ÓBUDAVÁR

településrendezési eszközök felülvizsgálata

a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 4. melléklete szerint

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Jóváhagyva: Óbudavár Község Önkormányzata képviselő-testületének

102/2015.(XI.27.) számú önkormányzati határozatával

Megbízó: **Óbudavár község Önkormányzata**
8272 Óbudavár, Fő u. 18/1.

Tervező: **Tájterv Műhely Kft.**
8261 Badacsony, Római út 197.

Arker Stúdió Kft.
7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21.
JSZ: 50-1855/2015

2015. november 27.

Óbudavár
településszerkezeti terv

MEGBÍZÓ: **ÓBUDAVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8272 ÓBUDAVÁR, Fő u. 18/1.

TERVEZŐ: **TÁJTERV MŰHELY KFT.**
8261 BADACSONY, RÓMAI ÚT 197.
Mobil: 20/913-8400

2015. november 27.

Aláírólap

Óbudavár településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

TELEPÜLÉSRENEDÉZÉS:	…… **DR. LAPOSA JÓZSEF** TT /1T 19-0384	TELEPÜLÉSTERVEZÉSI VEZETŐ TERVEZŐ	TÁJTERV MŰHELY KFT.
	…… **L. BALOGH KRISZTINA** TT 14-0007/2017	OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ARKER STÚDIÓ KFT.
	…… **VADÁSZ RUDOLF**	TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ARKER STÚDIÓ KFT.
TÁJRENDEZÉS, KÖRNYZETVÉDELEM:	…… **DR. LAPOSA JÓZSEF** TK /119-0384	TELJES KÖRŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI TERVEZŐ	TÁJTERV MŰHELY KFT.
KÖZLEKEDÉS:	…… **KAJTÁRNÉ VARGA IDA** TRk-T 19-0320/2018	TELEPÜLÉSRENDEZŐI KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ	SZERKEZETEK KFT.
KÖZMŰVEK:	…… **DIMA ANDRÁS** MK-01-2130 TE; TH; TV	TELJES KÖRŰ KÖZMŰ TERVEZŐ	DIMA KFT

2015. november 27.

Tervezői nyilatkozat

Óbudavár településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához

Jsz.: 50-1855/2015

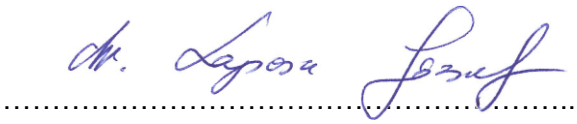
Alulírott Dr. Laposa József vezető tervező nyilatkozom, hogy tervezői munkám során az 1997. évi LXXVIII. számú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és a 314/2012. (XI. 8.) számú, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a terv elkészítéséhez a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a munka elvégzéséhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A településrendezési terv elkészítésénél a fent hivatkozott Építési törvényen és kormány-rendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályi követelményeknek tettem eleget:

- Módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről
- Módosított 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról
- Módosított 2003. évi XXVI törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- Módosított 2004. évi LXXV. Tv. a területfejlesztésről és a területrendezésről

Badacsony, 2015. november 27.



……

Dr. Laposa József
Tájrendező, vezető tervező
K 19-0384, TK/1 19-0384, TT/1T 19-0384

HATÁROZAT

Óbudavár község Önkormányzata Képviselő-testületének 102/2015.(XI.27.) számú határozata Óbudavár településszerkezeti Tervének elfogadásáról.

Óbudavár község Önkormányzatának Képviselő – testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Óbudavár község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1. és 2. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv:

a) 1. melléklete a településszerkezeti terv szöveges leírását,
b) 2. melléklete az M=1:10 000 méretarányú településszerkezeti tervet

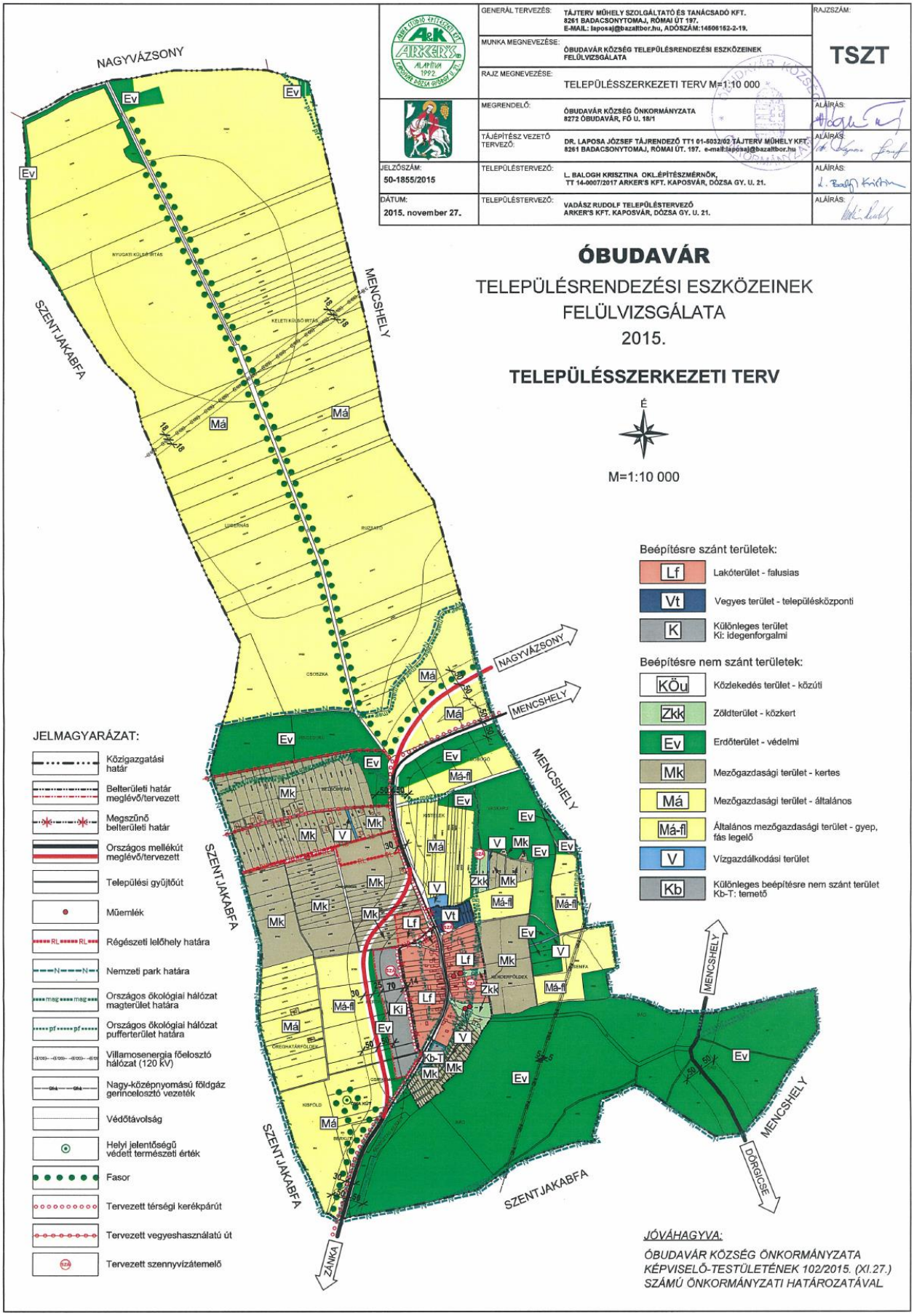
tartalmazza.

A képviselő - testület felkéri az alpolgármestert, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

A jelen Településszerkezeti Terv az elfogadást követő 30. napon lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti Óbudavár község Önkormányzata Képviselő – testületének 80/2005.(XII.21.) sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Végh Tamásné polgármester

SZERKEZETI TERVLAP:



I. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. Településszerkezet-tájszerkezet

Óbudavár településszerkezeti tervének készítésekor figyelembe vettük az előző tervezés során 2005-ben készült hatályos szerkezeti tervet, de a tervezés során alapvető fontosságú volt a többször módosított Balaton törvény előírásainak és övezeti szabályozásának való megfelelés.

Óbudavár a Balaton-felvidék hátsó vonulatában, részben a Veszprém fennsíkon, részben annak letörésén helyezkedik el.

Szerkezetét meghatározzák a táji, természeti adottságok, a fennsík illetve a Balaton felé lejtő változatos domborzat. Hangsúlyos szerkezeti elem a Zánka-Nagyvázsony között húzódó 7312 jelű térségi mellékút, amely a település főutcája is egyben.

A tájszerkezetet-részben a domborzati és talajadottságokhoz való alkalmazkodás jellemzi.

Ennek megfelelően az északi fekvésű domboldalakat (lásd Bád) erdőségek borítják. A tó felé néző kedvező kitettségű domboldalakon szőlő- és gyümölcsművelés folyik, a mélyebb fekvésű területeken gyep (legelő, rét) hasznosítás a jellemző. A fennsíkon lévő határrész összefüggő mezőgazdasági terület, amelyet nagyobb részt szántó műveléssel hasznosítanak.

Zártkert – volt szőlőhegy – jellegű kertes mezőgazdasági terület a falu belterületétől Észak-nyugati irányba látszatos helyen – kiváló kilátással a Balatonra és a Nivegy völgyre - található.

A település jelenlegi szerkezetének és várhatóan a jövőben meghatározó vonalas elemei:

- a 7312 jelű közút
- külterületi utak (Irtásdűlő, Kistelek, Kertalja irányában)
- Mosóházi forrásból induló Séd-patak
- utak menti fasávok, erdősávok

Szerkezeti jelentőségű területhasználati elemek:

- belterületi lakóterület
- Magyar Schönstatt Család központja
- az Irtásdűlői zártkert
- a déli - Bád-hegyi - erdőterület
- a szántóművelés az északi, a fennsíkon lévő határrészen
- a gyepterületek a belterület környezetében

Tervezett szerkezeti jelentőségű vonalas elemek:

- a 7312 jelű út falut elkerülő, - Balaton törvényben szabályozott – nyomvonala
- fasorok
- térségi kerékpárút

Tervezett szerkezeti jelentőségű területhasználati elemek:

- idegenforgalmi fejlesztési terület a falu belterületének szerves folytatásában
- új erdőfoltok
- falusias lakóterület
- lakóépületek lehelyezésére kijelölt kertes mezőgazdasági terület
- Magyar Schönstatt Család telephelye

Óbudavár belterülete a Családok a Családért Egyesület – Magyar Schönstatt Család fejlesztése révén két meghatározó részből áll, a hagyományos falu népi jellegű lakóházaiból, valamint a

belterület északi részén lévő intézmény jellegű vallási telephelyből, ahol zömmel szálláshelyek és kiszolgáló helyiségek, valamint kápolna található.

A tájszerkezet formálásánál alapvető célja a természeti-, táji-, termőhelyi adottságokhoz alkalmazkodó tájhasználat megőrzése, visszaállítása, fejlesztése.

Ennek megfelelően Óbudavár északi fennsíkon lévő határrészét, ahol az intenzív, árutermelő jellegű szántóföldi művelés a meghatározó, általános mezőgazdasági terület besorolású.

Az általános mezőgazdasági területen belül – a faluhoz közeli kertaljai kistelki részeken – a gyepterületekhez tartoznak és megőrzendők az ökológiailag értékes rétek, az alacsonyabb fekvésű területeken illetve a kaszálóként művelt az állattartáshoz kapcsolódó mezőgazdasági területek.

Sajátos helyzetű az Irtásdűlő kertes mezőgazdasági besorolású, szőlő termőhelyi kataszter I. osztályba tartozó területe, ahol lakó és üdülő funkciójú épületek is épültek. A Balaton törvénynek megfelelő szabályozásnál szükséges a terület alaprendeltetésének - szőlőművelés megőrzése.

2. Igazgatási terület, belterülethatár módosítás

Óbudavár település igazgatási határa megtartandó, nem változik.

A belterületi határ a TSZT tervlapon meghatározottak szerint módosul:

- a lakóterületi bővítés a belterület északi részén

- különleges turisztikai terület kijelölése a belterülettől nyugatra a tervezett elkerülő út nyomvonala és a jelenlegi belterület között.

3. Területfelhasználás

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe tartozik:

A) <u>Beépítésre szánt területek:</u>
   1) Lakóterület
      a) falusias lakóterület
   2) Vegyes terület
      a) településközpont terület
   3) Különleges terület
      a) idegenforgalmi, turisztikai terület

B) <u>Beépítésre nem szánt területek:</u>
   1) Zöldterületek – közkertek
   2) Erdőterületek
      a) védelmi erdőterület
   3) Mezőgazdasági területek
      a) általános mezőgazdasági terület
      b) kertes mezőgazdasági terület
   4) Vízgazdálkodási területek
   5) Különleges beépítésre nem szánt területek
      a) temető
   6) Közlekedési- és közmű elhelyezési területek

3.1.Beépítésre szánt területek

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.1.1. Lakóterület

3.1.1.1. Falusias lakóterület

A falusias lakóterület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterület besorolásba kerültek Óbudavár meglévő lakóházakból álló belterülete, valamint belterület északi részén - a hatályos szerkezeti terven is szereplő – lakóterületi fejlesztés (≈1 ha nagyságban).

3.1.2. Vegyes terület

3.1.2.1. Településközpont vegyes terület

A terület elsősorban olyan települési szintű egyházi, oktatási, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

Településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe tartozik Óbudaváron a Családok a Családokért Egyesület Magyar Schönstatt Család használatában lévő a Fő utca a belterületi határ és a Kistelki dűlő felé vezető 33 hrsz.-ú út által határolt terület.

A településközponti területen az egyházi (kápolna), szálláshelyek, oktatási, vendéglátó, sport-szabadidő funkciók a jellemzők.

3.1.3. Különleges terület

Különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek az adott rendeltetéshez kötötten és kizárólag annak megfelelően kerülhetnek felhasználásra, ezáltal biztosítva Óbudavár településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott célkitűzések megvalósítását.

3.1.3.1. Különleges terület – idegenforgalmi, turisztikai terület

A terület elsősorban a turisztikai és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények továbbá szállásépületek elhelyezésére szolgál. /Jellegzetes, a Balaton-felvidék népi építészetét felidéző és a környezet adottságaiból következő tájhasználatot bemutató rendeltetésű épületek építése ajánlott./

A belterülettől nyugatra eső, a tervezett elkerülő út nyomvonala és a jelenlegi belterületi határ közé eső határrész tartozik e területfelhasználási egységbe.

3.2.Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belül övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

3.2.1. Zöldterület – közkert

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek.

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Meglévő közkertek:
Mosóházak környezete: (kb. 0,8 ha) 49/1, 49/2, 47/2, 83/1, 83/2, 84, 85, 86 hrsz.

Tervezett közkert:
Templom mögötti telekrész (0,1 ha) 42 hrsz-ra jelölt része.
Schönstatt területe feletti közkert (0,5 ha) a 257-258 hrsz-ú ingatlanokon.

3.2.2. Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 5000 m2 vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Az erdőterületek alapvető jelentőségűek az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájesztétikai szempontból, a táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Az erdősültség növelése mindössze kismértékben szükséges, többnyire az elbozótosodott területek csökkentése, illetve a kedvezőbb ökológiai állapotú területek növelése érdekében.

Az erdők telepítésénél különösen fontos, hogy honos, a tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre, az erdő élővilága gazdagodjon és turisztikai szempontból is vonzó erdők alakuljanak ki.

A szerkezeti tervben az erdők védelmi erdő besorolásba kerültek.

3.2.2.1. Védelmi erdők

Védelmi erdőterületek közé tartoznak a Nemzeti Parkba tartozó védelmi rendeltetésű erdők, melyek az erdőterületek túlnyomó részét teszik ki, az igazgatási terület déli részén, valamint a kertes mezőgazdasági területek felett, illetve egyéb kisebb foltokban a külterületen.

Meglévő védelmi erdők:
- a település déli részét meghatározó kiterjedt erdők a Bád határrészen,
- a kertes mezőgazdasági terület feletti Pincesűrű erdőterülete

Tervezett védelmi erdők:
- az igazgatási terület északi részén, a Balaton törvénynek megfelelően
- a belterülettől északra a 7312 jelű út mellett
- a belterülettől nyugatra az elkerülő út mellett
- a belterülettől keletre volt zártkerti terület fásodó területén

3.2.3. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és az árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben általános és kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra. Általános mezőgazdasági területen belül a szántó, ültetvény és mezőgazdasági terület gyep területfelhasználási egységek kerülnek szabályozásra, ezeket azonban a szerkezeti terv nem határozza meg.

A szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt általános mezőgazdasági területeken elsősorban az ültetvény jellegű szőlő és gyümölcstermesztés javasolt.

A gyepterületek megtartása elsősorban a vizek védelme, az ökológiailag értékes területek megóvása érdekében, és a környezetkímélő gazdálkodás szempontjából is fontos.

3.2.3.1. Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv az Irtás dűlő, Öregföldek területe a belterülettől Észak-nyugatra, valamint a Vaskapui részen egy kis területet.

3.2.4. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.

Mosóházi forrástól eredő Séd-patak medrét, valamint a vaskapui vizesárok területét a szerkezeti terv vízgazdálkodási Területfelhasználási egységként jelöli ki.

E területfehasználási egységbe tartozik a településközpont vegyes terület felett levő vízműterület. (050/2 hrsz.)

3.2.5. Különleges beépítésre nem szánt terület

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.2.5.1. Különleges beépítésre nem szánt terület – temetőterület (Kb-t)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

E területfelhasználási egységbe tartozik Óbudavár belterület déli részén lévő temető területe, amely értékes növényzettel rendelkező, példásan gondozott zöldfelület.

4. Zöldfelületi rendszer

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 9.§ értelmében a Helyi Építési Szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembe vételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja.

<u>Óbudaváron a zöldfelületi rendszer elemei:</u>

- Területfelhasználási egységek:
  - erdőterület
    A településen található, illetve a településszerkezeti tervben jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.2.2 fejezetében.
  - általános mezőgazdasági terület- gyep, ültetvények
    A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) általános mezőgazdasági terület – gyep leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.2.3. fejezetében.
  - zöldterület
    A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) zöldterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.2.1. fejezetében.
  - különleges beépítésre nem szánt terület

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt terület – temető leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.2.5 fejezetében.

- Egyéb:
  - vonalas szerkezeti elemek: fasorok
  - telken belüli zöldfelületek.

Az Országos Ökológiai Hálózat övezeteihez (magterület, pufferterület) tartozó területek megőrzésére, a vízfolyások mentén húzódó, illetve a mélyebben fekvő gyepterületek megóvására, fenntartására a vízminőség-védelem, talajvédelem és a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni. A település erdősültségének nagyságát fent kell tartani, az erdők megtartandók.

A mezőgazdasági területek közül nagyobb zöldfelületi potenciállal rendelkeznek a gyepterületek.

Óbudavár Mosóház körüli zöldterülete kisebb kiterjedésű (közkert). A szerkezeti terv további közkertet jelöl a Templom mögötti telekrészen, valamint a Magyar Schönstatt Család területe feletti műveletlen egykori zártkerti részen.

A zöldterületeken kívül jelentős zöldfelületi eleme a temető, mely különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerül.

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt terület – temető leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.2.5 fejezetében.

A szerkezeti terven jelölt helyeken fasorok, erdősávok telepítendők, melyek így hálózatot képezve tudják biztosítani a kapcsolatot a települési zöldfelületi rendszer különböző típusú elemei között.

A települési zöldfelületeket növelik a kevésbé intenzív beépítésű, viszonylag nagyobb zöldfelülettel rendelkező lakóterületek és kertes mezőgazdasági területek is.

5. Tájrendezés és természetvédelem

5.1.Tájrendezés

A tájrendezés, a táj alakítása ökológiai, műszaki, gazdasági és esztétikai elvek alapján annak érdekében, hogy a táj élettani, kondicionáló hatása, termőképessége, használati és vizuális értéke növekedjen.

Cél a természetes és épített tájelemek összehangolása, a tájban lévő értékek és potenciál minél nagyobb mérvű hasznosítása úgy, hogy ez hosszútávon fenntartható használatot eredményezzen.

A tájrendezés egyik legfontosabb elve, hogy minden tájegység, tájrészlet egyedi, ezért nem szabványosíthatók a javasolt megoldások. Elvi szinten az rögzíthető, hogy mindig a táji értékeket előtérbe helyező, a tájjelleget erősítő megoldásokat kell a tájrendezőnek megfogalmaznia. Az elmúlt évtizedekben lejátszódott életmódváltozás, a mesterséges felületek növekedése a tájváltozás folyamatát felgyorsították, így a táj jellegének védelme, az értékes tájkép megőrzése különösen fontossá vált.

<u>Tájhasználat, tájszerkezet javaslata</u>

Óbudavár településrendezési terve készítése során fő feladat a kialakult tájhasználat és tájszerkezet főbb elemeinek megtartása, erősítése. Ez elsődlegesen az optimális tájhasználattal érhető el, ezért rendkívül fontos az adottságokkal összhangban lévő ökológikus tájhasználat felé történő elmozdulás. A meglévő fő szerkezeti elemekben – utak, patakvölgyek, dombhátak beépített területek, erdők – a településrendezési terv visszafogott változtatásokat javasol és kifejezett cél a

nagykiterjedésű erdők egységének, valamint a déli határrész mozaikos tájhasználati jellemzőinek megtartása.

A bevezető mondatokban említett tájrendezési célok megvalósítása tudatos tájfejlesztéssel lehetséges. A tájrendezés, tájszabályozás három fő területe:

- a természeti adottságok kiemelt védelme
- a termelési adottságoknak, a termőhely minőségének megfelelő művelési ág alkalmazása
- kedvező arculat kialakítása

1. A természeti adottságok kiemelt védelme

   Óbudavár déli határrésze, amely része a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területeinek természetvédelmi, tájesztétikai, gazdasági és turisztikai szempontból is kiemelkedő érték. Ezt a területet a természetvédelmi és tájképvédelmi szempontok kiemelt figyelembevételével kell fejleszteni.

   A tájrendezéssel összefüggő, tájhasználatok leírása a 3.2. és 4. fejezetben találhatók.

2. A termelési adottságoknak, a termőhelyi minőségnek megfelelő művelési ág alkalmazása.

   Több helyen kiemeltük, hogy Óbudavár déli része, a Veszprémi fennsík által védett dombsági területek kiválóan alkalmasak szőlő- és gyümölcstermesztésre, a mélyebb fekvésű, kedvezőbb vízellátású gyepek, illetve a dombok lejtőjén lévő gyepes, bozótos területek pedig a hagyományos állattartásra.

   Szőlő- és gyümölcstermesztés

   A vizsgálatok során elemeztük, hogy Óbudavár délies lejtésű területeinek 70 %-a a szőlő termőhelyi katasztere szerint kiváló termőhelyi adottságú terület, amelynek azonban csak kis részét hasznosítják megfelelően.

   Alapvető stratégiai cél a kiváló termőhelyi adottságú területeken a szőlőművelés, gyümölcstermesztés fejlesztése. A művelt területek esztétikailag kedvezőbbek a felhagyott, műveletlen területeknél és a szőlő- és gyümölcsültetvények területének növekedése gazdasági szempontból is előre mutató.

   A szőlőkataszterbe sorolt kiváló termőhelyeket ezért a településrendezési eszközökben úgy szabályozzuk, hogy a szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó legkiválóbb területek csak mezőgazdasági termelésre, elsősorban szőlő- és gyümölcstermelésre vehetők igénybe.

   A korábbi paraszti termelési kultúra szerves része volt az – egészséges – aszalt gyümölcsök előállítása. A terv támogatja a szőlőtermesztéssel nem hasznosított szőlőkataszteri területeken, valamint az egyéb kedvezőbb adottságú fagymentes területeken – az elsősorban csonthéjas – gyümölcsösök telepítését.

   Mind a szőlő, mind a gyümölcs telepítésénél fontos a telepítendő terület illetve a birtok mérete. Gazdaságossági szempontból mindenképp célszerű hektáros nagyságrendben gondolkodni még a kisebb termelőknek is.

   Az állattartás fejlesztése

   Óbudavár adottságai kis mértékben kedveznek a hagyományos legeltető állattenyésztés fejlesztésének. Vannak nedvesebb, mélyebb fekvésű gyepes területek, amelyek jól hasznosíthatók legeltetéssel és vannak magasabban fekvő vékonyabb termőrétegű, többnyire nem művelt területek – amelyeket vissza lehet alakítani fás legelővé. A vékonyabb termőrétegű, ezért rosszabb vízgazdálkodású területeken a viszonylagos helyből

következtében a nagy lombkoronájú fák védik a gyepet a kiszáradástól, a talajréteget a lemosódástól és a nagy melegben árnyat adnak az állatoknak.

A településrendezési eszközökben az állattartásra alkalmas területeken lehetőséget adunk megfelelő területnagyság esetén az állattartó épületek elhelyezésére.

3. Kedvező arculat kialakítása

Óbudavár a Balaton törvény szerint térségi jelentőségű tájképvédelmi terület illetve történeti települési terület övezetbe is tartozik. Az okszerű tájgazdálkodás, az adottságoknak megfelelő tájhasználat létrejötte már önmagában is jelentős mértékben kedvezőbbé teszi a tájképet és az egyes tájrészletek megjelenését, látványát. A tudatos tájhasználat formálás és törvényi tájképvédelem azonban igényli egy, a településrendezési terv léptékénél mélyebb tartalmú Tájképvédelmi arculatterv (látványvédelmi terv) kidolgozását.

A településrendezési terv feladata rögzíteni a tájképvédelem fontosságát, elveit és a szabályozással – a mezőgazdasági övezetekben építhető épületek meghatározásával, tájbaillesztési feladatok előírásával – elősegíteni a tájképvédelem érvényre jutását.

A tájképvédelem elsődleges feladata:

- a hagyományos tájkarakter értékelése, védelme, a tájjelleg megőrzése
- a táj esztétikai adottságainak fenntartása, fejlesztése érdekében elvégzendő feladatok meghatározása, az építmények, műtárgyak tájbaillesztése
- a tájképet, látványt zavaró elemek építésének korlátozása, a meglévők takarása, elbontása
- az egyedi tájértékek, jellegzetes tájelemek feltárása, megóvása

5.2.Természetvédelem

Országos védelem

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján a község teljes belterülete, valamint a 02/1-017/9; 020-026; 030-033/b; 043/6; 047-082; 201-274 hrsz.-ú ingatlanok országos jelentőségű védett természeti területek.

A védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.

A településrendezési terv ezért szigorúan tiltja a védett természeti terület állapotának és jellegének megváltoztatását. A természeti értékek igénybevételével járó tevékenység, így különösen a beruházás, építés, tervezés, kivitelezés során biztosítani kell, hogy a természeti értékek a lehető legkisebb mértékben károsodjanak.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

Óbudavár Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó területei egyúttal mag- és puffer területként az Országos Ökológiai Hálózat részei is.

A magterületek olyan stabil állapotú, természetes vagy természetközeli élőhelyek, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszútávon biztosítani képesek. Elsődleges cél ezeken a területeken a biodiverzitás komplett védelme. A településrendezési terv a magterületeket védi az antropogén behatásoktól, a hatályos településrendezési tervben kijelölt lakóterületi fejlesztési területet,

amely magterületbe esik, ezért a felülvizsgálat törölte a tervből (!) és a törvényi előírásoknak megfelelően mezőgazdasági területként szabályozza.

A településtől északra, de főleg nyugatra elhelyezkedő pufferterület a magterületet körbevevő funkcionális védőzóna, amelynek az a szerepe, hogy megakadályozza, mérsékelje a magterületre ható kedvezőtlen hatásokat.

A településrendezési terv a tájhasználat tervezésekor, a külterületi övezetek szabályozásakor érvényesíti a magterületre illetve a pufferterületekre vonatkozó az OTrT, a Balaton törvényben illetve az egyéb ágazati jogszabályokban megfogalmazottakat.

2000. évi CXII. törvény

A Balaton kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásától és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény.

Óbudavár közigazgatási területének jelentős része Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

A településrendezési terv figyelembe vette, hogy az övezetben nem jelölhető ki olyan területfelhasználási egység, amely veszélyezteti a tájképi értékek fennmaradását.

Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezet Óbudavár északi, a veszprémi fennsíkra eső része, a belterülettől nyugatra eső teljes határrész, valamint egy kisebb területegység a keleti, Mencshely felé eső külterületen.

A településrendezési terv feltünteti az egyébként védett Mosóházi illetve Ómakúti forrásokat.

6. Örökségvédelem

Óbudavár több mint 800 éves múlttal rendelkező település. A régebbi korokból az épületek nem maradtak meg, azonban a település mai szerkezete egyértelműen őrzi a több évszázados hagyományokat.

Az épületek zöme a 19. században épült, amelyek őrzik a hagyományos Balaton-felvidéki népi építészeti vonásokat.

Külön figyelemre méltó az Irtás-dűlőben álló, felirata szerint 1748-ban épült présház!

6.1.Országos védelem

Az országos nyilvántartás szerint Óbudaváron a következő országos védelem alá eső építészeti értékek (műemlék, azok környezete) találhatók:

Megnevezés	Törzsszám	Azonosító	Státusz	Hrsz szerinti kiterjedés
Egykori iskola	11079	15520	nyilvántartott	42
Kántorlakás	11079	15522	nyilvántartott	42
Mosóházak	9010	10116	nyilvántartott	47/1; 47/2; 83/1
Mosóházak ex lege műemléki környezete	9010	24661	nyilvántartott	062; 074; 2; 24/1-3; 46; 49/1-2; 50; 51; 7; 82; 83/2; 9
Római katolikus templom	11079	15934	nyilvántartott	42
Római katolikus templom műemléki környezete	11079	13320	nyilvántartott	10; 11; 12; 13; 14/1-2; 15; 24/2; 41/1-2; 43; 44; 45; 46; 8; 9
Római katolikus templom, hozzá tartozó egykori iskola és kántorlakás	11079	11348	nyilvántartott	42

6.2. Helyi védelem

A hatályos településrendezési terv szerint Óbudavár község Önkormányzata helyi védelemről szóló rendeletet nem alkotott, mert a település helyi védelme érdemes régi településmagjának teljes területét a terv településkép védelmi övezetbe sorolta és a belterület nagy része műemléki környezetbe tartozik.

A táblázatban, valamint a szabályozási tervlapon szerepelnek egyedi műemléki védettséget élvező épületek a római katolikus templom, az ugyanazon a telken álló egykori iskola és kántorlakás, valamint a mosóházak és a műemlékek műemléki környezete.

A település belső településmagja változatlanul településkép-védelmi övezetbe sorolt területként élvez területi védelmet. A helyi védelemre tervezett lakóépületeket, feszületeket, kutat a szabályozási terv valamint a HÉSZ 1. függeléke tartalmazza. A belterületi épített értékek mellett a volt szőlőhegy, az Irtásdűlő kertes mezőgazdasági területén lévő 1748-ban épült (247 hrsz.) présház és a 254 hrsz.-ú ingatlanon álló présház is mindenképp méltó a helyi védelemre.

Óbudavár – bár viszonylag kevés műemlékkel rendelkezik – rendkívül gazdag településképet meghatározó építészeti értékekben. Mindez a település történelmi múltjának eredménye, másrészt annak tudható be, hogy Óbudavárt nem érte el sem a 60-as – 70-es éveinek szocialista urbanizációs településfejlesztése, sem a rendszerváltást követő balatoni üdülőépítési hullám.

6.3. Régészeti területek

A nyilvántartás szerint Óbudavár az alábbi régészeti lelőhely lelhető fel:

Lelőhely neve	Azonosító	Státusz	Hrsz szerinti kiterjedés
Dobogó-hegy D-i lejtője	8796	nyilvántartott	216/2; 229

7. Közlekedés

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

7.1. Közúthálózat

7.1.1. Térségi kapcsolatok

<u>Országos mellékút</u>

Meglévő, megmaradó:

7312 jelű – Zánka – Nagyvázsony összekötő út

73112 jelű –Mencshely- Dörgicse összekötő út

Tervezett:

- a 7312 jelű összekötő út települést elkerülő szakasza (kb. 750 méter hosszúságban)
- a 7312 jelű összekötő út Mencshely felé vezető szakasz új nyomvonala (350 m hosszúságban)

7.1.2. Települési úthálózat

Meglévő:

Az országos mellékút településen áthaladó szakasza (Fő utca 7312 jelű út)

Tervezett:
7312 jelű út elkerülő szakasza, települési területen kívül

Belterületi gyűjtőút
Meglévő:
Nincs
Tervezett:
a meglévő belterület nyugati határán, a leendő turisztikai-idegenforgalmi terület és a település között

7.2. Kerékpáros közlekedés

Tervezett nyomvonalak:
Térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak:

A Balaton törvény térségi szerkezeti terve Óbudavár közigazgatási területén a 7312 jelű közlekedési út mellett jelöl kerékpárutat.

A kerékpárutak céljára kialakítható területek felülvizsgálatát követően térségi jelentőségű kerékpárutat a terv két helyen jelöl:

A hatályos szerkezeti terven feltüntetett nyomvonal részben továbbra is szerepeltetésre került az eddigi nyomvonalon illetve a tervezett új belső települési gyűjtőúton a szerkezeti és szabályozási terveken, illetve egy új kerékpárút is feltüntetésre került. Ennek nyomvonala az un. „Panoráma körút" Óbudavár közigazgatási területén áthaladó része, mely a település belterületétől északra a szőlőhegyen keresztül vezet rácsatlakozva a Mencshely felé vezető 7312 számú közlekedési útra.

7.3. Gyalogos közlekedés

A településszerkezeti tervben nem terveztünk kizárólag gyalogos forgalmat kiszolgáló felületeket, útszakaszokat. A meglévő gyalogos kapcsolatokat és a gyalogosforgalom számára is használható felületeket a szabályozási terv tartalmazza.

7.4. Közforgalmú közlekedés

A településszerkezeti tervben a menetrendszerinti autóbusz közlekedés számára nem terveztünk újabb létesítményeket, nagyobb felületeket.

A meglévő buszmegálló átépítésére a szabályozási terv lehetőséget ad.

7.5. Parkolás

Meglévő:

Parkolás belterületen a Fő utca mentén lehetséges a változó szélességű közterület adta kereteken belül. A Szent-Márton ház előtti parkoló a Fő utca felől nyitott, de a gépkocsik (max. 3 db) már nem közterületen állnak.

Tervezett:

Tervezett parkoló a Magyar Schönstatt Család területével szemben a tervezett falusias lakóterület és a közút közötti szakaszon max. 5. gépkocsi számára.

8. Közműellátás

8.1. Vízellátás

Óbudaváron a vezetékes ivóvízellátás megoldott. A település vízellátását a Bakonykarszt Zrt. szolgáltatja. A községi törpe vízmű jelentős, a tervezett szerény fejlesztéseknek és a jelenlegi igényeknek megfelelő kapacitással rendelkezik.

A kistérségi regionális vízmű vízbázisát, Szentantalfa község közigazgatási területének északi részén telepített kutak jelentik. A kistérségi vízmű kútjai biztosítják Balatoncsicsó, Óbudavár, Szentantalfa, Szentjakabfa, Mencshely, Dörgicse és Tagyon község ivóvíz ellátását.

A kistérségi regionális vízmű tározói:

Balatoncsicsó 50 m3-es magaslati tároló medence**:**

A medence rendeltetése az alsó övezete vízellátásának biztosítása, a tartalékvíz tárolása, a szivattyúk termelése és a fogyasztás közti eltérés kiegyenlítése.

A medence egy 4,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 3,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.

Túlfolyószintje: 267,40 m Bf.

Fenékszintje: 264,40 m Bf.

A vízoszlop magassága: 3,00 m

Óbudavár 100 m3-es tároló medence:

A felső övezet vízellátását biztosítja, mint ellennyomó rendszerű medence, továbbá Mencshely község vízellátását szolgálja ki, mint szívóoldali medence.

A medence egy 5,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 4,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.

Túlfolyószintje: 297,90 m Bf.

Fenékszintje: 293,90 m Bf.

A vízoszlop magassága: 4,00 m

Mencshely 100 m3-es medence:

Mencshely község vízellátását biztosítja, mint ellennyomó rendszerű medence, valamint távlatban Dörgicse község vízellátását is szolgálja.

A medence egy 5,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 4,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.

Túlfolyószintje: 382,06 m Bf.

Fenékszintje: 378,00 m Bf.

A kutak vízadó képessége és a tározókapacitások a községek vízfogyasztásához (100-110 m3/d) képest jelentős többletkapacitással rendelkezik (2360 m3/d).

A települések érvényben lévő TRT-vek beépítés-fejlesztései alapján a várható többlet vízigényeket (55-60 m3/d) az előzőek alapján a vízmű biztosítani tudja.

Óbudaváron a napi átlagos vízigény: 5,0 m3/d

A napi csúcs vízigény: 10,0 m3/d

Várható többlet vízigény: 15,0 m3/d

Várható napi távlati vízigény: 20,0 m3/d

Távlati napi csúcs vízigény: 40,0 m3/d

Óbudavár meglévő vízellátó hálózata a jelenlegi kommunális-, tűzi-vízigényeket biztosítani tudja. A település várható beépítés-fejlesztéseinek **többlet vízigényei miatt alaphálózati**

rendszer és vízbázis-növelés nem szükséges. Elosztó-hálózatot a beépítés-fejlesztések új közterületein kell létesíteni.

Új rekonstrukció esetén az acny vízellátó hálózatot korszerű KPE vezetékre kell átépíteni, földfeletti tűzcsapokkal.

Óbudaváron a Fő utca átépítése 2015-re megtörtént. A vízellátó hálózaton az igényeknek megfelelően a földalatti tűzcsapokat **földfeletti tűzcsapokra építették át.**

Az előzőekben ismertetett vízellátó hálózat a településfejlesztés szempontjából kedvezőnek tekinthető, mivel a jelenlegi vízfogyasztásnál nagyobb vízhozamok kiadására is alkalmas.

A település északi Vt és Lf, Ki területfelhasználási fejlesztési területeinél a vízellátás biztosítására az új közterületeken – utcákban - DN 100 mm-es KPE vezetéket javaslunk kiépíteni. A vezetéken az előírásoknak megfelelően földfeletti végtűzcsapot kell elhelyezni.

8.2. Szennyvízcsatornázás

Óbudaváron szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki. Óbudavár település önkormányzata a Balatoni Fejlesztési Tanács által kiírt szennyvíztisztítási pályázat nyerteseként a keletkező kommunális szennyvizeinek ártalommentes tisztítását és elhelyezését, egyedi kompakt biológiai kistisztítók telkenként telepítésével oldotta meg, a település egy részén. Az egyedi kompakt biológiai kistisztító 17 ingatlanon üzemel.

A kiépült ingatlanonkénti biológiai kistisztítók üzemelésének ellenőrzésére kiépült Óbudaváron a vizsgált terület felszín alatti monitoring rendszere, melynek vízjogi dokumentációját PAXIS Építőipari Mérnökiroda Kft 2011. évben készített.

Óbudavár települést a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenységét tekintve az „Érzékeny" (2a. kategória) és a „Fokozottan érzékeny" (1b. kategória), a felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából pedig „Kiemelten érzékeny" kategóriába tartozik, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet és a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet figyelembe vételével.

A településen letelepített szennyvíz kistisztító berendezések felszín alatti vizek minőségére gyakorolt hatásainak ellenőrzésére 4 db mintavételi hely (monitoring pont) került kijelölésre a település belterületi részén, részint a TSZP ajánlása, részint szakmai megfontolások alapján. A kijelölt mintavételi pontok a Fő utca 8. (hrsz.: 36), a Fő utca 13. (hrsz.: 15) és Fő utca 36. (hrsz.: 50) szám alatti már meglévő ásott kutak, valamint a „Mosó-kút" forrása (hrsz.: 49/2 és 83/1).

A Fő utca 13. és 36. szám alatti ásott kutak magántulajdonú ingatlanok udvarán találhatók, míg a Fő utca 8. és a forrás önkormányzati tulajdonú területen helyezkedik el.

A családi házas övezetben a szennyvíz zárt illetve szivárogtató jellegű szennyvíztárolóba kerül elhelyezésre, melyek vízzárósága többnyire nem biztosított. A szennyvíz egy része közvetlenül a talajba szivárog.

Óbudavár a 240/2000 (XII.23.) Korm. rendelet szerint a Balaton érzékeny vízgyűjtő területén helyezkedik el. Ennek megfelelően csak a szennyvízcsatornázásnak megfelelő szennyvízkezelési megoldás jöhet szóba a község szennyvízkezelésére.

A településrendezési terv alátámasztó munkarésze tartalmazza a Magyar Schönstatt Család szennyvízcsatornázási tervét, amely átemelők segítségével a Mencshelyi szennyvízcsatorna hálózatra csatlakoztatná a keletkező szennyvizet.

Ezt a megoldást Óbudavár település összes tisztítatlan szennyvízének elszállítására ki kell terjeszteni.

Óbudavár állandó lakosainak száma: 56 fő. Az átlag vízfogyasztásból számolt szennyvíz napi mennyisége ~5,0 m3/d a községben, ez a nyári csúcsidőben elérheti a 10 m3/d szennyvízmennyiséget.

A település beépítés-fejlesztése során keletkező várható többlet szennyvízmennyisége: 4,0 m3/d.

A település 17+1 egyedi kompakt biológiai kistisztítók üzemeltetését Nivegy-völgyi szennyvíztársulás végzi. Az egyeztetés szerint a kistisztítók az előírt vízminőségi feltételeknek megfelelő szennyvizet bocsájtanak ki befogadó szivárogtató rendszerbe.

8.3. Csapadék-vízelvezetés

Óbudavár területén nem alakult ki állandó élő vízfolyás, a csapadékvíz a széles völgyfenéken folyik a közút felé. A vízgyűjtőterület észak keleti részén összegyülekező csapadékvizek az Egervíz patakot Vigántpetend község illetve a Vázsonyi Séd patakot Nagyvázsony területén éri el. A déli vízgyűjtőterület Óbudavár felöl összegyülekező csapadékvizek az Almás-kúti patak két ága felé gravitál.

Óbudavár településen az összegyülekező csapadékvizeket, mint már említettük általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el. Az árokhálózat burkolt illetve földmedrű. Mindkét típusnál a karbantartás hiányosságai tapasztalhatók.

A csapadék-vízelvezetés szempontjából elsődlegesnek tartjuk továbbra is a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten-tartását, és ahol szükséges növelését, melyet csak megfelelő karbantartással és a csőátereszeknél, a megfelelő átmérő kialakításával lehet eszközölni.

Az új beépítéseknél – de a régi beépítéseknél is alkalmazható – az ingatlanokon épült házak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vízét locsolásra felhasználni.

A településre külön szakági tervként javasoljuk a település egységes vízrendezési tervét elkészíteni.

8.4. Gázellátás

Óbudavár a gázellátás szintén teljes mértékben kiépült. A gázhálózat üzemeltetője az E.ON-KÖGÁZ Zrt.

A földgáz nagyközép-nyomású vezetéken érkezik a községi gáz-nyomásszabályozóhoz. A nyomásszabályozó szabványos védőtávolsággal került kialakításra.

A nyomásszabályozótól kiinduló középnyomású hálózat ágvezetékes rendszerű. A fővezeték D 63 mm-es LPE, mely a Fő utcában halad végig a település határáig. A fővezetékről végpont előtt ágazik le a 24/3 hrsz.-ú utca szintén D 63 mm-es KPE vezetéke.

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a településnek, mely a várható többlet gázigényeket is biztosítani tudja.

A beépítés-fejlesztések új közterületein javasoljuk kiépíteni a középnyomású elosztó gázvezetéket.

8.5. Villamos energiaellátás

Óbudavár községben a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető, még a beépült külterületi ingatlanok is szinte teljes ellátásban részesülnek.

A településen mind a kisfeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat általában légvezetékes formában üzemel.

A középfeszültségű gerinchálózat („Veszprém – Aszófő”) 3x95 mm2 AASC keresztmetszetű. A leágazó szabadvezetékek általában 50 mm2 keresztmetszetű szabadvezetékek, amelyek a követelményeket kielégítik.

A tartószerkezetek részben szabványos áttört gerincű vasbeton oszlopok, részben szabványos faoszlopok, kivéve a sarokfeszítőket, amelyek rácsos acéloszlopok. A község területén a

következő időszakban törekedni kell a szabadvezetékeknek folyamatosan földkábelbe helyezésére. A jelenleg még többségében sugaras hálózatot íves-hurkolt hálózattá kell kialakítani.

Óbudavár község és közvetlen környezetének villamos teljesítményét jelenleg 3 db 20/0,4 kV-os transzformátor állomás biztosítja, mintegy 0,3 MVA kapacitással.

A transzformátor állomások oszlopállomások. A transzformátor állomások közül egy betonoszlopos, OTR állomás, amelyek megfelelő állapotú, míg egy faoszlopos állomás, amely mindenképpen rekonstrukcióra szorul.

MŰSZAKI ADATOK				
Megnevezés	**Ny.szám**	**Típus**	**Tulajdonos**	**Teljesítmény**
Község	65/1-1	OTR 20/400	E.ON	100 kVA
Irtás-dűlő	65/1-2	FOTR 20/125	E.ON	40 kVA

A meglévő OTR állomások közül a várható beépítés-fejlesztés esetén az u.n. „Községi" transzformátor állomás bővítésével illetve átépítésével, áthelyezésével lehet számolni.

Ezen oszlop transzformátor esztétikai megjelenése kifejezetten bántó és nagymértékben rontja Óbudavár kivételes értékű hangulatát.

A transzformátor állomásoktól a fogyasztók felé kisfeszültségű légvezetékes hálózatok épültek ki. A település kisfeszültségű hálózata alapvetően szabadvezetékes. A szabadvezetékek részben csupasz, részben szigetelt kivitelűek. A csupasz szabadvezetékek hagyományos kereszttartós kivitelűek. A szigetelt szabadvezetékek kötegeltek. A földkábeles hálózatok csak a ház csatlakozó vezetékekre korlátozódnak, de ezen hálózatok között is csak a kisebb hányadot jelentik. Alkalmazásuk az újabb építésű lakó- és gazdasági épületeknél jellemző.

A tartószerkezetek vegyesen vasbeton és faoszlopok. A régebbi telepítésű faoszlopok állapota már nem megfelelőek, rekonstrukcióra szorulnak. A vasbeton oszlopok között is vannak túlterheltek, amelyek cserélendők.

A vezetékek keresztmetszetek valamennyi transzformátor körzetében a gerinchálózatok esetében 50 és 95 mm2, amely a település területén megfelelő.

Az újonnan kialakuló fejlesztési területeken földkábeles kialakítású kisfeszültségű hálózat kiépítése javasolt.

A község közvilágítás szempontjából a főút ME4, míg az egyéb belterületi utcák ME6 osztályúak. A közvilágítási berendezések a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatra ültetett lámpakarokból és lámpatestekből állnak.

A községben, a közelmúltban a közvilágítási rendszert teljesen felújították. Az alkalmazott lámpatestek kompakt fénycsövesek és nátriumgőz – lámpásak.

A fénypontok sűrűsége nem mindenhol megfelelő, kettő-három van egy lámpatest, ami nem megfelelő minőségű közvilágítást tesz lehetővé.

A közvilágítás vezérlése alkonykapcsolóval történik, amely az esetben elfogadható. Az alkalmazott 25 mm2 keresztmetszetű vezetékek az adott hosszúságok figyelembe vételével megfelelőek.

Az új hálózatok földkábeles, kandeláberes hálózat legyen, nátrium lámpás vagy kompakt fénycsöves lámpatestekkel.

A településen a program szerinti lakóterület és turisztikai fejlesztésénél az u. n. „Községi" transzformátor állomás bővítésével lehet számolni. A lakóterületek kisfeszültségű hálózatát földkábeles formában javasoljuk kiépíteni.

8.6. Hírközlés

Óbudavár telefonhálózata az elmúlt években jelentős fejlesztésen ment keresztül.

A telefonhálózat az úthálózat mentén az egész községben kiépült, általában légvezetékes formában. A település 87-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglévő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít az új beépítési területek vezetékes távközlési ellátására.

A település Mencshely községgel alkot egységes helyi hálózatot. A telefonközpont gyűrűs optikai kábeles rendszerben kapcsolódik a tapolcai főközponthoz.

Az RSU és a nagyelosztó szekrény közötti összekötést nagykeresztmetszetű törzskábel 400 érpárral biztosítja. A település teljes területén földkábeles hálózat került elhelyezésre, az ingatlanok ellátására 2 érpáros kábelek /Qv1*4/ lettek kiépítve.

Óbudaváron a T-COM Rt.-nek, mint a vezetékes távközlési hálózat tulajdonosának és üzemeltetőjének jelenleg mintegy 20-25 magán és közületi előfizetője van, akik analóg fővonali, ISDN, ADSL adatvonali szolgáltatást vesznek igénybe. Vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A belterületen kialakuló utcában a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe, vagy légvezetékes formában javasolt kivitelezni.

A távközlési ellátottságot a településen a térségében is, lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Óbudaváron valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, TELENOR? Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A település közigazgatási területén vezeték nélküli – rádiótelefon – létesítményénél a 37/2007 (XII.13.) rendelet előírásait kell figyelembe venni.

A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:

Az új tervezési területeken látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.

8.7. Alternatív energiák

A községben a szennyvízelhelyezés megoldásával teljes közműellátással fog rendelkezni a település. Ezzel megnyílik a lehetőség a közművesítés, főleg az energiafelhasználás minőségi fejlesztésére is, mely a geotermikus a szél és napenergia felhasználás további lehetőségeiben kell keresni.

9. Környezetvédelem

9.1. Felszíni és felszín alatti víz, talajvédelem

Óbudavár vizei (forrásai, Mosóház-kút, Almás kút) részben a területre hulló csapadékból, részben a felszín alatti rétegvizekből származnak.

A Nivegy völgy vizeit összefogó a Balatonba Zánkafürdőnél betorkolló Csorsza patak két kisebb ága ered Óbudaváron.

Az egyik a falu közepén a Kupa völgyben lévő Mosóház forrásból induló időszakos patak, a másik a falu alatti gyepterületen az Almás-kút forrásból ered.

A felszínre hulló csapadék a két időszaki patakmedren kívül az utak melletti árkokba illetve a völgy alján folyik a befogadó patakmederbe.

Az időszaki patakon kívül állandó vízfolyás, vízfelszín Óbudaváron nem található.

Összefüggő talajvízszint csak a település mélyebb területein fordul elő több méter mélységben.

Óbudavár a Nivegy völgy (Csicsói medence) északi részén terül el. A Nivegy völgy geológiai felépítése változatos. Az idős geológiai képződményeken különböző vastagságú mészköves rétegek helyezkednek el.

A terület földtani felépítésében a közép- és felsőtriász mészkő-márga és dolomit, repedezett, pados-lemezes kőzetei vesznek részt, melyekre különböző vastagságú pleisztocén kori lösz és agyag lepel települt.

A völgytalpakon nagy vastagságban sárgásszürke meszes agyag található.

A lejtős domboldalakon a löszös illetve agyagos réteg helyenként nagyobb vastagságban fordul elő, majd elvékonyul és a felszínre kerül a szálban álló pados-lemezes dolomit-rétegcsoport (lásd pl. a falu feletti Vaskapu dűlő).

Óbudavár északi felén a kasztos jellegű fennsíkos területen csak mérsékelt hozamot biztosító szántóföldi művelés folytatható.

A talajok tehát változatosak, előfordulnak kisebb nagyobb mértékben erodált barna erdőtalajok és néhány rendzinatalaj, valamint kifejezetten alapkőzet jellegű köves talajok. Ez utóbbiak mésztartalma, különlegesen magas.

A dombok alsó harmadában, a szoknya részeken a fenti talajok hordalékai találhatók több-kevesebb humuszos réteggel.

Óbudavár déli részén a vastagabb termőrétegű löszös vályogon képződött talajok kifejezetten alkalmasak szőlőművelésre. A magas mésztartalom miatt az alanyválasztás sorsdöntő jelentőségű.

A sekélyebb termőrétegű, meleg fekvésű talajok gyógynövények termesztésére, gyep és erdőművelésre alkalmasak.

Az erősen erodált csekély termőrétegű, köves területeken, csak talajvédelmi célú hasznosítás (gyep, erdő) célszerű.

9.2. A levegő tisztaság védelme

Óbudavár levegőminősége a tapasztalatok szerint általában kitűnő. A településen illetve közvetlen környezetében imisszió mérő pont nem található, így nem állnak rendelkezésre mérési adatok a település környezeti levegőjének minőségéről.

Sem a településen, sem közvetlen szomszédságában jelentős ipari-gazdasági eredetű szennyező forrás nincs.

A közlekedésből származó szennyezés csak a településen áthaladó térségi jelentőségű mellékút forgalmából adódik, a helyi közlekedésből eredő légszennyezés elhanyagolható.

A közlekedési forgalomból származó légszennyező anyagok terhelése – 7312 jelű Zánka-Nagyvázsony – elsősorban nyáron, az üdülési szezonban számottevő, amikor jelentősen megnő az átmenő forgalom.

A dízelüzemű gépjárművekből a szilárd anyag szennyezőanyagok, szénhidrogének az úttest szélétől számított 10-12 méteres sávban kiülepednek a növényzetre, talajra, házakra. A gázhalmazállapotú szennyező anyagok pedig az úttengelytől számított 100-150 méteres távolságban is érzékelhetők megfelelő védelem híján.

Tekintettel arra, hogy a 7312 jelű út egyben a falu főutcája is és a házak és lakóik a közlekedő járművektől mindössze néhány méter távolságban helyezkednek el, a közlekedésből származó légszennyezéssel komolyan foglalkozni kell.

A közlekedés mellett elméletileg a lakossági fűtésből származó légszennyezés okoz gondot.

Óbudaváron ahol a 30 házból mintegy 20 lakott és a Schönstatt télen – fűtési szezonban – alig működik, a fűtésből eredő légszennyezés elhanyagolható.

Óbudavár a 10. számú levegőtisztasági védelmi zónába tartozik.

A légszennyező anyagok kibocsátásának környezeti határértékeit a zónáknak megfelelően önálló rendelet határozza meg.

A 10. zónába kerülés a település kedvező légszennyezettségi állapotára utal, hiszen ebben a zónában egyik fő légszennyező anyag mennyisége sem haladja meg az imíssziós határértéket.

9.3. Hulladékkezelés

Óbudaváron a hulladékkezelés szervezett keretek között zajlik. A lakossági szilárd kommunális hulladékot a balatonfüredi PROBIO Rt. szállítja el hetente egy alkalommal szerdánként.

A szennyvízszippantást jelenleg magánvállalkozó végzi az egyedi szennyvíztisztítóval nem rendelkező portáknál.

A külterületen jelentős illegális hulladéklerakás nincs, azonban több helyen található az erdei utak mentén kisebb hulladékkupac.

A szennyvízkezelés nem megoldott, mert a hagyományos űrgödrös tárolás a szivárgás révén szennyezi a talajt, a talajvizet a rétegvizet, azaz az élővilág jelentős részét.

9.4. Zaj- és rezgésvédelem

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) kormányrendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet határozza meg.

Ha a terv javaslata alapján megépül az elkerülő út, akkor Óbudavár település belterületén a zaj elleni védelem tökéletesen megvalósul.

A jelenlegi - falun áthaladó – országúti forgalom csak a nyári csúcsforgalom esetén haladja meg a jogszabályokban meghatározott határértékeket. A megállapítás becsléseken alapszik; panaszok, bejelentés zajterhelés ügyben mindez idáig nem volt.

10. Védőterületek, védősávok

10.1. Közlekedés

A 7312 számú közlekedési út mentén az út tengelyétől mindkét irányban 50-50 méter széles védőtávolságot jelöl a szerkezeti terv. Óbudavár közigazgatási területének dél-keleti részén halad át a Dörgicsét Mencshellyel összekötő főút, melyre szintén 50-50 méter széles védőtávolságot jelöl a szerkezeti terv. A település belterületét nyugatról elkerülő tervezett főút is 50 méteres védőtávolságokkal került feltüntetésre.

10.2. Közműterületek

Óbudavár közigazgatási területének északi részén a nyugati- és keleti külső irtást átszelő 120 kV-os villamosenergia főelosztó hálózatának távvezetéke 18-18 méteres biztonsági sávval (a nyomvonal középvonalától mérve mindkét oldalon 5 méter kar + 13 méter védőtávolsággal) került feltüntetésre a szerkezeti terven.

A település közigazgatási területének dél-keleti részén átmenő nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezeteként 5-5 méter széles védőtávolság került kijelölésre.

II. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A településszerkezeti terv szöveges leírásának 2. Igazgatási terület és 3. Területfelhasználási fejezete tartalmazza a hatályos településszerkezeti tervhez képest bekövetkezett változásokat.

- Jelentős változás a Kistelki részen a magterületbe eső a hatályos terv szerinti lakóterület törlése (≈1,6 ha)
- A hatályos szabályozási terv szerinti falusias lakóterület kismértékű bővítése a belterület északi részén.
- Új beépítésre szánt terület (különleges turisztikai-idegenforgalmi terület) létesítése a Balaton törvénnyel összhangban a belterület nyugati határán.
- Település nyugati részén a kertes mezőgazdasági területek Balaton törvény szerinti módosítása.
- Erdőterületek kismértékű növelése a Pincesűrű, a Vaskapu illetve a Csemfai részen
- Zöldterület – közkert létesítése korábbi mezőgazdasági területen.

Óbudaváron a hatályos terv szerint:

- Beépítésre szánt terület: 8,10 ha
- Beépítésre nem szánt terület: 315,10 ha

Új beépítésre szánt területek kijelölése:

A hatályos településszerkezeti tervhez képest egy helyen került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

A belterületi változás a település mai belterületétől nyugatra a tervezett elkerülő nyomvonal és a jelenlegi belterület között különleges idegenforgalmi-turisztikai (Ki) terület kijelölése (2,75 ha) a Balaton törvénnyel összhangban.

Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területté történő átminősítése:

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület mellett sor került a hatályos tervben falusias lakóterületi fejlesztésként szereplő terület (1,6 ha) mezőgazdasági területként történő visszaminősítésére. Ez egyértelműen a Balaton törvény 2008-as módosításából, a magterület övezetként való szabályozásából fakad. Magterület övezetébe tartozó területeken beépítésre szánt terület kijelölése tilos, ezért ezt a fejlesztést törölni kellett a településrendezési tervből.

Beépítésre szánt területek átsorolása:

A hatályos terv szerint a település felső részén a Kistelek-Mencshely felé, keleti irányba vezető úttól északra eső falusias lakóterületet – a Családok a Családért Egyesület Magyar Schönstatt Család – kiépült központi épületei, Kápolna, apartmanok stb., azaz a falusias lakófunkciótól eltérő rendeltetése következtében településközpont vegyes övezetbe került átsorolásra.

Beépítésre nem szánt területek átsorolása

A beépítésre nem szánt területeken belüli változások legfőbb feladata a település zöldfelületi rendszerének gazdagítása, a mezőgazdasági és erdőterületek összhangjának, egyensúlyának megőrzése a mozaikos tájszerkezet, tájhasználat tudatos védelme mellett részben a település életében bekövetkezett funkcióbővítés (Magyar Schönstatt Család) kiszolgálása volt.

Mezőgazdasági területből ezért sorol át a terv közkertbe 0,5 ha nagyságú területet, illetve a beerdősült, bozótos kertes mezőgazdasági területet a tényleges állapothoz megfelelően erdőként szabályozza.

A Balaton törvényben erdőtelepítésre alkalmas területek egy részét pedig az állattartás fejlesztése érdekében mezőgazdasági területként, fáslegelőként javasolja kialakítani.

VÁLTOZÁSOK:

A tervezés során elsődleges a módosított Balaton törvénynek való megfelelés, másodlagosan a meglévő adottságok megfelelő hasznosítása, harmadsorban a település jövője szempontjából fontos fejlesztési szempontok érdekében több helyen történt változás a szerkezeti tervben, illetve a tájhasználatban, övezeti szabályozásban a hatályos település szerkezeti tervhez képest.

Említettük, hogy a Balaton törvényt 2008-ban jelentős mértékben módosították. Ekkor a Kertalja csaknem 9ha-os területén, amely addig a törvényben erdő volt, a módosítás megszüntette az erdőt és 4,7ha nagyságban jelölt a volt erdő területén erdőtelepítésre alkalmas terület övezetét. Ezen kívül jelölte a települést elkerülő országutat és új települési területet, a valójában gyepes mezőgazdasági területen.

Ez a törvénymódosítás alapvető fontosságú volt Óbudavár fejlesztési lehetőségének megteremtésében és ugyanakkor a mostani tervmódosítás alapvető feladata a településrendezési eszközök megfeleltetése a Balaton törvények.

Miután a régi településrendezési terv a korábbi Balaton törvény alapján készült a változtatásokat a régi hatályos tervhez képest soroljuk fel, de ez alapján a biológiai aktivitás nem számítható, hiszen a 9 ha erdő, amely a törvényből törlésre került, másutt nem pótolható, a törvényt illetve a +- 5%-os eltérési lehetőséget figyelembe véve.

Így a módosításokat tehát a módosított törvény szerint végezzük el a terven, hogy a magasabb rendű jogszabályoknak megfeleljen. A településrendezési tervben a biológiai aktivitást pedig a valósághoz, a földhivatalai alaptérképhez képest számoljuk ki.

A TÉNYLEGES VÁLTOZÁSOK:

1. Általános mezőgazdasági területből(erdő, szántó, rét) erdőterületbe került át a 02/1(rét), 04(rét), 078/1(rét) hrsz-ú térképen „Káposztásrétek” nevű határrész, a 052/1(erdő) hrsz-ú ingatlan déli része, 0 050/10,12,13,14,15,16,17 földrészletek északi, térképen jelölt része, valamint a 033/1 hrsz-ú ingatlan összesen 5,1 ha nagyságban.

2. Általános mezőgazdasági területből (szántó, rét, szőlő) kertes mezőgazdasági területbe került át a Kenderföldek területe a 063/1 hrsz-ú terület térképen jelölt része. Ugyancsak kertes mg-i területbe került a Kistelek korábban is apró parcellás területe a 260,261,262,264,265,266,267,268-as területe. Hasonlóan a 017/17,18,19,20,21, valamint a 023/8-9 hrsz-ú telkek területe is kertes mezőgazdasági területbe került. A változás összesen 9,1ha nagyságú.

3. Általános mezőgazdasági területből (rét) erdőterületbe került a 07/2hrsz-ú területből 0,3ha.

4. Általános mezőgazdasági területből(rét) közlekedési területbe került a 07/2 hrsz-ú területből 0,3 ha.

5. Általános mezőgazdasági területből(szántó) egy sajátos övezetbe, az általános mezőgazdasági terület fás-legelő övezetbe került a 056/1 hrsz-ú ingatlan, valamint a 059 és a 056/2 hrsz-ú ingatlan térképen jelölt része, 1,4 ha nagyságban.

6. Kertes mezőgazdasági(valójában most is kertes lakóház) Mk kerületből lakóterületbe kerül a 62 helyrajzi számú, lakóházzal beépített lakóingatlan. ez csak tévedésből szerepelhetett a hatályos szerkezeti terven zártkerti besorolásban, területe 0,28ha.
7. Mk, azaz kertes mezőgazdasági területből(szántóból) általános mezőgazdasági terület fás legelőbe soroljuk át a Csemfai részen a 065/3 hrsz-ú ingatlant a 056/1 hrsz-ú ingatlan(szántó) déli, térképen jelölt részét, összesen 3,8 ha nagyságban.

8. Mk, azaz kertes mezőgazdasági (legelő, szántó) területből közlekedési területbe sorolunk át a tervezett elkerülő út miatt a 201-21k hrsz-ú ingatlanok jelölt részeit, összesen 0,8ha nagyságban.

9. Mk, azaz kertes mezőgazdasági területet - beerdősödött területeket - erdőterületbe soroljuk át. A 065/4 hrsz-ú ingatlant a 270,272,273,274 hrsz-ú ingatlanokat, összesen 2,5 ha nagyságban.

10. Lakóterületből (szántó) kertes mezőgazdasági területbe soroljuk át a 063/2 hrsz-ú ingatlan felső részét 0,7ha nagyságban

11. Lakóterületből(szántó) általános mezőgazdasági terület fás legelő övezetbe jelöljük a 059 hrsz-ú terület déli részét, 0,9 ha nagyságban.

12. Erdőterületből(gyep a valóságban) különleges turisztikai, idegenforgalmi területbe soroljuk át a 017/24, illetve a 017/27,28,29 hrsz-ú ingatlanok térképen jelölt területét 2,3 ha nagyságban.

13. Erdőterületből(valóságban gyep, legelő) általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk át a 048/0-4 hrsz-ú területek térképen jelölt részét, valamint a Kertalja területén a 017/24,27,28,29 térképen jelölt nyugati részét a 6,6 ha nagyságban.

14. Erdőterületből (valójában gyep, legelő) általános mezőgazdasági területbe soroljuk a 043/1-3 hrsz-ú területeket- Nemzeti Parkba tartózó védett gyepek-8,6ha nagyságban.

15. Má-általános mezőgazdasági területből(legelő, szántó) zöldterület közkert övezetbe soroljuk át a 257(1500m^2 legelő)-258 (2400m^2 szántó) hrsz-ú terület 0,4 ha nagyságban.

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE:

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT: A BTV. 22/A. § SZERINTI KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGFELELTETÉSE AZ OTRT 12/A. § (4) BEKEZDÉS ALAPJÁN							
	ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	JELÖLÉS	TÉRMÉRTÉKEK (ha)		ELTÉRÉS MÉRTÉKE (ha)	VÁLTOZÁS %-OS ÉRTÉKE	MEGFELELŐSÉG
			BT SZERINTI TÉRMÉRTÉK TelR adat (ha)	TERVEZETT SZERKEZETI TERVEN (ha)			
1.	Magterület övezete (Ö-1)	Ö1	94,00	95,16	+1,16	+ 1,21 %	MEGFELEL
2.	Ökológiai folyosó övezete (Ö-2)	Ö2	A település közigazgatási területét nem érinti.				
3.	Pufferterület övezete (Ö-3)	Ö3	68,42	67,30	- 1,12	- 1,63%	MEGFELEL
4.	Térségi jelentőségű tájlépvédelmi terület (T-1)	T1	207,92	209,68	+ 1,76	+ 0,83%	MEGFELEL
5.	Történeti települési terület (T-2)	T2	323,14	8,10	irreleváns	irreleváns	MEGFELEL
6.	Világörökség és világörökség-várományos települési terület (T-3)	T3	A település közigazgatási területét nem érinti.				
7.	Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület (L-1)	L1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
8.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület (A-1)	A1	0,74	0,73	- 0,01	- 1,35 %	MEGFELEL
9.	Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület (R-1)	R1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
10.	Ökológiai rehabilitációt igénylő terület (R-2)	R2	A település közigazgatási területét nem érinti.				
11.	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)	SZ1	221,43	223,45	+ 2,02	+ 0,96 %	MEGFELEL
12.	Földtani veszélyforrás terület (P-1)	P1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
13.	Vízeróziónak kitett terület (P-2)	P2	38,47	38,05	- 0,42	- 1,09 %	MEGFELEL
14.	Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete (F-1)	F1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
15.	Tómeder övezete (D-1)	D1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
16.	Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület (H-1)	H1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
17.	Települési terület övezete (U-1)	U1	15,34	14,97	- 0,37	- 2,41 %	MEGFELEL
18.	Gazdasági terület övezete (U-2)	U2	A település közigazgatási területét nem érinti.				
19.	Általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)	M1	183,1	191,15	+ 8,05	+ 4,21 %	MEGFELEL
20.	Kertgazdasági terület (M-2)	M2	34,81	33,54	- 1,27	- 2,87 %	MEGFELEL
21.	Erdőterület övezete (E-1)	E1	74,56	71,79	- 2,77	- 3,71 %	MEGFELEL
22.	Erdőtelepítésre alkalmas terület (E-2)	E2	15,30	15,76	+ 0,46	+ 2,92 %	MEGFELEL
23.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület (M-3)	M3	A település közigazgatási területét nem érinti.				
24.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (E-3)	E3	12,23	11,84	- 0,39	- 3,18 %	MEGFELEL
25.	Szőlőtermőhelyi kataszteri terület (C-1)	C1	64,36	62,97	- 1,39	- 2,15 %	MEGFELEL
26.	Turisztikai fejlesztési terület öv. (Ü-1)	Ü1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
27.	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete által érintett tel. (K-1)	K1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
28.	Vízgazdálkodási térség		A település közigazgatási területét nem érinti.				
29.	Települési térség		15,38	14,97	- 0,41	+ 2,67 %	MEGFELEL
30.	Erdőgazdálkodási térség		89,86	86,73	- 3,13	- 3,48 %	MEGFELEL
30.	Mezőgazdasági térség		217,91	225,16	+ 7,25	+ 3,22 %	MEGFELEL

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A Megalapozó Vizsgálatok keretében már vizsgáltuk a települési- és a területrendezési tervek kapcsolatát. Rögzítettük, hogy az OTrT szabályai is vonatkoznak Óbudavárra, de az ország szerkezeti tervén csak egy kis szürke kör jelzi a települést és mindössze a déli határrészen jelöl térségi területfelhasználási kategóriákat. Az OTrT övezetei közül az Ökológiai Hálózat, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, valamint a tájképvédelmi terület és a vízminőségvédelmi terület övezete érinti Óbudavárt. A Balaton törvényben szereplő települési terület – belterület – bővítést is tartalmazzák az országos terv övezeti tervlapjai.

A Veszprém megyei területrendezési terv szerkezeti tervlapja a Balaton üdülőkörzetére nem tartalmaz tervi elemeket. Óbudavárra a 2000. évi CXII. – un. Balaton törvény határozza meg a területhasználat módját és szabályait.

A Megalapozó vizsgálatban részletesen leírtuk, hogy a Balaton törvény Óbudavár területén 14 db térségi övezetet tartalmaz:

Ö-1 Magterület övezete
Ö-3 Pufferterület övezete
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
T-2 Történeti települési terület
A-1 Ásvány nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
Sz-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezete
P-2 Vízeróziónak kitett terület övezete
U-1 Települési terület övezete
M-1 Általános mezőgazdasági terület övezete
M-2 Kertgazdasági terület övezete
E-1 Erdőterület övezete
E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
C-1 Szőlő termőhelyi kataszter terület övezete

A fenti övezetekből az A-1 ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete gyakorlatilag elhanyagolható nagyságú. Óbudavár északi határvonalán vonalszerűen végig vonuló övezet csak a digitális elcsúszás következtében érinti Óbudavár területét. A tervezés során valamennyi övezetet telekhatárra igazítva pontosítottuk és ennek megfelelően alakítottuk a településszerkezeti tervet és a külterület szabályozást.

A Balaton törvény övezeteinek területi változása a pontosítást követően valamennyi övezete esetén a törvényileg szabályozott +-5 %-os eltérési tartományon belül maradt. Hét övezetnél az eltérés másfél százalékon belüli és mindössze egyetlen övezet, az általános mezőgazdasági terület övezete tér el - kedvező azaz magasabb arányban – 4 %- feletti értékkel.

A mellékelt térképlapok valamint a fenti tényeket számokkal bizonyító táblázat mutatja, hogy területrendezési tervvel való összhang biztosított.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény határozza meg a biológiai aktivitásértéket, amelyet 9/2007(VI.3) ÖTM rendelet alapján kell kiszámolni. A változásokról szóló fejezetben már leírtuk, hogy a Balaton törvény a hatályos terv elfogadását követően jelentős mértékben módosult.

Elsődleges feladat a törvénynek megfelelő településrendezési terv elkészítése, amely jelentős változtatásokat igényel a hatályos terven. A biológiai aktivitásérték számítást ingatlan nyilvántartásban bejegyzett művelési ág szerint számoltuk ki, amely csaknem teljes mértékben megfelel a kialakult állapotnak.

Ha a hatályos tervekhez mérjük a változásokat, akkor nem teljesíthető a biológiai aktivitásérték, vagy ha a kedvező aktivitásértéknek megfelelő területhasználatot szabályozzuk, akkor ellentétesek leszünk a törvénnyel.

Tekintve, hogy a Balaton törvénnyel való összhang rendkívül fontos, ezért a településrendezési tervet ennek megfelelően készítettük el és a valósághoz, a kialakult állapothoz képest jóval kedvezőbb állapotot szabályoz a terv és ezt a biológiai aktivitás számítás eredménye is bizonyítja. (A számítás eredményét tartalmazó táblázatot lsd. következő oldalon.)

	Változás előtt				Változás után				Eredmény
	Földhivatali művelési ág	Terület /ha/	Pontérték	Értékszám	Övezet	Terület /ha/	Pontérték	Értékszám	
1.	erdő, szántó, rét	(3,05;0,95;1,10) 5,1	9;3,2;6	(27,45;3,04;6,60) 37,09	erdő	5,1	9	45,90	+8,81
2.	szántó, rét, szőlő	(2,8;2,6;3,7) 9,1	3,2;6;5	(8,4;15,6;18,5) 42,50	kertes mg-i	9,1	5	45,50	+3,00
3.	rét	0,3	6	1,80	erdő	0,3	9	2,70	+0,90
4.	rét	0,3	6	1,80	közlekedési terület	0,3	0,6	0,18	-1,62
5.	szántó	1,4	3,2	4,48	Má-fás legelő	1,4	6	8,4	+3,92
6.	kert	0,28	5	1,40	falusias lakó	0,28	2,4	0,67	-0,73
7.	szántó	3,8	3,2	12,16	Má-fás legelő	3,8	6	22,80	+10,64
8.	szántó, legelő, gy.kert, szőlő	(0,38;0,18;0,24) 0,8	3,2;6,0;5	(1,21;1,08;1,20) 3,49	közlekedési terület	0,8	0,6	0,48	-3,01
9.	erdő	2,5	9	22,5	erdő	2,5	9	22,50	0,00
10.	szántó	0,7	3,2	2,24	kertes mg-i	0,7	5	3,50	+1,26
11.	szántó	0,9	3,2	2,88	Má-fás legelő	0,9	6	5,40	+2,52
12.	gyep-rét	2,3	6	13,80	különleges turisztikai	2,3	3	6,90	-6,90
13.	gyep-legelő	6,6	6	39,60	Má-fás legelő	6,6	6	39,60	0,00
14.	gyep-legelő	8,6	6	51,60	Má-gyep legelő	8,6	6	51,60	0,00
15.	legelő, szántó	(0,15;0,25) 0,4	6;3,2	(0,90;0,80) 1,70	zöldterület közkert	0,4	6	2,4	+0,70
								∑:	+19,49

A tényleges állapothoz képest a terv kedvezőbb ökológiai állapotot hoz létre a biológiai aktivitás számítás szerint is.