



DOROG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE SZÓLÓ, TÖBB RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



(FORRÁS: SAJÁT FOTÓ)

JÓVÁHAGYOTT ANYAG

2022. JÚLIUS HÓ



VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

DOROG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
68/2022. (VII. 15.) KT. HATÁROZATÁVAL ELFOGADVA



Dorog Város
Jegyzője
2510 DOROG
Bécsi u. 79-81.
Tel:(36) 33 431-299
Fax:(36) 33 431-377

1/8/2022.

KIVONAT

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. július 15-én
tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

68/2022. (VII.15.) Képviselő-testületi határozat

Dorog Város Településszerkezeti Tervéről

Dorog Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, az Étv. 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület Dorog Város – 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozattal elfogadott – Településszerkezeti Tervét a következő mellékletek szerint módosítja.
 1. melléklet Dorog Város Településszerkezeti Terve M=1:10.000
[Jelmagyarázat, 1, 2, 3, 4 számú tervlapok]
 2. melléklet Dorog Város Településszerkezeti Tervi leírásának módosítása
 3. melléklet Változások
 - 3.1. melléklet Változások bemutatása M=1:18.000
 - 3.2. melléklet Változások leírása
 4. melléklet A település területi mérlege
 5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása
 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

Határidő: azonnal

Felelős: Dankó Kristóf főépítész

Dr. Tittmann János sk.
polgármester



Kecskésné Patos Szilvia sk.
jegyző

A kiadmány hitelül felelős: Forgács Anikó Sára



1. melléklet a 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozathoz

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:10.000

[Jelmagyarázat, 1, 2, 3, 4 számú tervlapok]

/A Jelmagyarázat és a Tervlapok a Településszerkezeti Terv rajzi mellékletei között szerepelnek./



2. melléklet a 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozathoz

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Kiegészítések piros színnel jelölve

Tölések áthúzással és zöld alászínezéssel jelölve

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA:

(6) Természetközeli terület

Tk – természetközeli terület (mocsár)

(7) Különleges beépítésre nem szánt területek:

Kb-en – különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Kb-kt/b – különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér

Kb-mp – különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület

Kb-sp – különleges beépítésre nem szánt sportterület

2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

(1) Nemzetközi jelentőségű természeti értékek

Natura 2000 területek:

• HUDI20039 Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – Pilis és Visegrádi hegység

(2) Országos jelentőségű természeti értékek

- Nemzeti ökológiai hálózat: ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

(1) Országos jelentőségű művi értékek

Régészeti lelőhelyek:

- 2045 azonosítószámú, „Árok-földek”-megnevezésű,
- 95747 azonosítószámú, „Szigeti-dűlő”-megnevezésű,

5. A KÖZLEKEDÉS

(1) Közúthálózati elemek:

(3) Kerékpár hálózati elemek:

- Tervezett Dorog-Bajna térségi jelentőségű kerékpárút



- tervezett Dorog – Kesztlőc – Esztergom (Pilisszentlélek) – Pilismarót térségi jelentőségű kerékpárút

6. A KÖZMŰELLÁTÁS

(7) Megújuló energiaforrások

A településen, a 10 sz. főút nyugati szakasza mentén, a belterület mellett különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület került kijelölésre, amelyen 1 MW teljesítményű naperőmű beruházás tervezett.



3. melléklet a 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozathoz

VÁLTOZÁSOK

3.1. melléklet: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:18.000

/A Tervlap a Településszerkezeti Terv rajzi mellékletei között szerepel./



3.2. melléklet: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOSULÁSOK

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS 68/2022. (VII. 15.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
V1.	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	Lke	kertvárosias lakóterület
V2.	Zkk	közkert	Lke	kertvárosias lakóterület
V3.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	Lke	kertvárosias lakóterület
V4.	G	általános gazdasági terület	Vt	településközpont terület
V5.	K-g	különleges beépítésre szánt garázsterület	Vt	településközpont terület
V6.	KÖu	közüti közlekedési terület	Vt	településközpont terület
V7.	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	Vt	településközpont terület
V8.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület
V9.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	G	általános gazdasági terület
V10.	G	általános gazdasági terület	KÖu	közüti közlekedési terület
V11.	K-g	különleges beépítésre szánt garázsterület	KÖu	közüti közlekedési terület
V12.	Lke	kertvárosias lakóterület	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V13.	Vt	településközpont terület	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V14.	G	általános gazdasági terület	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V15.	KÖu	közüti közlekedési terület	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V16.	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V17.	Zkk	közkert	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V18.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V19.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
V20.	G	általános gazdasági terület	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület
V21.	KÖu	közüti közlekedési terület	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület
V22.	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület
V23.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület
V24.	V	vízgazdálkodási terület	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület
V25.	Kb-sp	különleges beépítésre nem szánt sportterület	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület
V26.	G	általános gazdasági terület	Zkk	közkert
V27.	KÖu	közüti közlekedési terület	Zkk	közkert
V28.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	Zkk	közkert
V29.	Vt	településközpont terület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V30.	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület



V31.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V32.	Tk	természetközeli terület (mocsár)	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V33.	V	vízgazdálkodási terület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V34.	K-pp	különleges beépítésre szánt pihenőpark terület	Mk	kertes mezőgazdasági terület
V35.	Ek	közbiztonsági rendeltetésű erdőterület	Mk	kertes mezőgazdasági terület
V36.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Mko	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület
V37.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	V	vízgazdálkodási terület
V38.	Vt	településközpont terület	Kb-kt/b	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
V39.	kt	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	Kb-mp	különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület
V40.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Kb-mp	különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület
V41.	Tk	természetközeli terület (mocsár)	Kb-mp	különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület
V42.	V	vízgazdálkodási terület	Kb-mp	különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület
V43.	K-án	különleges beépítésre szánt állat- és növénykert terület	Kb-en	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület



4. melléklet a 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás jele	Terület (ha)	Területi megoszlás	
Ln	5,81	0,50%	
Lk	13,35	1,16%	
Lke	111,01 111,48	9,62 9,66%	
Vt	50,83 51,21	4,40 4,44%	
Gip	123,32 123,43	10,68 10,69%	
G	102,16 101,14	8,85 8,76%	
Üh	6,12	0,53%	
K-án	19,65 15,44	1,70 1,34%	
K-b	44,21	3,83%	
K-g	1,20 1,15	0,10%	
K-k	0,34	0,03%	
K-km	0,52	0,05%	
K-pp	3,51 3,50	0,30%	
K-sp	11,19	0,97%	
K-t	6,33	0,55%	
K-tp	0,68	0,06%	
K-vh	26,60	2,30%	
K-vm	2,08	0,18%	
KÖu	40,55 40,20	3,51 3,48%	
kt	49,52 48,86	4,29 4,23%	
KÖk	18,45 20,00	1,60 1,73%	
Zkk	40,04 40,16	3,47 3,48%	
Ev	324,63 304,42	28,12 26,37%	
Eg	33,36	2,89%	
Ek	33,68 32,24	2,92 2,79%	
Má	5,47 5,47	0,47 0,48%	
Mk	62,74 63,39	5,44 5,49%	
Mko	8,73 27,42	0,76 2,38%	
Ik	0,36	0,03%	
V	6,63 6,58	0,57%	
Kb-en	4,21	0,36%	
Kb-kt/b	0,2	0,02%	
Kb-mp	2,13	0,18%	
Kb-sp	1,31 1,16	0,11 0,10%	
Összesen	1154,38	100,00%	

* 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozattal módosított érték



5. melléklet a 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozathoz

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: az Eljr.) 4.§ (2) bekezdése kimondja:

„(2) A településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.”

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: az Trtv.) 7.§ (1) bekezdése kimondja:

„(1) Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra, a településképi követelményekre és az építésre vonatkozó szabályokat a 3. §-ban foglalt rendelkezésekre is tekintettel e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani.”

Az Eljr. 4. melléklete a településszerkezeti terv tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési tervvel való összhang igazolását.

Jelen településrendezési eszköz-módosítás területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: 9/2019. MvM rendelet), valamint
- Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet. (továbbiakban: KEMTrT)

Dorog Város Településszerkezeti Tervének összhangját az alábbiakban felsorolt, megyei területfelhasználási kategóriákkal, valamint országos és megyei övezetekkel vizsgáltuk.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERV LAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET ÉRINTI / NEM ÉRINTI
MEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK		
Erdőgazdálkodási térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Mezőgazdasági térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Vízgazdálkodási térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Települési térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Sajátos területfelhasználású térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
Ökológiai hálózat magterületének övezete Trtv. 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Trtv. 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete Trtv. 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Trtv. 3/2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 9/2019. MvM rendelet 1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Erdők övezete Trtv. 3/3. melléklete	adatszolgáltatás*	ÉRINTI
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019. MvM rendelet 2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI



Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 3. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Trtv. 3/4. melléklete	adatszolgáltatás (KEMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály)	NEM ÉRINTI
Vízminőség-védelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	ÉRINTI
Nagyvízi meder övezete 9/2019 MvM rendelet 5. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Honvédelmi és katonai célú terület övezete Trtv. 3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
MEGYEI ÖVEZETEK		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete KEMTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás (PKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály)	ÉRINTI
Rendszeresen belvízjárta terület övezete**	KEMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Tanyás területek övezete**	KEMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Földtani veszélyforrás terület övezete KEMTrT 3.10. melléklete	adatszolgáltatás***	NEM ÉRINTI
Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/ KEMTrT 3.11.1. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete /Esztergom és térsége/ KEMTrT 3.11.2. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei – Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség KEMTrT 3.12. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei KEMTrT 3.13. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Majorsági táj övezete KEMTrT 3.14. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Kertes vegyes használatú területek övezetei – Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete KEMTrT 3.15.1. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete KEMTrT 3.15.2. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI

* Adat forrása: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely>

** KEMTrT által nem rögzített övezet

*** Adat forrása: Országos Felszínmozgás Kataszter

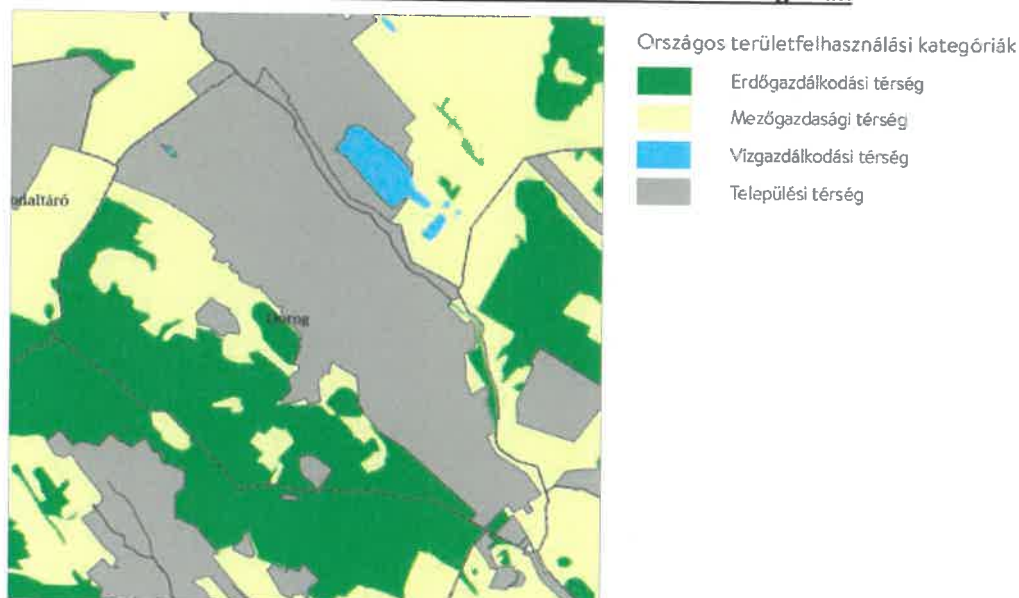
A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át.

MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (TRTV.)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) alkalmazási kötelezettséget ír elő a településrendezési eszközök készítésénél:

„E törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv, településrendezési terv és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.” [Trtv.: 3. § (1)]

Az Ország Szerkezeti Terve – Országos területfelhasználási kategóriák



Forrás: Trtv. Az Ország Szerkezeti Terve

Forrás: E-TÉR

Az Ország Szerkezeti Terve szerint Dorog város teljes közigazgatási területre szóló, több részterületre vonatkozó módosítása az erdőgazdálkodási-, a mezőgazdasági-, a vízgazdálkodási- és a települési térség országos területfelhasználási kategóriáit érinti.

A Trtv. kimondja:

„10.§ (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

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

(3) A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási térség területét a fenti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.” [Trtv. 10. §]

Az országos területfelhasználási kategóriák igazolását a Tervezőknek nem kell elvégezni, mivel az arra vonatkozó szabályoknak a megye területére vetítve kell teljesülniük.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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



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

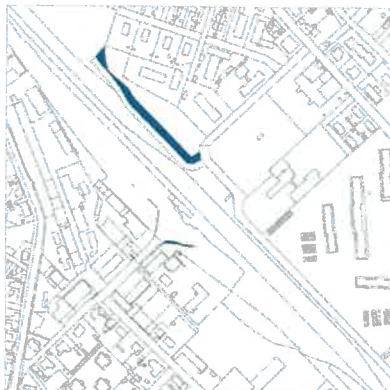
(3) **Új beépítésre szánt terület** kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény **legkevesebb 5%-ának** megfelelő kiterjedésű, **legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel** kapcsolatban lévő **zöldterületet**, – **gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt** – **kell kijelölni**. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település **arra alkalmas más területén kell kijelölni.**„ [Trtv. 12. §]



Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére számos helyen sor került jelen tervmódosítás során, amelyek területi lehatárolásának bemutatására bal oldalt kerül sor:

Forrás: Új beépítésre szánt területek

Az új beépítésre szánt területek főképp az alábbi három helyhez köthetők:



Intermodális csomópont környezete



Baumit Kft. bővítése



Lakóterületi fejlesztés / újragondolás

Új különleges beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.

Kijelölt új beépítésre szánt gazdasági területek együttes nagysága:

2249,78 m²

Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága:

112,49 m²

Kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága:

4070,83 m²

Kijelölt új beépítésre szánt egyéb terület nagysága:

8116,09 m²

Elvárt zöldterület nagysága:

405,80 m²

Kijelölt zöldterület nagysága:

1655,73 m²

Elvárt zöldterület és védelmi rendeltetésű erdőterület összes nagysága:

518,29 m²

Kijelölt zöldterület és védelmi rendeltetésű erdőterület összes nagysága:

5726,56m²

A terv az elvárt értékeket **teljesíti**.

Az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban lévő új védelmi rendeltetésű erdőterületek és zöldterületek esetén nem kerül kimutatásra a számszerű arány, mivel jellemzően két-három területhez kötődően kerültek kijelölésre, amelyre vonatkozó területi bemutatás az alábbiakban tekinthető meg:

Új beépítésre szánt területek kapcsán kijelölt erdőterület és zöldterület:



Zöldterület kijelölése az M2. (Intermodális csomópont) Zöldterület kijelölése az M16. (Panoráma úti lakóterület)



Erdőterület kijelölése az M2. (Intermodális csomópont) Erdőterület kijelölése az M16. (Panoráma úti lakóterület)

Védelmi rendeltetésű erdőterület újonnan történő kijelölésére még egyéb helyen is sor került (M5.), de itt külön bemutatására nem kerül sor.

Az új zöldterületi és védelmi rendeltetésű erdőterületek nem minden esetben kapcsolódnak a szétszórtnan elhelyezkedő újonnan beépítésre szánt területek kijelöléséhez, de erre a Trtv. 12 § (3) bekezdése lehetőséget ad, mely szerint arra alkalmas más területen kerüljön sor a kijelölésre, így ennek lehetőségével él a terv. Mind a zöldterület, mind a védelmi rendeltetésű erdőterület újonnan történő kijelölése nagyságrendileg összevonásra került az Intermodális csomópont környezetében (ahol egyebekben sor került új beépítésre szánt terület kijelölésére), így nem elaprózott kijelölésekre tesz javaslatot a terv, amely összességében kedvezőbb biológiai aktivitás növekedést eredményez a településen.

Az újonnan beépítésre szánt területekkel együttesen elvárt erdőterület és zöldterület kijelölése, az előírásnak megfelelő mértékben megtörtént.

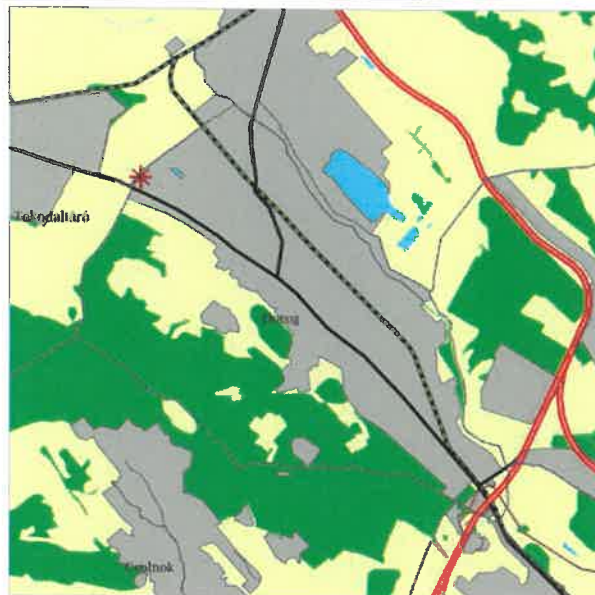
*„(1) Borvidéki település **borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrésztlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.***

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrésztlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté.**” [Trtv. 13. §]*

Dorog Város közigazgatási területe sem a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területek (Forrás: http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/04_Neszmelyi_OEM_Oldal_1.jpg), sem a gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területek (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>) tekintetében – a nyilvánosan elérhető adatok alapján – nem tekinthető érintett területnek, így az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata nem releváns.

A Településszerkezeti Terv az új beépítésre szánt területkijelölés valamennyi előírásának megfelel.

Az Ország Szerkezeti Terve – Országos műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építményei



Forrás: Trtv. Az Ország Szerkezeti Terve

Közlékedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
-  Országos kerékpárút

Forrás: Trtv. Jelmagyarázat

Az Ország Szerkezeti Terve szerint Dorog város teljes közigazgatási területre szóló, részterületekre vonatkozó módosításának területe az országos műszaki infrastruktúra hálózatok közül az alábbiakat érinti:

- 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút
- 111. sz. Esztergom-Dorog másodrendű főút
- tervezett M100 autópályához csatlakozó tervezett bekötőút
- 2-es számú Budapest - Esztergom vasútvonal
- veszélyeshulladék-égetőmű

A Településszerkezeti Terv kapcsán az országos műszaki infrastruktúra hálózatok elemei figyelembevételre és feltüntetésre kerültek.

Országos övezetek

Az országos övezeteknek a Trtv. mellékleteiben szereplő lehatárolását az adatszolgáltatás időpontjában hatályos, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. mellékletében szereplő, előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatás alapján pontosítottuk.

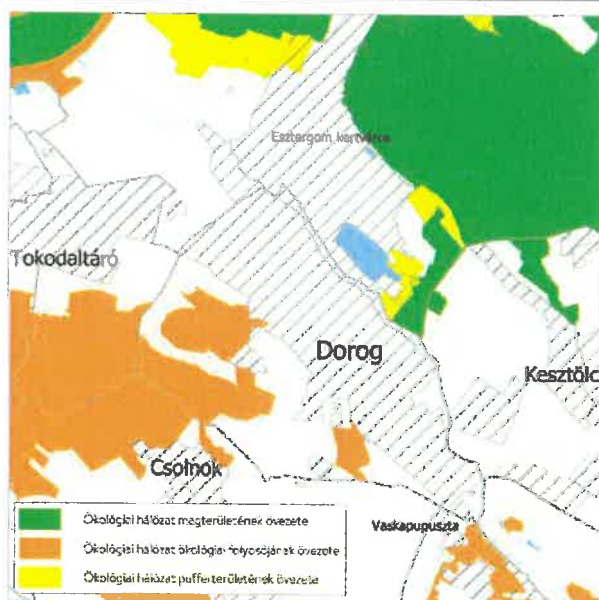
„19.§ (1) Az országos övezetek a következők:

1. * ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. * ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. * ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. * kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. ** jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. * erdők övezete,
7. ** erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. ** tájképvédelmi terület övezete,
9. * világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. ** vízminőség-védelmi terület övezete,
11. ** nagyvízi meder övezete,
12. ** VTT-tározók övezete,
13. * honvédelmi és katonai célú terület övezete.” [Trtv. 19.§ (1)]

* Trtv. ** 9/2019. MvM rendelet

Tervezési terület által érintett országos övezet

Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete

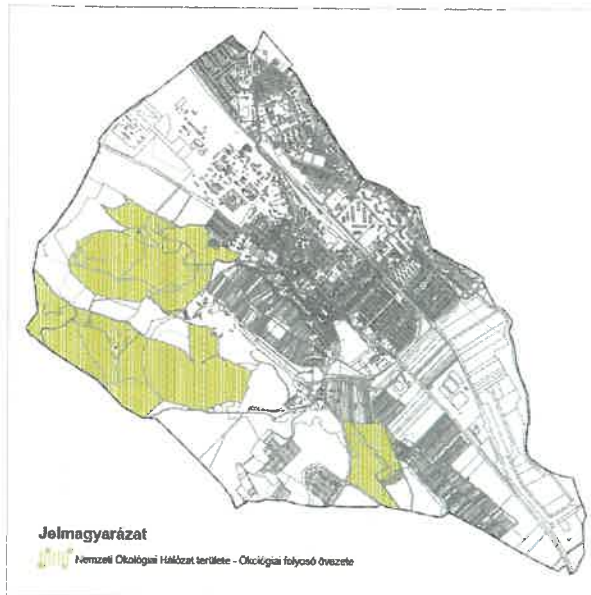


Trtv. „26.§ (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

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

Forrás: KEMTrT 3.1. melléklet

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:

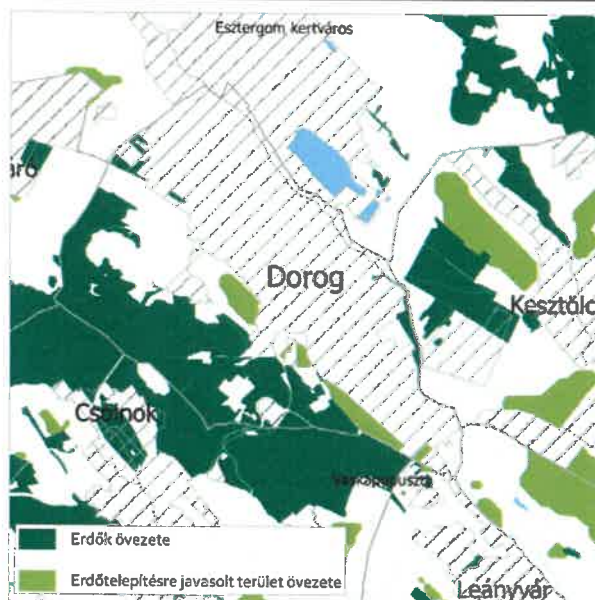


Az övezet **lehatárolása** a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2021. június hónapban, elektronikus úton küldött **adatszolgáltatása alapján került pontosításra.**

Az ökológiai hálózat **ökológiai folyosójának övezete érinti** a közigazgatási területet.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület **nem került kijelölésre, az Trtv. előírásai figyelembe vételre kerültek.**

Erdők övezete és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



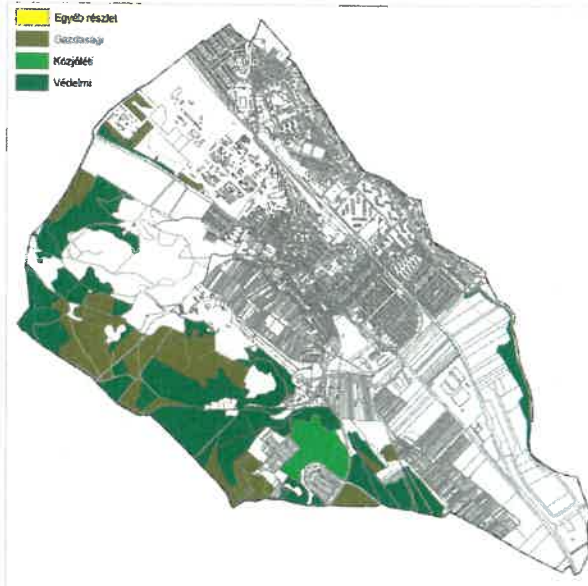
Trtv. „29. § Az **erdők övezetébe** tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.** Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, által kijelölt **települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.**”

MvM „3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”

Forrás: KEMTrT 3.3. melléklet



A Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztálytól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott erdőtervezett erdők adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



A Lechner Nonprofit Kft.-től, mint érintett államigazgatási szervtől kapott erdőtelepítésre javasolt terület övezet adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



Az erdők övezet lehatárolásának pontosítását a Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály adatszolgáltatása alapján végeztük. (2020.10.06.)

Az erdők övezete érinti a közigazgatási területet.

Az erdők övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Erdők övezetének területe: 2.950.412,49 m²

Az övezetből erdőterületbe sorolt terület:

2.816.945,87 m²

Besorolás aránya: 95,48 %

Az Trtv. előírásai figyelembe vételre kerültek.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezet lehatárolásának pontosítását a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján végeztük. (2017.05.17. – nem változott)

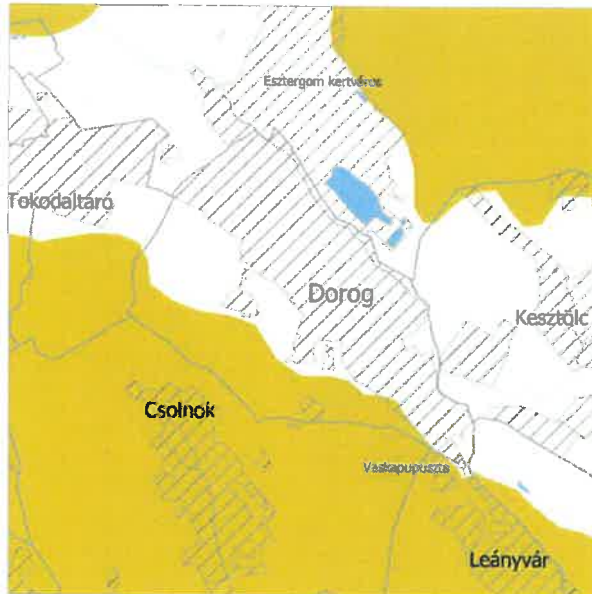
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete érinti a közigazgatási területet.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.



Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



MvM „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,...

Forrás: KEMTrT 3.4. melléklet

Az övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2021. június hónapban, elektronikus úton küldött adatszolgáltatása alapján került pontosításra.

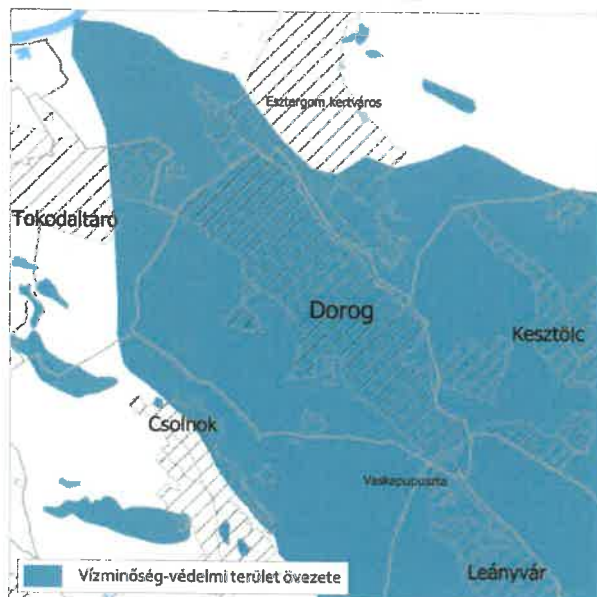
Az tájképvédelmi terület övezete érinti a közigazgatási területet.

Az tájképvédelmi terület övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

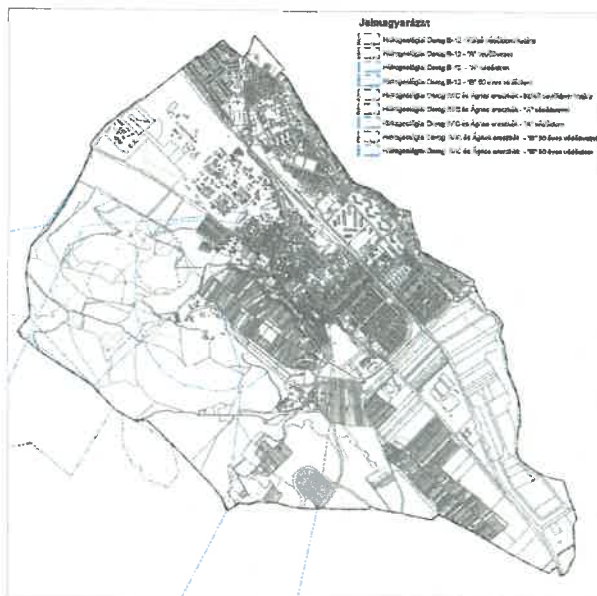
Dorog város településrendezési eszközeinek 2019-ben elfogadott vizsgálata óta elfogadásra került a Trtv., így a tervben használt övezeti elnevezés változott, amely most pontosításra került.

A tájképvédelmi terület övezetében az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

Vízminőség-védelmi terület övezete



Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóságtól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



MvM „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések **településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket.** A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Forrás: KEMTrT 3.6. melléklet

A vízminőség-védelmi terület övezet lehatárolásának pontosítását az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján végeztük. (2021.05.31.)

A vízminőség-védelmi terület övezete érinti a közigazgatási területet.

A vízminőség-védelmi terület övezetében új beépítésre szánt terület **néhány esetben kijelölésre került**, az M4. jelű Baunit Kft. fejlesztése kapcsán, az M13. jelű Csolnoki út menti lakóterületfejlesztés kismértékű rendezése kapcsán és az M16. jelű Panoráma út menti új lakóterület fejlesztés kapcsán.

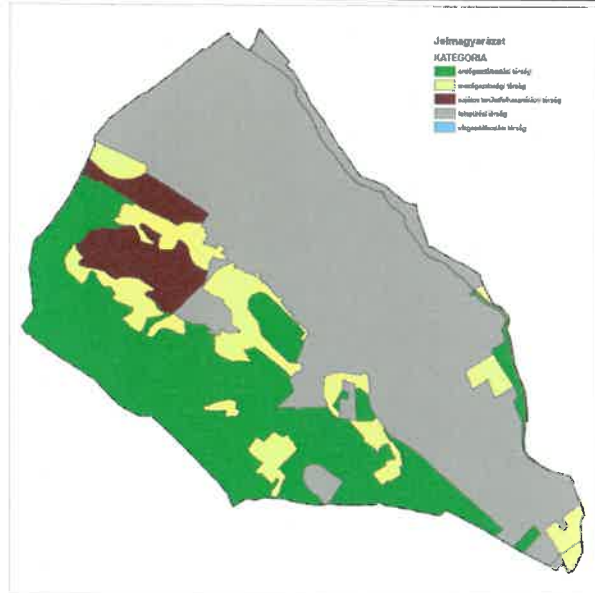
Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (KEMTrT)

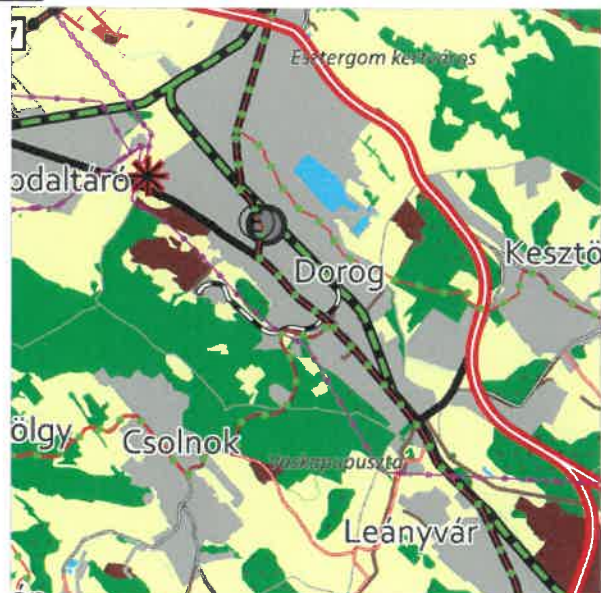
A Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelettel fogadta el a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervet. (továbbiakban: KEMTrT)

Komárom-Esztergom Megye Térségi Szerkezeti Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák

Forrás: KEMTrT



Térségi Szerkezeti Terv

Forrás: KEMTrT

Megyei területfelhasználási kategóriák

Kategória	Terület*
erdőgazdálkodási térség*	332,47 ha
mezőgazdasági térség*	127,79 ha
vízgazdálkodási térség*	2,10 ha
települési térség*	630,19 ha
sajátos területfelhasználású térség*	63,19 ha
Összesen:	1155,73 ha

Forrás: Tervezői adatszolgáltatás

*Tervezési területet érintő megyei területfelhasználási kategóriák

A közigazgatási területet érintő megyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést vizsgáljuk.

Előírások a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáira

A területi megfeleltetés értékeit az Trtv. 11. §-a határozza meg.

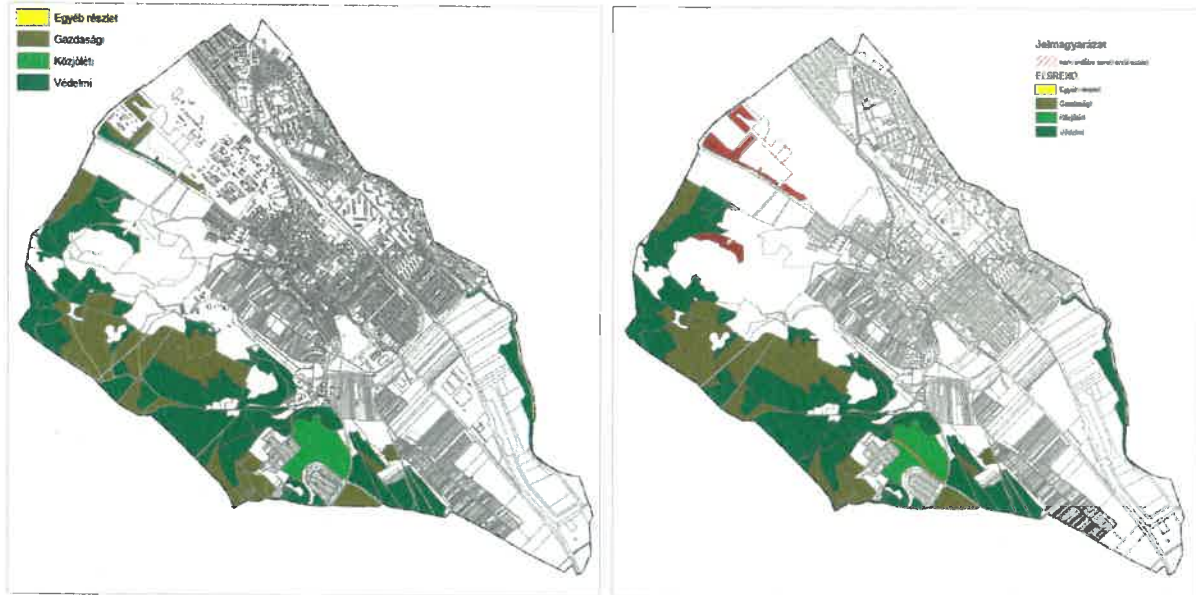
Erdőgazdálkodási térség

„az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;” [Trtv. 11. § a)]

“29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.” [Trtv. 29. §]

A közigazgatási területen találhatóak nyilvántartott erdőtervezett erdők.

Az erdőtervezett erdők lehatárolásának pontosítását az Országos Erdőállomány Adattár erdőtervezett erdőket nyilvántartó térinformatikai állományának adatai alapján végeztük.



Erdőtervezett erdők adatszolgáltatás

Nem erdőterületfelhasználásba sorolt területek

Az ábrák készítése során felhasználásra kerültek az állami alapadatok.

- Erdőtervezett erdők Dorog Város közigazgatási területén: 295,04 ha (100%) (sötétzöld védelmi rendeltetésű, világoszöld közjóléti rendeltetésű, barnászöld gazdasági rendeltetésű és sárga egyéb rendeltetésű erdőterület). A módosítás kapcsán továbbra sem erdőbe sorolt erdőtervezett erdők piros sraffozással jelölve.
- Egyéb területfelhasználásba sorolt erdőtervezett erdők területe: 13,35 ha (4,52 %) – **piros színnel jelölve**.
- Erdőterületbe sorolt erdőtervezett erdők területe: 281,69 ha (95,48 %)

A módosítás a jogszabályi előírásnak megfelel.

„A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.” [MvM. 3. § (1)]

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetre vonatkozó előírások **kötelező besorolást nem tartalmaznak**.

Erdőgazdálkodási térség övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésére.

Mezőgazdasági térség

„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;” [Trtv. 11. § b)]

Térségi kategória	Terület (ha)	Elvárás (ha)
mezőgazdasági térség	127,79	$127,79 \times 0,75 = 95,84$
Területfelhasználás	Terület (ha)	Megfelelés
Mk, Má, Mko	96,29	$96,29 > 95,84 >> \text{Megfelel}$



Vízgazdálkodási térség

„c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;” [Trtv. 11. § c)]

Térségi kategória	Terület (ha)	Elvárás (ha)
vízgazdálkodási térség	2,10	2,10
Területfelhasználás	Terület (ha)	Megfelelés
V	6,58	6,58 > 2,10 >> Megfelel

Sajátos területfelhasználású térség

„e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.”

Az érintett területek besorolása: K-án, K-b, Ev és Kb-en.

>> **Megfelel.**

Települési térség

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;” [Trtv. 11. § d)]

>> **Megfelel.**

Dorog Város Településszerkezeti Tervének módosítása Komárom-Esztergom Megye területfelhasználási kategóriáinak előírásaival összhangot mutat.

Infrastruktúra hálózatok

A Térségi Szerkezeti Terv alapján a tervezési területet az alábbi infrastruktúra hálózati elemek érintik:

- 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút
- 111. sz. Esztergom-Dorog másodrendű főút
- 11126. j. Dorogi bekötőút
- 1106. j. Dorog-Úny-Tinnye összekötő út
- 2-es számú Budapest - Esztergom vasútvonal
- veszélyeshulladék-égető mű
- országos vasúti mellékvonal
- tervezett (Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Pilisjászfalu)-Dorog-Esztergom térségi jelentőségű kerékpárút
- tervezett Dorog-Bajna térségi jelentőségű kerékpárút
- tervezett Dorog – Keszthely – Esztergom (Pilisszentlélek) – Pilismarót térségi jelentőségű kerékpárút
- 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű
- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- földgázelosztó vezeték

Megyei övezetek

„19. § (3) A **megyei övezetek** a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyron övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.”



„(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.”

„21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.”

„11. A térségi övezetek lehatárolása”

„22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott **államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni**. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti **települési térséget kell elsősorban figyelembe venni**.

23. § (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – **illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg**, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására **vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben**, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti **rendeletében**, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott **övezeti lehatárolástól**, a településrendezési terv készítése során **a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető**, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.” [Trtv.]

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



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

Forrás: KEMTrT 3.9. melléklet



A PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztályától, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



Az ásványi nyersanyagvagyon övezet lehatárolásának pontosítását a PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály adatszolgáltatása alapján végeztük. (2021.06.07.)

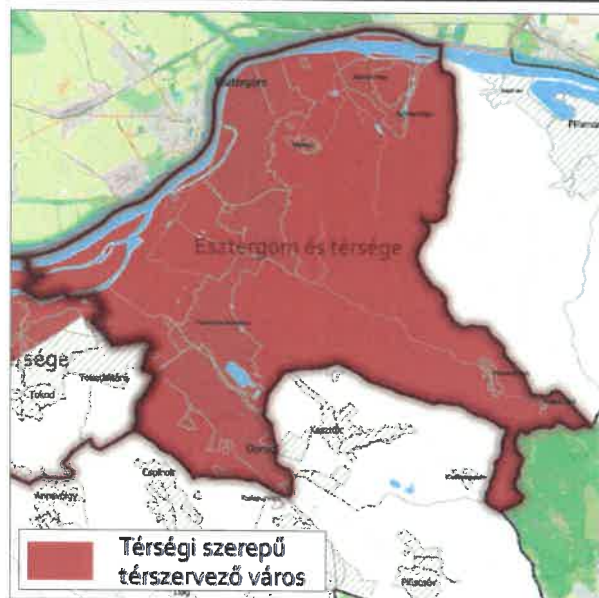
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti a közigazgatási területet.

A ásványi nyersanyagvagyon övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete területén nincs olyan területfelhasználási kijelölés, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését ellehetleníti.

Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete



KEMTrT 3.11.1. melléklete

„6. Térszervező települések övezete

7. § (1) A térszervező települések övezetében tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális szerepű térszervező város, **térségi szerepű térszervező város**, vagy mikrotérségi központ lehet (3.11.1 melléklet).

(2) A regionális és térségi szerepű térszervező városok, valamint mikrotérségi központok települési területét a településrendezési eszközökben **olyan területfelhasználási egységekbe kell besorolni**, mely **erősíti az adott város településhálózatban betöltött szerepét, növeli a területfelhasználás hatékonyságát és elősegíti a minőségi városiasodást**. Ezt a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában be kell mutatni.

(3) Regionális és térségi szerepű térszervező városok területén **új gazdasági terület kijelölése esetén a megalapozó vizsgálat gazdasági fejezetében a település gazdaságát bemutató fejezetben kiemelten kell vizsgálni és bemutatni a humán tőke és a megfelelő települési szolgáltatások rendelkezésre állását**.

(4) Regionális és térségi szerepű térszervező városok helyi építési szabályzata a **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre** az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben

a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy

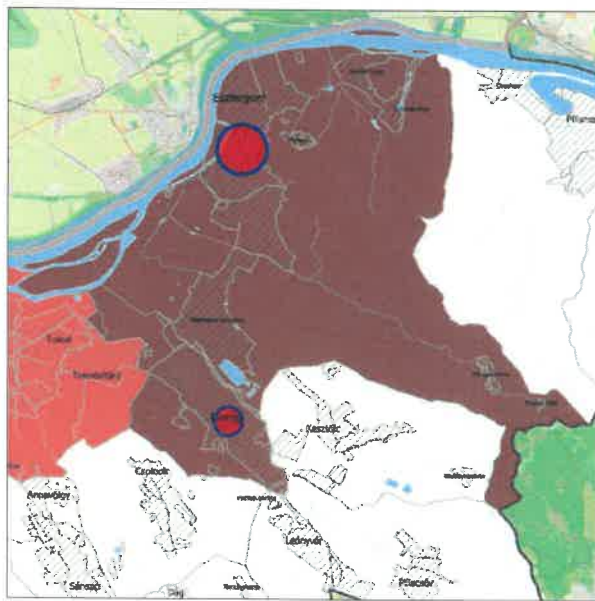
b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.”

[KEMTrT 7.§ (1)-(4)]

Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete



Forrás: KEMTrT 3.11.2. melléklet

„7. Térségi együttműködések övezete

8. § (1) A térségi együttműködések településcsoportjain belül össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével indokolandó a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában. A területkínálat bemutatására a Komárom-Esztergom Megye Területi Kataszter is felhasználható.

(2) Amennyiben a térségi együttműködéssel érintett települések együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait és módját.

(3) A települések a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök készítésének, módosításának véleményezési eljárásába – az állami főépítési eljárás kivételével – bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket.

(4) A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia közös készítése esetén vizsgálni kell a közös jövőkép és közös célok kidolgozásának, meghatározásának lehetőségét.

(5) A településszerkezeti terv közös készítése esetén annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni.

(6) A több települést érintő, egy ütemben megvalósuló fejlesztésekhez kapcsolódó településrendezési eszközök készítését, vagy módosítását a települési önkormányzatok közös tervezésében kell végrehajtani.

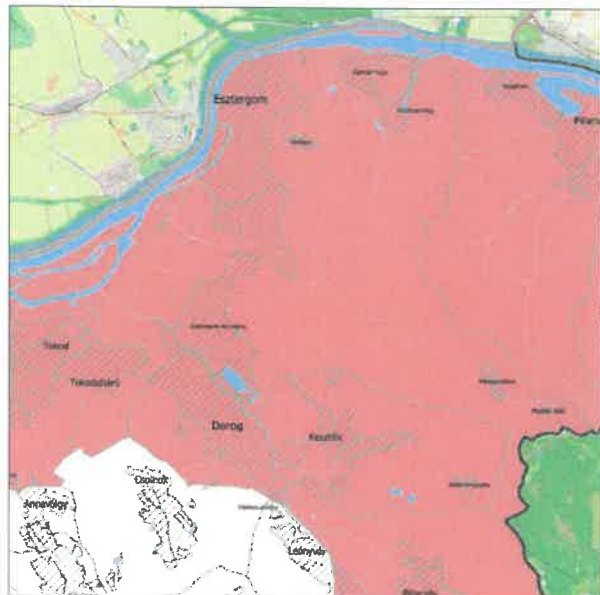
(7) A közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek esetén a helyi építési szabályzatban előírásokkal kell biztosítani a fejlesztés területi és hálózati kialakításának folytonosságát, tagolását és műszaki szempontú összhangját. [KEMTrT 8 § (1)-(7)]

Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

A Településrendezési Eszközök módosításának Véleményezési szakaszában az övezet Doroggal azonos településcsoportjába tartozó település (Esztergom) bevonásra kerül.

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei



Forrás: KEMTrT 3.12. melléklet

„8. Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

9. § (1) A komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeteit a 3.12 melléklet határozza meg. A turizmusfejlesztés egyedi övezetei:

a) Által-ér menti komplex turisztikai térség,

b) Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség.

(2) Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló **turisztikai fejlesztések elhelyezését.**

(3) Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor, területfelhasználásuk meghatározásakor figyelembe kell venni a megyei fejlesztési dokumentumokban meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket.

(4) Az Által-ér menti komplex turisztikai térség övezetével érintett települések területén az Által-ér menti 150-150 méter széles területen a településrendezési eszközökben új, környezetére jelentős hatást gyakorló gazdasági terület nem jelölhető ki.

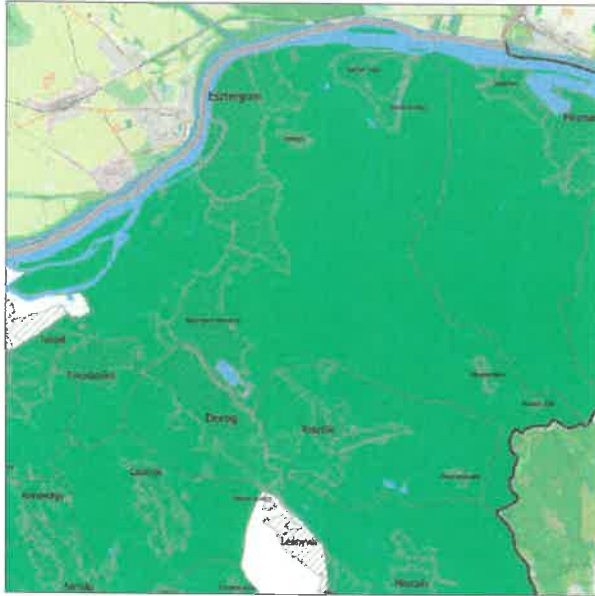
(5) A Duna-mente komplex turisztikai térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor figyelembe kell venni a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló MvM rendelet szerinti, „A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza” (továbbiakban: Limes), a „Komárom/Komarnoi erődrendszer” és az „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe” világörökségi várományos területek **egyetemes értékeit és az azokat hordozó attribútumokat.**

(6) A Limes világörökségi várományos terület Kezelési Tervében meghatározott előírásokat a településrendezési eszközökben **érvényesíteni kell.** [KEMTrT 9 § (1)-(6)]

Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete



KEMTrT 3.15.2. melléklete

„11. Kertes vegyes használatú területek övezetei

12. § (1) A kertes vegyes használatú területek övezetei:

a) borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete (3.15.1. melléklet)

b) zsugorodó kertes területek övezete (3.15.2. melléklet)

(2) A kertes vegyes használatú területek övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek kidolgozása során részletes vizsgálatok alapján kell meghatározni és elemezni a kertes területek (zártkertek) jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép).

...

(4) A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.

[KEMTrT 12.§ (1)-(3)]

Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE SZÓLÓ, RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ – MÓDOSÍTÁSA A TÉRSÉGI TERVEKKEL ÖSSZHANGBAN ÁLL.



6. melléklet a 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: az Étv.)

7. § (3) b) pontja kimondja:

„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése kimondja:

„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Az Eljr. 4. melléklete ugyanakkor a Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei között szerepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” pontot.

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek teljes közigazgatási területre szóló, részterületekre vonatkozó módosítása beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő kijelölésével együtt jár, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása jogszabályi kötelezettség.

A terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

Területfelhasználás	Hatályos állapot		
	125/2019. (XI. 29.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv alapján		
	Terület (ha)	BAÉ-mutató	BAÉ érték
Ln	5,81	0,6	3,49
Lk	13,35	1,2	16,02
Lke	111,01	2,7	299,73
Vt	50,83	0,5	25,41
Gip	123,32	0,4	49,33
G	102,16	0,4	40,87
Üh	6,12	3,0	18,36
K-án	19,65	3,0	58,96
K-b	44,21	0,1	4,42
K-g	1,20	1,5	1,80
K-k	0,34	3,0	1,01
K-km	0,52	1,5	0,78
K-pp	3,51	3,0	10,54
K-sp	11,19	3,0	33,56
K-t	6,33	3,0	18,99
K-tp	0,68	1,5	1,02
K-vh	26,60	0,1	2,66
K-vm	2,08	1,5	3,12
KÖu*	11,48	0,5	14,54
KÖu**	29,07	0,6	29,71



kt	49,52	0,6	29,71
KÖk	18,45	0,6	11,07
Zkk	40,04	6,0	240,26
Ev	324,63	9,0	2921,69
Eg	33,36	9,0	300,21
Ek	33,68	9,0	303,12
Má	5,47	3,7	20,24
Mk	62,74	5,0	313,71
Mko	8,73	3,7	32,29
Tk-mocsár	0,36	8,0	2,84
V	6,63	6,0	39,79
Kb-sp	1,31	6,0	7,85
Összesen	1154,38		4857,11

* országos főút

** országos mellékút, gyűjtőút

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő, az egyes területfelhasználási egységekre megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk. Sem arányosítást, sem differenciált számítást nem alkalmaztunk.

Területfelhasználás	Tervezett állapot		
	68/2022. (VII. 15.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv alapján		
	Terület (ha)	BAÉ-mutató	BAÉ érték
Ln	5,81	0,6	3,49
Lk	13,35	1,2	16,02
Lke	111,48	2,7	301,00
Vt	51,21	0,5	25,61
Gip	123,43	0,4	49,37
G	101,14	0,4	40,46
Üh	6,12	3,0	18,36
K-án	15,44	3,0	46,33
K-b	44,21	0,1	4,42
K-g	1,15	1,5	1,73
K-k	0,34	3,0	1,01
K-km	0,52	1,5	0,78
K-pp	3,50	3,0	10,49
K-sp	11,19	3,0	33,56
K-t	6,33	3,0	18,99
K-tp	0,68	1,5	1,02
K-vh	26,60	0,1	2,66
K-vm	2,08	1,5	3,12
KÖu*	11,48	0,5	5,74
KÖu**	28,72	0,6	17,23
kt	48,86	0,6	29,31
KÖk	20,00	0,6	12,00
Zkk	40,16	6,0	240,96
Ev	304,42	9,0	2739,76
Eg	33,36	9,0	300,21
Ek	32,24	9,0	290,15
Má	5,47	3,7	20,24
Mk	63,39	5,0	316,97
Mko	27,42	5,0	137,10



V	6,58	7,0	46,03
Kb-kt/b	0,20	0,3	0,06
Kb-mp	2,13	3,2	6,82
Kb-en	4,21	3,2	13,47
Kb-sp	1,16	6,0	6,95
Összesen	1154,38		4761,43

* országos főút

** országos mellékút, gyűjtőút

A változtatás utáni számított BAÉ alacsonyabb, mint a változtatás előtti érték. Dorog Város Településszerkezeti Tervéről szóló 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozat „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. mellékletében – a későbbi tervmódosítás során történő felhasználhatóság szándékával – az akkor keletkezett BAÉ-többség (120,3 pont) rögzítésre került. Ebből kerül pótlásra a jelenleg szükséges érték (95,68 pont).

$4761,43 + 95,68 = 4857,11 > 4857,11 > \text{Megfelel}$

A változtatás utáni számított BAÉ érték tehát nem csökkent a változtatás előtti értékhez képest, így a tervmódosítás az Étv. vonatkozó előírását betartja.

$120,3 - 95,68 = 24,62$

A biológiai aktivitásérték számítás nyomán 24,62 pont növekmény kerül rögzítésre, a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával.