Új közkerti zöldterületi elemként jelenik meg a terven a 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek mentén a Molnár Ferenc utcánál, a Bartók Béla utcánál, a vasútállomásnál, a Petőfi Sándor utcánál, a József Attila utcánál és a Vak Bottyán utcánál több terület.”

3. A településszerkezeti terv M-2 mellékletének 1. A tervezett változások, beavatkozások című fejezetének szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-2 melléklet többi szövege változatlan marad:

„*A terület-felhasználás megváltoztatására a 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek mentén jelen tervmódosítás alapján a következők szerint kerül sor:*

A TSZT RAJZOLATÁN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK ŐRBOTTYÁN VÁROS TERÜLETÉN				
Változási azonosító	***Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)***	***Terület-felhasználási változás***		
		Jele		***nagy-sága (ha)***
		meg-szűnő	***terve-zett***	
Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*A tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)*	*Lke*	*KÖu*	*0,0050*
			KÖk	*1,1137*
			Zkk	*0,2494*
		Lf	*KÖk*	*0,0102*
		Vt	*KÖu*	*0,0050*
			KÖk	*0,0043*
			Zkk	*0,0049*
Beépítésre nem szánt területek új beépítésre szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*A tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)*	*KÖu*	*Lf*	*0,0007*
		KÖk	*Lke*	*0,8823*
			Lf	*0,0266*
Beépítésre nem szánt területek beépítésre nem szánt területi átsorolásával (funkcióváltással) megváltozott elemek:				
1	*A tervezett nyomvonalkorrekció miatt. (Államérdekből és ezzel egyező önkormányzati igényre.)*	*KÖu*	*KÖk*	*0,1809*
			Zkk	*0,0020*
		KÖk	*KÖu*	*0,0139*
			Zkk	*0,4458*
			Ev	*0,0405*
			Má	*0,0083*
		Má	*KÖk*	*0,0614*
			Ev	*0,5583*

”

4. A településszerkezeti terv M-3 mellékletének (a település területi mérlege) szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-3 melléklet többi szövege változatlan marad:

„*A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek mentén a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a területmérleg a következők szerint alakul.*

Terület-felhasználási kategória	***Meglévő állapot (ha)***	***Tervezett állapot (ha)***		
		Meglévő, megmaradó	***Tervezett***	***Összesen***
Kertvárosias lakóterület	*1,4*	*0,0*	*0,9*	*0,9*
Falusias lakóterület	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Településközpont terület	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Közúti közlekedési terület	*0,2*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Kötöttpályás közlekedési terület	*1,4*	*0,0*	*1,3*	*1,3*
Zöldterület, közkert	*0,0*	*0,0*	*0,7*	*0,7*
Védelmi erdőterület	*0,0*	*0,0*	*0,6*	*0,6*
Általános mezőgazdasági terület	*0,6*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Összesen:	***3,6***	***0,0***	***3,6***	***3,6***

”

5. A településszerkezeti terv M-4 mellékletének (a területrendezési tervvel való összhang igazolása) szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-4 melléklet többi szövege változatlan marad:

„*A 71-es vasút nyomvonalkorrekciójával érintett területek módosításra vonatkozó területrendezési tervi megfeleltetés szövege:*

Az igazolásokhoz kapcsolódó térképi kivonatok a tervi műleírás vonatkozó részében találhatók!

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5.§ szerint: „Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni." Mivel az e módosítást szükségessé tevő beruházás szerepel az 1. melléklet 2.1.107. pontjában így, ha a regionális tervi megfelelés valamely okból esetleg mégsem érvényesülne az alábbi igazolások során, az előbbi rendeleti előírás alapján a regionális megfelelés az előbbi rendeleti előírás alapján mégis rendezettnek minősül.

1. OTrT ÉS MVM ÖSSZHANG

A módosuló megoldások releváns OTrT és MVM előírásainak való megfelelés igazolása több esetben is a BATrT releváns előírásainak való megfelelés igazolásával teljesül. A BATrT-nek való megfelelés igazolása pedig az ezt a fejezetet követő külön fejezetben történik.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 11. § szerint: a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése, illetve módosítása során:

a) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe van sorolva, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nincs kijelölve;
b) a vízgazdálkodási térség területe – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe tartozik, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, az előzetes egyeztetésnél további korrekciós igény a vízügyi igazgatási szerv részéről nem merült fel;
c) a települési térség területén a jogszabály által megengedett különféle települési területfelhasználási egységek vannak kijelölve;

A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság (ha)		Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
Mezőgazdasági térségből	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezetek kivételével bármely más területbe.	legfeljebb:	347,495	45,9807	legfeljebb:	301,5143	0,6976	legfeljebb:	300,8167

Az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 12. § (1) bek. szerint: ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet Őrbottyán területén az 1 területen belüli területet a következő szempontok mérlegelése alapján jelöltük ki:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére a 71-es vasút nyomvonalkorrekciója érdekében Őrbottyán területén az 1 területen belüli területen és csak akkor, illetve azért került sor, mert a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, amely a tervezett (helyhez kötött) rendeltetésnek megfelelne.

A 12. § (3) bek. szerint: 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 véderdőt – jelöltünk ki Őrbottyán területén az 1 területen belüli területen.
A mennyiségi megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Új beépítésre szánt területek zöldterületi és erdő ellentételezésére	(ha)	(%)
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek	0,00	100,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület	0,86	100,00
Új beépítésre szánt terület összesen	0,86	100,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek számított minimális ellentételezési területe	0,00	5,00
Új beépítésre szánt gazdasági vagy különleges területek tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,00	0,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület számított minimális ellentételezési területe	0,04	5,00
Más egyéb új beépítésre szánt terület tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,70	81,67
Új beépítésre szánt terület összes számított minimális ellentételezési területe	0,04	5,00
Új beépítésre szánt terület összes tervmódosítással megvalósult ellentételezési területe	0,70	81,67

A 13. § (1) bek. szerint: borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével –nem soroltunk át területet új beépítésre szánt területté Őrbottyánon az érintett területen belül.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősítettünk át területet új beépítésre szánt területté Őrbottyánon a település érintettségének hiányában.

Az OTrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 15. § (2) bek. szerint: a településrendezési eszközökben:

a) *az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni, mely Őrbottyán esetén így történt meg,*
b) *az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök 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 vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól és azok térbeli rendjétől, mely Őrbottyán esetén így történt meg, de erre e tervben érdemben nem is volt szükség.*

A 15. § (3) bek. szerint: az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. E követelmény érvényesítésére Őrbottyán esetén így került sor.
A 18. § (1) bek. szerint: külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról. E vonatkozásban Őrbottyán terve nem tartalmaz módosítási javaslatot.

Az MvM vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
Az 5. § szerint: (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ezeket Őrbottyán hatályos HÉSZ-e már tartalmazza és ezen a mostani tervmódosítás sem változtat.

<u>A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az OTrT, valamint MvM közötti összhang összességében érvényesnek minősül.</u>

2. BATRT ÉS MVM ÖSSZHANG

<u>A BATrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:</u>

A település területére kiterjedő, a jogszabályban meghatározott ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat nem készült, mely a jogszabályi 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.

A tervezett új terület-igénybevétellel együtt járó módosítási elképzelések területmérlege:

Változási azonosító	Tervezett változás rövid leírása	BATrT térségi területfelhasználási kategória érintettség (ha)										A települési térség növekménye	Az új beépítésre szánt terület növekménye	A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további lakfelek:
		Települési térség	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	Mezőgazdasági térség		Kertes mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség		Vízgazdálkodási térség	Összesen			
					mezőgazdasági terület	nagyvárosias lakóterület és vegyes területek kivételével bármely más terület		erdőterület	bármely más terület					
1	Kertvárosias lakóterületből közúti közlekedési terület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Kertvárosias lakóterületből kötöttpályás közlekedési terület.	1,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,11	0,00	0,00	0,00
	Kertvárosias lakóterületből közkerti zöldterület.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00
	Falusias lakóterületből kötöttpályás közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Településközpont vegyes területből közúti közlekedési terület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Településközpont vegyes területből kötöttpályás közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Településközpont vegyes területből közkerti zöldterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Közúti közlekedési területből falusias lakóterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből kertvárosias lakóterület.	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	0,00	0,88	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből falusias lakóterület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,03	0,00
	Közúti közlekedési területből kötöttpályás közlekedés terület.	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,00
	Közúti közlekedési területből közkerti zöldterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből közúti közlekedési terület.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből közkerti zöldterület.	0,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	0,00	0,00	0,00
	Kötöttpályás közlekedési területből védelmi erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00
	Közúti közlekedési területből általános mezőgazdasági terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből kötöttpályás közlekedési terület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00
	Általános mezőgazdasági területből védelmi erdőterület.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00
	Összesen:	**2,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,70**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3,61**	**0,00**	**0,91**	**0,00**

A BATrT új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 38. § (1) bek. szerint: új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki - és mindegyik most végrehajtott nyomvonalkorrekcióval összefüggő őrbottyáni változtatás eszerint történt Őrbottyánon, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő 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.

A 38. § (2) bek. szerint: új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200

méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen ugyan történt, de az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5.§ szerint a regionális megfelelés e vonatkozásban is rendezettnek minősül.
A 38. § (3) bek. szerint: a (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.
A 38. § (4) bek. szerint: új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. Ilyen típusú módosítás jelen módosítás során Őrbottyán területén történik.
A 38. § (6) bek. szerint: 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t. Ilyen 5 ha-t meghaladó kiterjedésű módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.
A 39. § (1) bek. szerint: a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet. Ez a munka jelenleg még nem az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálati munka, ezért ezt a megfeleltetést most nem kell vizsgálni. Az összhangmegteremtési felülvizsgálatot az önkormányzat várhatóan a törvényi határidőn belül, de önálló munka keretei között később végzi el.
A 39. § (2) bek. szerint: 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. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.

A BATrT települési térség növekményre vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 40. § (1) bek. szerint: a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben 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. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen történt.
A 40. § (3) bek. szerint: a kertes 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 területté. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.
A 40. § (8) bek. szerint: az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja. Ilyen módosítás jelen módosítás során a településen nem történt.
A fentiek érvényesülését igazoló táblázat:

Növekmény típusok	Lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi TSZT módosításnál már igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)		A mostani TSZT módosításnál igénybe vett terület (ha)	További fejlesztési lehetőség területe (ha)	
A települési térség legnagyobb növekménye legfeljebb:	15,8314	0,00	legfeljebb:	15,8314	0,00	legfeljebb:	15,8314
Az új beépítésre szánt területek legnagyobb növekménye legfeljebb:	15,8314	0,00	legfeljebb:	15,8314	0,91	legfeljebb:	14,9218
A kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető további legfeljebb:	0,5598	0,00	legfeljebb:	0,5598	0,00	legfeljebb:	0,5598

Jelen módosítás összesen 1.3925 m2 nagyságú - később felhasználható - korábban már beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területi visszaminősítését eredményezi.

A BATrT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályainak érvényesülése:
A 41. § (2) bek. szerint: 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 tervezett módosítások Őrbottyán területén ilyen előírt módon történtek.

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az BATrT, valamint MvM közötti összhang összességében érvényesnek minősül.

3. PMTRT ÖSSZHANG

A PMTrT előírásainak érvényesülését az alábbiak igazolják:

Mivel Őrbottyán a Budapesti Agglomerációba tartozó település, ezért ezt a települést nem érintik a PMTrT térségi szerkezeti terve, valamint a 3.1.-től 3.12-ig tartó rajzi mellékletei rajzolati lehatárolásai. (Értelemszerűen ezekben a témákban az OTrT és a BATrT vonatkozó mellékletei a mértékadók.) Őrbottyánt ezen túlmenően az adatszolgáltatás alapján egyéb övezet sem érinti!

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az PMTrT közötti összhang összességében érvényesnek minősül.

6. A településszerkezeti terv M-5 mellékletének (a biológiai aktivitásérték számítási eredménye) szövege kiegészül az alábbiakkal, egyebekben az M-5 melléklet többi szövege változatlan marad:

„A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.
A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.
A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Őrbottyán Város Településszerkezeti Terve.

Terület-felhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)			Terület változás (ha)	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
		Meglévő, megmaradó	Tervezett	Összesen			
Kertvárosias lakóterület	1,4	0,0	0,9	0,9	-0,5	2,7	-1,3
Falusias lakóterület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0
Településközpont terület	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
Közúti közlekedési terület	0,2	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,6	-0,1
Kötöttpályás közlekedési terület	1,4	0,0	1,3	1,3	0,0	0,6	0,0
Zöldterület, közkert	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	6,0	4,2
Védelmi erdőterület	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	9,0	5,4
Általános mezőgazdasági terület	0,6	0,0	0,0	0,0	-0,6	3,7	-2,3
Összesen:	**3,6**	**0,0**	**3,6**	**3,6**	**0,0**		**5,8**

Fentieket figyelembe véve a korábbi tervekből számított és jelen tervezés során kiadódó biológiai aktivitásérték növekmények összesítése:

Terv és tervmódosítás megnevezése	Biológiai aktivitásérték növekmények összesítése
Kiinduló állapot, azaz a 6/2016. (I.27.) számú határozat a településszerkezeti tervről.	+2,0858
Jelen tervmódosítások utáni érték:	**+5,8**
Jelen tervmódosítás utáni összesített biológiai aktivitásértékének érték:	**+7,8858**

A fenti táblázat értékeit a későbbiekben elkészülő tervek adatai alapján aktualizálni kell."

A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után települési szinten biológiai aktivitásérték továbbra is pozitív értéket mutat. így további, a biológiai aktivitásérték kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges, a terv a jogszabályban foglaltaknak megfelel.
A területek biológiai aktivitásértékének számítása során a hatályon kívül helyezett 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontjában és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletében előírt terület-felhasználási egységekre vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatók kerültek alkalmazásra."

(5) Jelen módosítással érintett szöveges és rajzi mellékletek a határozat meghozatalától számított 8. napon lépnek hatályba.

(6) A ……./2026.(…. . ….. .) Kt. határozat hatálybalépésével egyidejűleg a város településszerkezeti tervéről szóló 6/2016. (I.27.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelen módosítással érintett részei hatályukat vesztik.

RAJZI MELLÉKLET: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZT-71m	Településszerkezeti terv módosítása (a 71-es vasútvonal korrekciójához kapcsolódóan)	m=1:10.000

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Őrbottyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……. ./2026. (……. . ……. .) önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról szóló
2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítását a 71. számú Rákospalota - Újpest - Vácrátót - Vác közötti vasútvonal elővárosi célú fejlesztése, valamint kapcsolódó új közúti fejlesztések indokolják.
[2] Őrbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében, a (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésére jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító rendeletét:

1. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelet bevezetője helyébe a következő rendelkezés lép:
„Őrbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében, a (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésére jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőt rendeli el:”

2. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„52/A. A Zkk-1 jelű közkerti zöldterületi övezet
57/A. §

(1) Épület nem létesíthető.
(2) A pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető.
(3) Különösen a gyermek játszószerek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
(4) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
helyezhető el.”

3. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az e rendelettel módosított területen belül az 1. melléklet rajzi tartalma lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő kilencedik napon hatályát veszti.

RAJZI MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet”
(A melléklet szövegét a(z) SZT-71m_2026xxyy.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”