

Megbízó:

**Bordány Nagyközség Önkormányzata**

6795 Bordány, Benke Gedeon u. 44.

06/62/588-510

**Tervező:**

Urbanimex Bt

Szeged, Vidra u. 3. fszt. 1.

Tel. 06/62/333-688

[gabor.varkonyi@urbanimex.hu](mailto:gabor.varkonyi@urbanimex.hu)

Felelős tervező: **Pap Ádám** *építésmérnök*

(Cs.M-i Építész Kamara TT/1 06-0094)

Településtervezés: **Várkonyi Gábor** *okleveles településmérnök*

Táj- és kertépítész: **Rácz Mária** *táj- és kertépítésmérnök*

(Cs.M-i Építész Kamara TK 06-0102)

## Tartalomjegyzék

1. Előzmények
2. Módosítási ügy leírása
3. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
4. Területhasználat, BIA érték változás, egyéb kimutatás

Szeged, 2017. november hó

## 1. Előzmények

Bordány Nagyközség Helyi Építési szabályzata 2005-ben, a 17/2005. (XI.19.) számú önkormányzati rendelet jóváhagyásával készült el. 2013-ban átfogó módosításon esett át, a módosított rendelkezéseket a 14/2013. (V.02.) sz. önkormányzati rendelet vezette át.

Településszerkezeti terve a 130/2005. (XI.19.) sz. határozattal került jóváhagyásra és a 45/2013. (IV.25.) sz. határozattal módosult a teljes felülvizsgálat keretében.

2017. tavaszán az országos jogszabályoknak megfelelően új Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési Eszközök készítése vette kezdetét. Az eljárás tervi véleményezési szakasz előtt áll.

Időközben el kellett indítani jelen módosítást idegenforgalmi fejlesztés miatt. a módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. VIII. 06-án hatályos településrendezési tartalmi követelményei és jelmagyarázata alapján készül, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti **tárgyalásos** eljárásban zajlik.

A partnerségi eljárás menetét *Bordány Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 7/2017. (IV.24.) önkormányzati rendelete szabályozza.

A képviselőtestület 118/2017. (X.26.) KT sz. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 247/26 és 247/27 helyrajzi számú területeket.

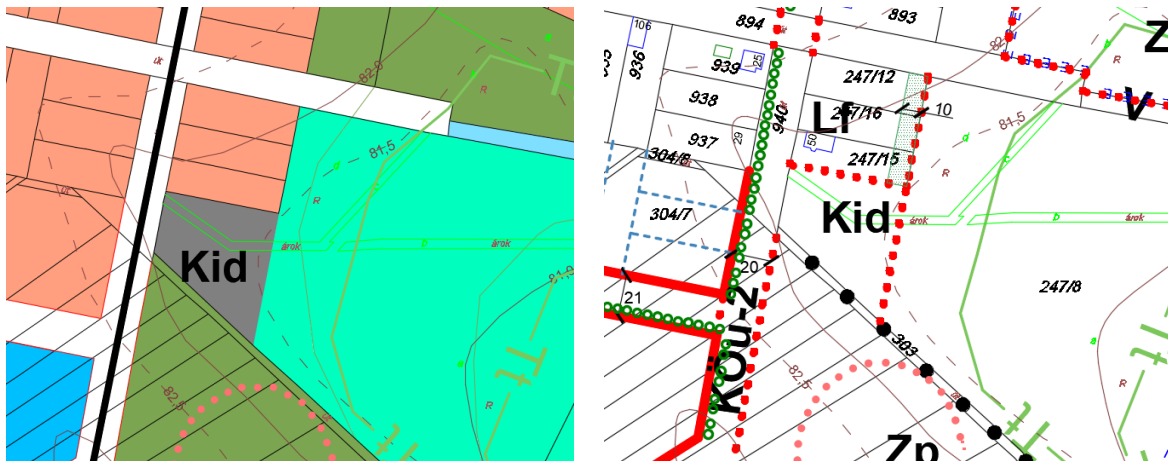
A módosítási tervanyag tájrendezési szakértő közreműködésével készült. Megítélésem szerint más szakági alátámasztó munkarész készítése/módosítása nem szükséges. A régészeti lelőhelyeket lekérte a település a Miniszterelnökség illetékes osztályától, de nem érintenek módosítási helyszínt a lelőhelyek.

Talmácsi István sk.  
megbízott települési főépítész

## 2. Módosítási ügy leírása

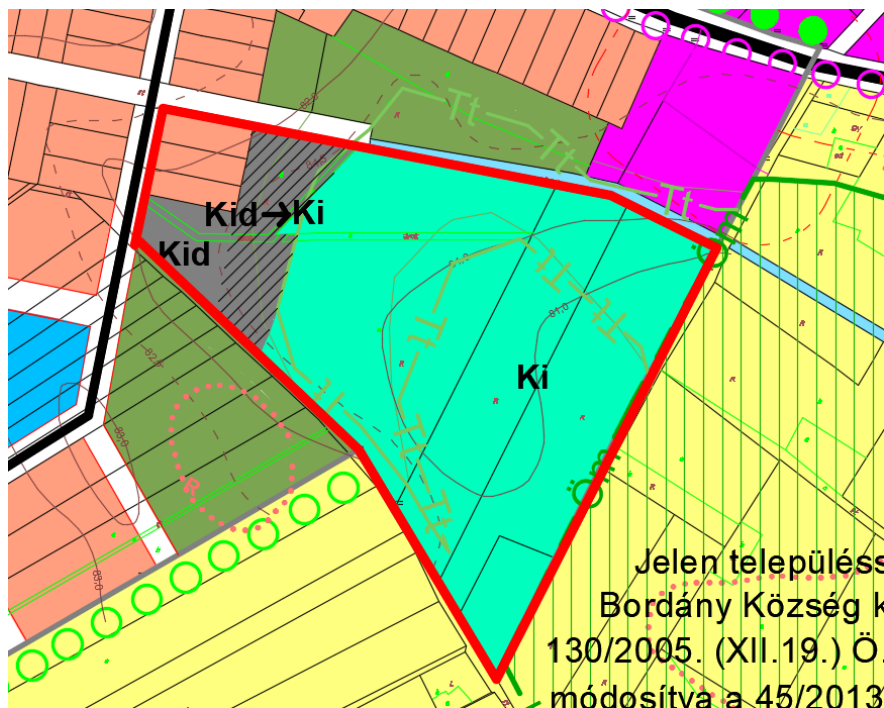
A tervezési feladat különleges területek övezeti határvonalának módosítása. A 247/27 helyrajzi számú ingatlanon (a hatályos terven még 247/8) a „Kid” beépítésre szánt idegenforgalmi övezet határa bővül a „Ki” beépítésre nem szánt különleges övezet felé.

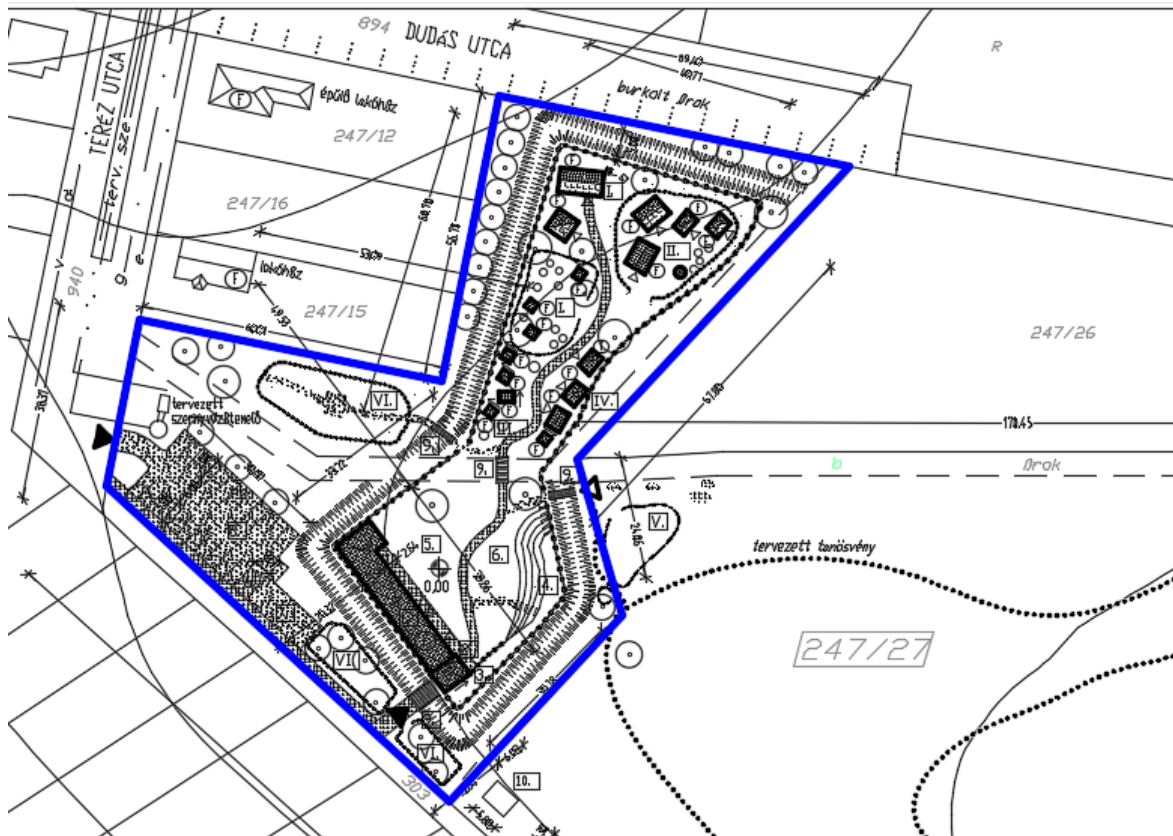
*Hatályos szerkezeti- és szabályozási terv - részletek*



A módosítás oka a tervezett szarmata falu területe, melyet jelenleg a két övezet átszel. Javasolt a tervezett terület egészét „Kid” övezetbe sorolni.

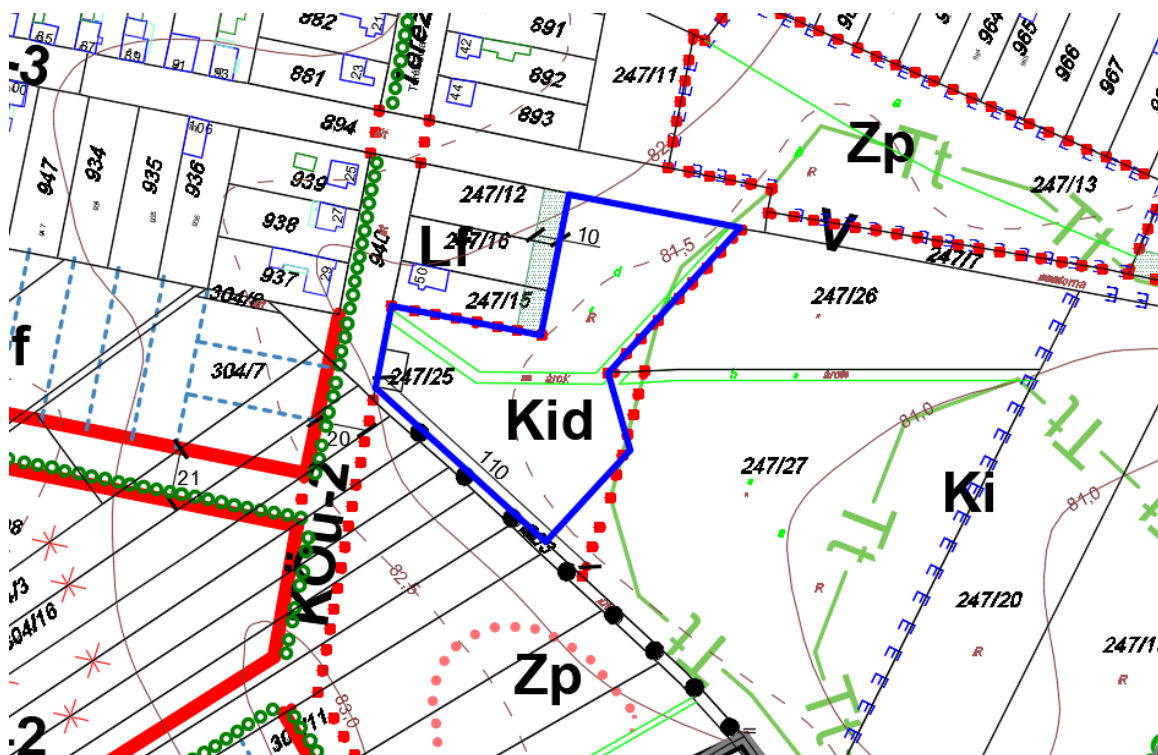
A tervezési terület határa a piros vonallal jelölt, csatorna, gyűjtőút, erdő és a belterület határát alkotó mezőgazdasági területek alkotják.



*Szarmata falu helyszínrajza (Tervező: Pap Ádám)*

A beruházás során egy korhű, szarmata stílusnak megfelelő kis falut hoznak létre. A déli részén egy nagyobb kiállítóterem, északra haladva földsáncok és különféle funkciójú kis kunyhók sorakoznak. A parkolók is telken belül kapnak helyet, keletre a természeti területen pedig tanösvény szerepel a tervekben.

## Módosított szabályozási terv – részlet



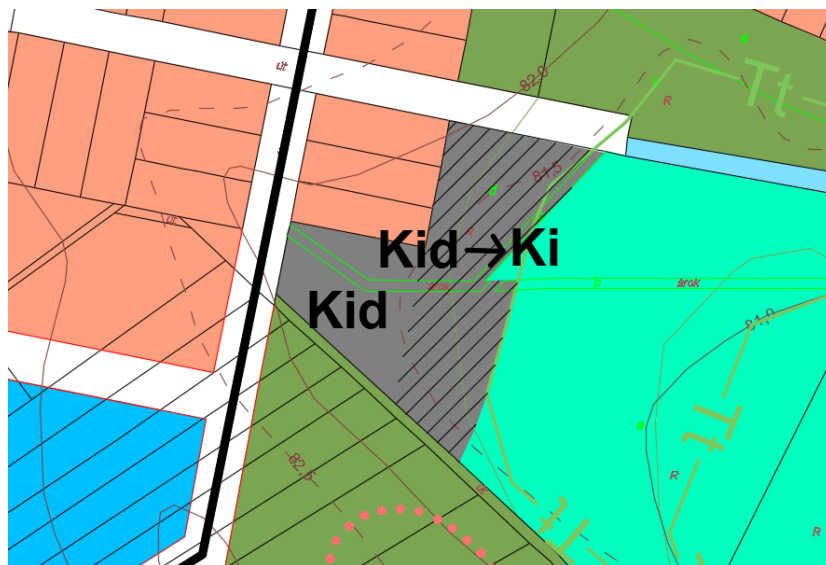
Az tervezett szabályozás kivágatán folytonos kék vonallal – tájékoztató jelleggel- a tervezett beépítendő terület szerepel, melyet figyelembe vettünk az övezeti határvonal meghatározásánál. Az övezethatár a 247/26 helyrajzi számú ingatlan határán halad, majd befordul vele kelet felé, ahonnan a 247/25 hrsz közterülettel határos sarokpontjától mért 110 méterre lévő pontban végződik, a természeti terület határán haladva. Fontos szempont volt a természeti terület elkerülése és a szabálytalan alakú beruházási terület ésszerű határok közé helyezése. A kék vonal természetesen nem lesz része a szabályozási tervnek.

Régészeti lelőhelyet nem érint a terület, a kivonaton a Miniszterelnökség illetékes osztálya által küldött, legfrissebb lelőhelyadatok láthatók.

A Helyi Építési Szabályzat rendelkezései egy helyen változnak, hatályát veszti a 10.§ (2) e) pontja. Indokolatlan minimális építménymagasságot meghatározni egy ilyen jellegű területen. Az alacsonyabb építésű kunyhók részei a koncepciónak.

~~10.§ (2) e) – A legkisebb építménymagasság: 3 m~~

Módosított szerkezeti terv



A tervezett szarmata falu szervesen kapcsolódik majd a szomszédos zöld- és természeti területekhez. A területtől keletre a természetvédelmi érdekeknek is megfelelő jellegű idegenforgalmi hasznosítást tervez az önkormányzat.



### 3. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

#### Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata az OTrT országos övezeteivel

Az OTrT 2013. évben módosult. A megyei terv még nem követte le a változásait. Csongrád Megye Önkormányzatának Közgyűlése 2012. év márciusában fogadta el a megye területrendezési tervét (CsmTrT), amely a 2003. évi XXVI törvénnyel hatályosított, a 2008. évi L törvénnyel módosított Országos Területrendezési Terv alapján készült.

Az új és megváltozó országos övezetekkel való összhangot igazolni szükséges. A törvény szerinti országos övezetekből a vastagon kiemelvek érintik Bordány közigazgatási területét az Országos Területrendezési Terv övezeti lapjai szerint:

*„12. § (1) Országos övezetek:*

*a) országos ökológiai hálózat,*

*b) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,*

*c) jó termőhelyi adottságú szántóterület,*

*d) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,*

*e) országos jelentőségű tájképvédelmi terület,*

*f) világörökségi és világörökségi várományos terület,*

*g) országos vízminőség-védelmi terület,*

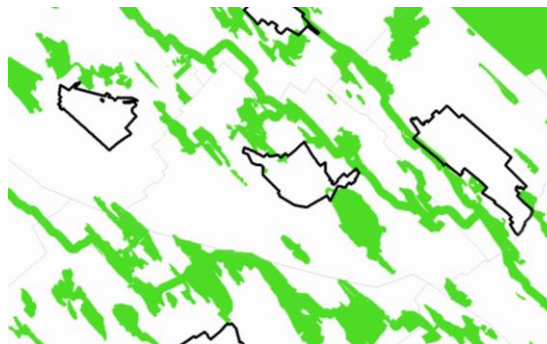
*h) nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe,*

*i) kiemelt fontosságú honvédelmi terület.”*

Fontos megemlíteni, hogy az OTrT hatályos állapotának elkészülte óta változtak az adatszolgáltató szervek és változtak a szolgáltatott adatok is. A 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet határozza meg az egyes övezetekhez tartozó adatszolgáltatók körét. A módosítás során minden olyan övezetre is lekértük az adatokat, melyek az adatszolgáltató vagy a szolgáltatott adat változása miatt mégis érintheti Bordány területét.

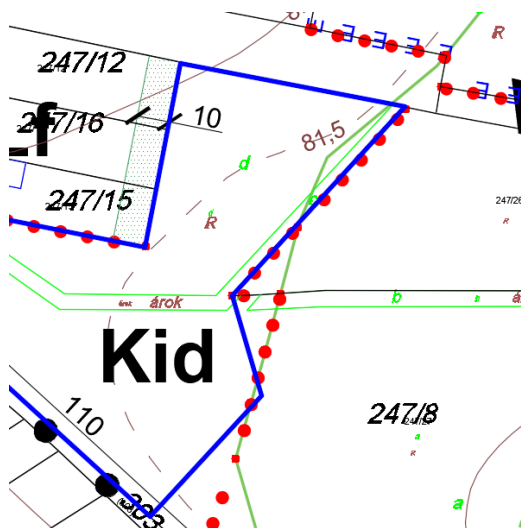
#### Országos Ökológiai Hálózat

„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes és természetközeli területek, valamint az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.”



A szabályozási és szerkezeti terveken frissítésre kerültek a természetvédelmi érintettségű területek lehatárolásai a Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján. A természeti terület övezete minimálisan „belóg” az újonnan kijelölt különleges övezetbe, mely az alrészlehatár vonalával jelölt árok mentén húzódik, majd a természeti terület határán.

*Szabályozási terv – részlet (a tervezett szarmata falut magában foglaló kék határvonallal)*



### Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

„Országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti vagy kulturális örökség adottságai alapján a kilátás-rálátás szempontjából védendő tájképpel, illetve tájképi elemmel rendelkező területek, valamint a védett történeti tájja nyilvánított területek tartoznak.”



Az OTrT térképi állományán szerepel az övezet, azonban a Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján, a legfrissebb lehatárolások szerint már nem érinti Bordány övezetét.



## Országos vízminőség védelmi terület övezete

„Országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.”



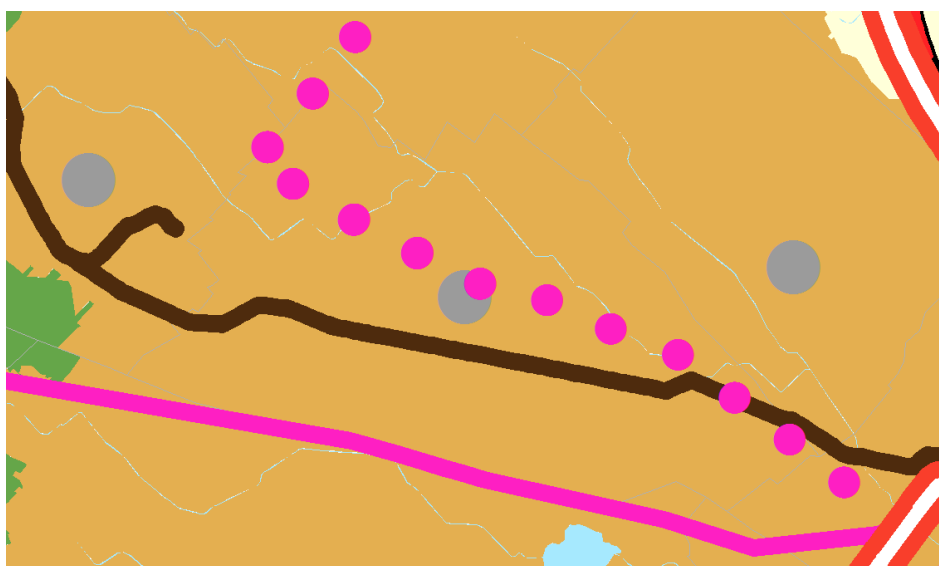
Az OTrT övezeti tervlap szerint az igazgatási terület DK-i csücske érintett, módosítási helyszínt nem érint.

Az OTrT 15. szakaszának vonatkozó rendelkezései előírják, hogy az övezetet ki kell jelölni és a vonatkozó szabályokat a HÉSZ-ben meg kell állapítani. A módosítandó HÉSZ 22.§ (10) bekezdése rendelkezik az övezettel kapcsolatban:

















„(10) Az Sz-1 szabályozási tervben lehatárolt országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett földrészeteken belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontanák az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.”

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, a jó termőhelyi adottságú szántóterület, a világörökségi és világörökségi várományos terület, a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe és a kiemelt fontosságú honvédelmi terület nem érinti Bordány területét. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület a külterület déli részén jelen van, módosítási helyszínt nem érint.

*Bordány az OTrT szerkezeti tervén*



*Szerkezeti terv jelkulcs*

ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE		Közlekedési hálózatok és építményeik	
	Erdőgazdálkodási térség		Gyorsforgalmi út
	Mezőgazdasági térség		Főút
	Vegyes területfelhasználású térség		Országos kerékpárút törzshálózat
	Vízgazdálkodási térség		Nagysebességű vasútvonal
Települési térség			A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
	1000 ha felett		Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
	500-1000 ha között		Közforgalmú nemzetközi és országos jelentőségű kikötő
	100-500 ha között		Országos jelentőségű polgári repülőtér
	100 ha alatt		

Az országos jelentőségű infrastrukturális elemek szerepelnek a tervlapokon, a szükséges védőtávolságok és egyeztetési sávok feltüntetésével *(bővebben lsd. megyei tervi megfeleltetés)*.

**Településszerkezeti terv módosítással érintett részének összhangja Csongrád Megye Területrendezési Terv övezeteivel**

Csongrád megye területrendezési terve (CsmTrT) 2012. március 19-én lépett hatályba. Rendelkezéseit a települések rendezési tervében figyelembe kell venni. A megfeleltetést az Országos Területrendezési Tervről szóló, többször módosított 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásai szerint kell biztosítani.

A megyei terv még nem követte le az OTrT legutóbbi (2013. május 10-én elfogadott) változásait.

Az átmeneti rendelkezések értelmében (31/B):

*„g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni, l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”*

*Megjegyzés: az MTv. az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény rövidítése.*

Az MTv. által törölt térségi övezetek (ezekre a megyei tervi összhangot nem kell vizsgálni):

*12. § (2) Kiemelt térségi és megyei övezetek:*

- d) erdőtelepítésre alkalmas terület,*
- e) térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület,*
- f) térségi tájképvédelmi terület,*
- g) térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület,*
- h) világörökség és világörökség-várományos terület,*
- i) történeti települési terület,*
- k) nagyvízi meder,*
- m) vízerózióknak kitett terület,*
- n) szélerózióknak kitett terület,*

Az MTv. által megállapított új kiemelt térségi és megyei övezetek:

*(2) Kiemelt térségi és megyei övezetek:*

- d) erdőtelepítésre javasolt terület,*
- e) ásványi nyersanyagvagyon-terület,*

A szerkezeti terv módosítás szempontjából **Bordányon** a következő megyei övezeteket szükséges vizsgálni:

*(2) Kiemelt térségi és megyei övezetek:*

- a) magterület,*
- b) ökológiai folyosó,*
- c) puffterület,*
- d) erdőtelepítésre javasolt terület,*
- e) ásványi nyersanyagvagyon-terület,*
- f) rendszeresen belvízjárta terület,*
- g) földtani veszélyforrás területe.*

„A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok”(OTrT 6. §) szerint:

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

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető;

d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármelyik területfelhasználási egységbe sorolható,

f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Jelen rendezési tervhez készült kimutatás, amely az előírások teljesülését tartalmazza az erdőgazdálkodási és a vegyes térségekben (ld. következő oldalakon).

A módosítás a Csongrád Megyei Területrendezési Terv figyelembe vételével, az abban kijelölt övezetek törvényben előírt teljesítésével készült.

A megyei terv Bordányt érintő **infrastrukturális elemei** a következők:

**Térségi jelentőségű út:**

A *Balástya-Üllés-Öttömös-(Tompá-Szerbia))* térségi jelentőségű mellékút rövid szakaszon érinti Bordány nyugati határát.

**Országos kerékpárút törzshálózat:**

51. számú *(Románia)-Nagylak-Makó-Szeged-(Kiskunmajsa-Jásszentlászló-Bugac)* országos kerékpárút az 5408. j. és az 5426. j. közutak mentén halad át a településen.

**Térségi jelentőségű kerékpárút:**

Az *Eurovelo* kerékpárút hálózat 11-es jelű *Röszke-Mórahalom-Zákányszék-Bordány-Zsombó-Bordány-Sándorfalva* szakasza keresztülhalad a településen.

**Gyorsforgalmi úthálózat**

A szerkezeti terven – irányadó jelleggel – szerepel az **M9** autópálya település délkeleti csücskét érintő tervezett nyomvonala.

**Közművezetékek**

A *(Paks)-Szeged* irányú, Bordánytól délre haladó **400 kV-os nagyfeszültségű** vezeték védőövezete bizonyos szakaszokon érinti a település közigazgatási területét, melyeket ábrázolnak a szabályozási- és szerkezeti tervek.

A belterületől közvetlen délre haladnak az *Fgsz Zrt* kezelésében lévő **Kiskundorozsma-Üllés DN400** ill. a *MOL Nyrt.* kezelésében lévő **Üllés-Algyő DN 300** és az **Üllés-Zsombó DN 300-as nagyközép nyomású** gázvezetékek.

A következő oldalak az egyes megyei tervi előirányzatok és javaslatok teljesülését foglalják össze. A kimutatások a legutóbbi (2013-ban jóváhagyott) módosítások alkalmával készültek. Jelenleg is aktuálisak, hiszen a tárgyi módosítás belterületen van, melyet a „belterület és beépítésre szánt övezetek” kategóriába sorolt már a korábbi módosítás is az erdő- és vegyes övezetek számításánál.

**2013-as szöveges ismertetés, majd a térképi kimutatások következnek:**

**Erdőtértség**

*A megyei erdőtertség megfeleltetésénél a megyei tervben ábrázolt erdő terület felhasználási egység legalább 85%-át a településszerkezeti tervben is erdő övezetbe kell sorolni. A megyei terv által elvárt  $454,9 \cdot 0,85 = 386,6$  ha erdőterületnél kevesebbet jelölt a hatályos településrendezési terv (312,4 ha-t), ezért új erdőket kellett kijelölni. A hatályos rendezési tervben nem erdő övezetként szereplő erdő művelési ágú területek, az esetenként hozzájuk kapcsolódó gyengébb minőségű szántók erdő övezetbe sorolásával és településvédő erdők kijelölésével (összesen +83,1 ha) eleget tesz a településszerkezeti terv a megyei tervi előírásoknak.*

**$386,6 < 312,4 + 83,1 = 395,5$  ha  $\rightarrow$  megfelel**

**Vegyes térség**

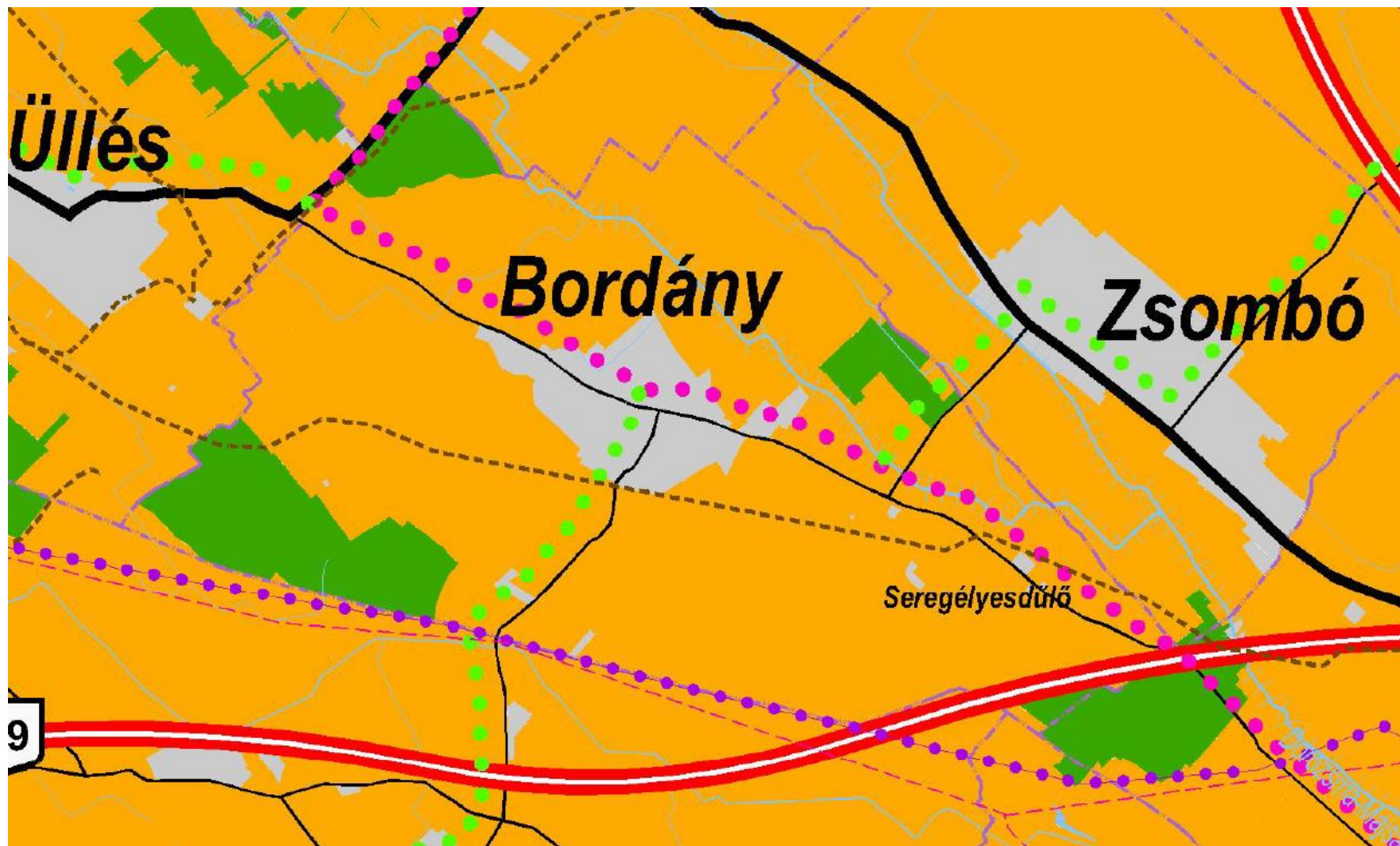
A megyei tervben ábrázolt vegyes terület felhasználási egységen belül erdő- és mezőgazdasági övezetek jelölhetők ki a településszerkezeti tervben. Az erdőterületek megfeleltetésénél a település erdőállományának nagy részét „beszámítottuk”, ezért a mezőgazdasági területeknek kell biztosítani a vegyes övezet területének legalább a 85%-át. Bordányban 2810,1 ha tervezett és meglévő mezőgazdasági övezetet jelöl a módosított terv, míg a településen kijelölt vegyes övezet 2918,4 ha, melynek a 85%-a 2480,6 ha.  
 $2918,4 \cdot 0,85 = 2480,6 \text{ ha} < 2810,1 \text{ ha} \rightarrow \text{megfelel}$

**Vízgazdálkodási térség**

A megyei szerkezeti terven feltüntetett csatornák a településszerkezeti terven is vízgazdálkodási övezetként szerepelnek.

















































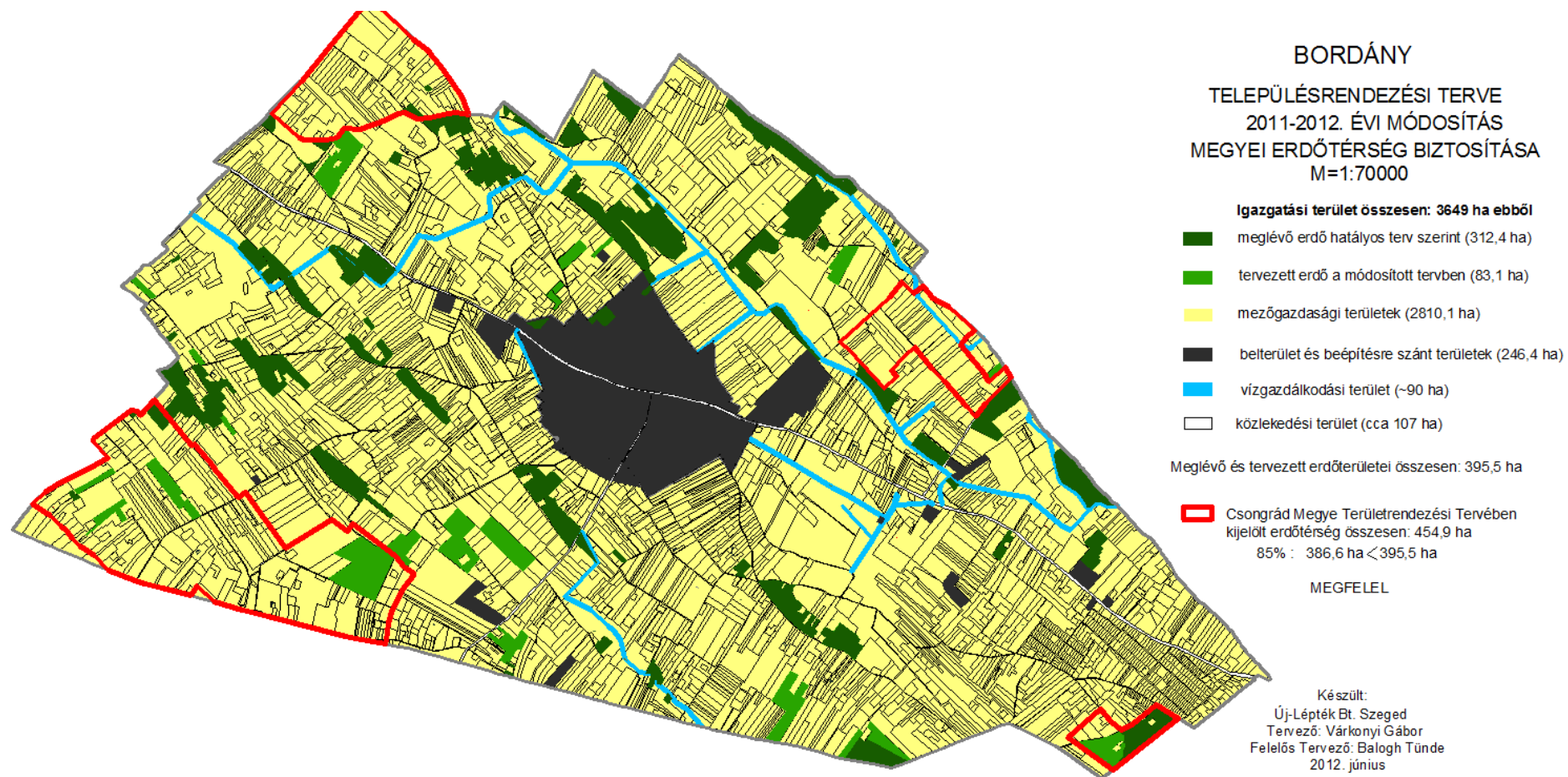
## Csongrád Megyei Területrendezési Terv – Térségi Szerkezeti Terv (részlet):

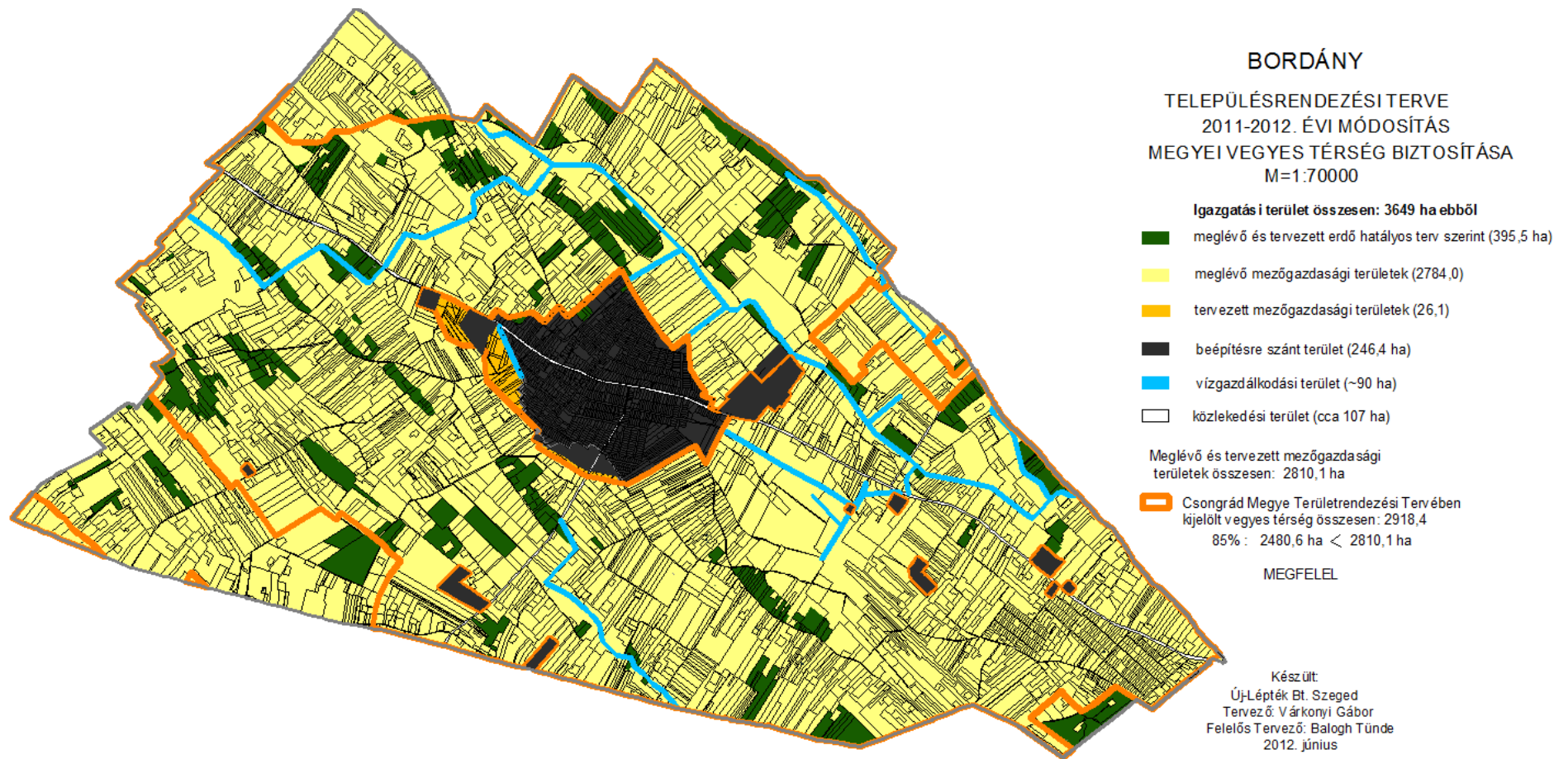




## Jelmagyarázat:

TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV	
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE</b>	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vegyes területfelhasználású térség
	Vízgazdálkodási térség
	Városias települési térség
	Hagyományosan vidéki települési térség
	Építmények által igénybe vett térség
<b>ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG Közlekedési hálózatok és létesítmények**</b>	
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Térségi mellékút
	Nagysebességű vasútvonal
	A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
	Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
	Vasúti mellékvonal
	Keskeny nyomtávú vasútvonal
	Országos kerékpárút törzshálózat eleme
	Térségi kerékpárút-hálózat eleme
	Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton tervezett nagy híd
	Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
	Gyorsforgalmi- és főúthálózaton lévő határátkelő/ határátlépési pont
	Térségi határátkelőhely/térségi határátlépési pont
	Vasúti törzshálózaton lévő határátkelő/ határátlépési pont
	Kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejleszthető repülőtér
	Nemzetközi és országos jelentőségű kikötő
	Határkikötő
	Térségi közforgalmú kikötő
	Személyforgalmi kikötő
	Kompátkelőhely
<b>Energiahálózatok</b>	
	Kiserőmű
	400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
	Térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat
	Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezeték
	Térségi szénhidrogén szállítóvezeték
<b>Vízgazdálkodás létesítményei</b>	
	Elsődrendű árvízvédelmi fővonal
	Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
	Belvíztározó
	Folyami nagyműtárgy
<b>Egyéb</b>	
	Térségi jelentőségű logisztikai központ
	Térségi hulladéklerakó hely
<b>Alaptérképi jelek</b>	
	Országhatár
	Megyehatár
	Települési közigazgatási határ
	Egyéb vízfolyások, csatornák
	Egyéb mellékúthálózati elemek
<p>M = 1 : 100.000</p>  <p>0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km</p> <p>* Módosította: 10/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2012. március 20-tól. **A szomszédos megyék és országok közlekedési hálózata tájékoztató jellegű</p>	
<p><b>MEGBÍZÓ:</b> Csongrád Megyei Önkormányzat <b>Képviselője:</b> Magyar Anna, Megyei Közgyűlés elnöke Palánkai Tibor, Megyei Főépítész</p> 	
<p><b>GENÉRALTERVEZŐ:</b> Város - Teampannon Kft. <b>Képviselője:</b> Koszorú Lajos, ügyvezető</p> <p><b>Tervező:</b> Környezetterv Kft., Új Lépték Bt., Közlekedés Kft.</p>	







## Érintett megyei tervi övezetek



### Országos Ökológiai Hálózat

„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffterületek.”

Bordány területén *magterületek* és folytonos ill. megszakított *ökológiai folyosók* találhatók. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. Évi XXVI. tv. (OTrT) meghatározása alapján a **magterület**, „kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont”, az **ökológiai folyosó** pedig „kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan területek (többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok) tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, puffterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.”

Az OTrT 17.§-a fogalmaz meg előírásokat a **magterülettel** kapcsolatosan: „17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki...”

Az **ökológiai folyosó** előírásait az OTrT 18. §-a tartalmazza: „18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

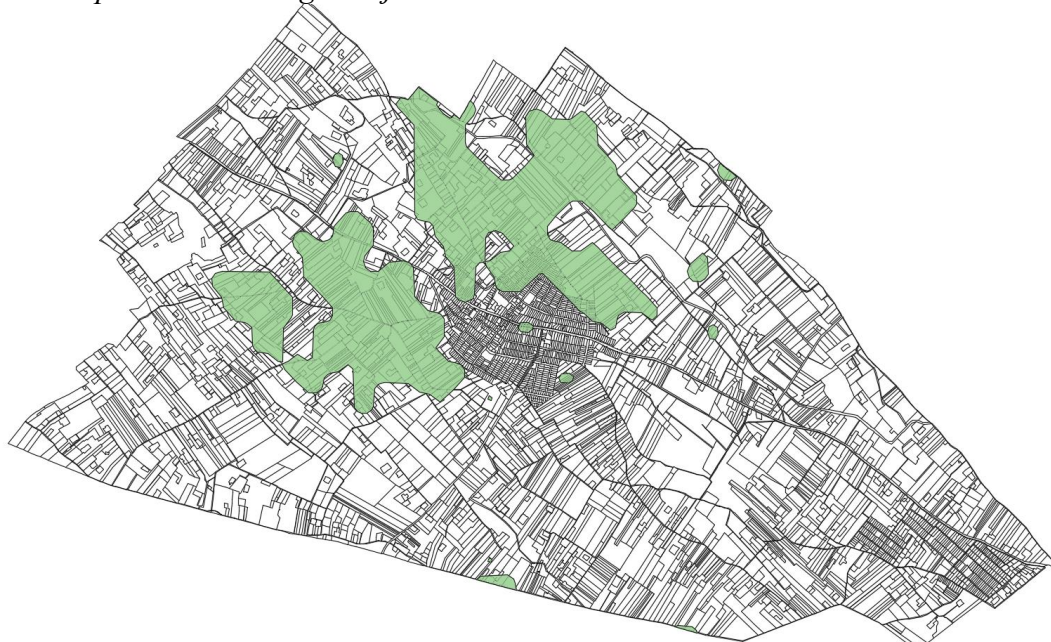
- a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki....”

Magterületen és ökológiai folyosón nem jelöl ki beépítésre szánt területet jelen módosítás.

**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**

A megyei terv csak az *erdőtelepítésre alkalmas övezet*et határolja le, melynek célja volt, hogy a Nemzeti Erdőtelepítési Program megvalósítására alkalmas területek védelmét biztosítsa. A jelenleg hatályos törvényi meghatározás szerint *„erdőtelepítésre javasolt terület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe azok a többnyire gyenge termőképességű mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél gazdasági, vidékfejlesztési vagy környezetvédelmi szempontok indokolják az erdők létesítését, és azt természetvédelmi vagy termőhelyi okok nem zárják ki”*. Bordány bekérte az új megnevezésű és a megyei tervi adatállománytól – valószínűleg – eltérő övezet adatait a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Osztálytól. A törvény előírja: *„A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni”*. A módosítás elsődleges rendeltetésű erdőterületen jelölt ki erdőt a biológiai aktivitásérték szinten tartására.

**Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület****Ásványi nyersanyagvagyon-terület**

A megyei terv csak az *„Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület”* övezetet tartalmazza, amelyben az állam kizárólagos tulajdonát képező, kutatással lehatárolt, de bányatelekkel le nem fedett, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon (szénhidrogének, fémek, lignit és barnaköszén, ásványbányászati és építőipari nyersanyagok) területekkel érintett településeket településhatáros kijelöléssel ábrázolta. Bordány érintett az övezetben a megyei terv szerint.

A jelenleg hatályos törvényi meghatározás szerint *„ásványi nyersanyagvagyon-terület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett és bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az Országos Ásványanyag Nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók”*. A törvény 19/B § (1) bekezdés előírja: *„Az ásványi*

nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.” A 19/B § (2) bekezdés rögzíti: „Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A jelenleg hatályos Településrendezési eszközök tartalmazzák az MBFH honlapján szereplő adatok szerint a Bordány-II. homokbányát (Kb különleges bányaterület besorolással), feltüntetik a Balástya-1 szénhidrogén bányatelek határvonalát és a Hódmezővásárhely XII. szénhidrogén (nem hagyományos) bányatelek települést érintő határvonalát.

A módosítási ügyek nem érintenek bányatelket.

### Földtani veszélyforrás területe

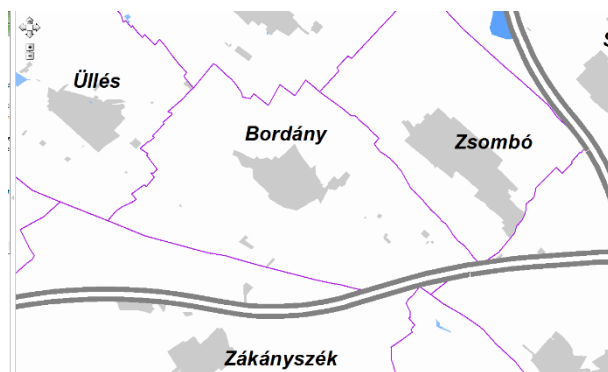
Az OTTrT definíciója szerint „kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető területek, továbbá az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak,”

A törvény 25.§-a fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatosan:

„(1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Az övezet nem érinti Bordány területét.



### Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A mély fekvésű, belvíz által gyakran veszélyeztetett területeket fokozatosan javasolt kivonni a szántóföldi művelésből és más célokra hasznosítani (pl. erdősítés).

Az OTTrT törvény előírja:

„A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Bordányt nem érinti az övezet.



#### 4. Területhasználat, BIA érték változás, egyéb kimutatás

Ügyszorszám	Terület (ha)	Hatályos ter.felh.	Új ter.felh.
1.	0,6	Ki	Kid
BIA	0,96	Má	Eg

Az **Étv. 7. § (3) bek. e)** pontja előírja: „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”.

A „Kid” idegenforgalmi terület bővítése helyhez kötött beruházás miatt vált fontossá, a tervezett „szarmata falu” elhelyezése kapcsán. Az előzetes felmérések szerint máshol erre nem vagy kevésbé jó feltételekkel kerülhetett volna sor.

#### Biológiai aktivitásérték kimutatás

	Területhasználat	Értékmutató	Változás (ha)	Változás (pontoszám)
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
1.	Lakóterület			
2.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2		
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7		
5.	Falusias lakóterület	2,4		
6.	Vegyes terület			
7.	Településközpont	0,5		
8.	Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5		
9.	Gazdasági terület			
10.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4		
11.	Ipari terület	0,4		
12.	Üdülőterület			
13.	Üdülőházas terület	2,7		
14.	Hétvégi házas terület	3		
15.	Különleges terület			
16.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek	1,5		
17.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5		
17.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5		
18.	Oktatási központok területe	3		

19.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3		
20.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3	+0,6	+1,8
21.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások 2,2 hasznosításának céljára szolgáló terület			
22.	Állat- és növénykertek területe	3		
23.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás 0,1 céljára szolgáló területek			
24.	Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági 1,5 építmények terület			
25.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1		
26.	Épületnek minősülő közlekedési építmények 0,5 területei, ha azok nem a közlekedési területen belül kerülnek elhelyezésre, valamint repülőtér területe			
27.	Temetők területei	3		
28.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7		
29.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5		
30.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
31.	Közlekedési és közműterület			
32.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5		
33.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló 0,6 utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák			
34.	Zöldterület			
35.	Zöldterület 3 ha felett	8		
36.	Zöldterület 3 ha alatt	6		
37.	Erdőterület			
38.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9		
39.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	+0,96	+8,64
40.	Közzóléti rendeltetésű erdőterület	9		
40.	Mezőgazdasági terület			
41.	Kertes mezőgazdasági terület	5		
42.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	-0,96	-3,55
43.	Vízgazdálkodási terület	6		
44.	Természetközeli terület			
46.	Mocsár, nádas	8		
47.	Sziklás terület	3		
48.	Különleges beépítésre nem szánt terület			
49.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület 6 80% zöldfelülettel			
50.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% 6 zöldfelülettel		-0,6	-3,6

- |     |  |     |
|-----|--|-----|
| 51. | Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65% zöldfelülettel | 3,2 |
| 52. | Vadspark, arborétum területe 80% zöldfelülettel  | 6,4 |
| 53. | Temetők területe 80% zöldfelülettel  | 6   |
| 54. | Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás 0,2 céljára szolgáló terület                            | 0,2 |
| 55. | Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület 65% zöldfelülettel                        | 3,2 |
| 56. | Burkolt vagy fásított köztér, sétány   |     |
| 57. | Burkolt köztér   | 0,3 |
| 58. | Fásított köztér, sétány  | 1,2 |
| 56. | Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel   | 3,2 |

**Összesen: + 3,29  
MEGFELELT**

Erdőterület kijelölése a BIA érték szinten tartása miatt vált szükségessé, a település délkeleti csücskénél. Az Eg gazdasági erdő kijelölése elsődleges rendeltetésű erdőterületen történt.

#### Módosított szerkezeti- és szabályozási terv

