

1. melléklet a .../2025. (... . ... .) Kt. határozathoz

**DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:10.000**

[Jelmagyarázat], [Szelvényháló], 1 számú tervlap

# DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE JELMAGYARÁZAT

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELEMÉK

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	Nagyvárosias lakóterület
	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Településközpont terület
	Környezetre jelentős hatást gyakorló ipar terület
	Általános gazdasági terület
	Hétvégi házas terület
	Különleges állat- és növénykert területe
	Különleges bányaterület
	Különleges garázsterület
	Különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület
	Különleges kórházterület
	Különleges közműterület
	Különleges pihenőpark terület
	Különleges sportterület
	Különleges temetőterület
	Különleges templomterület
	Különleges veszélyes hulladékégető területe
	Különleges vízműterület

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

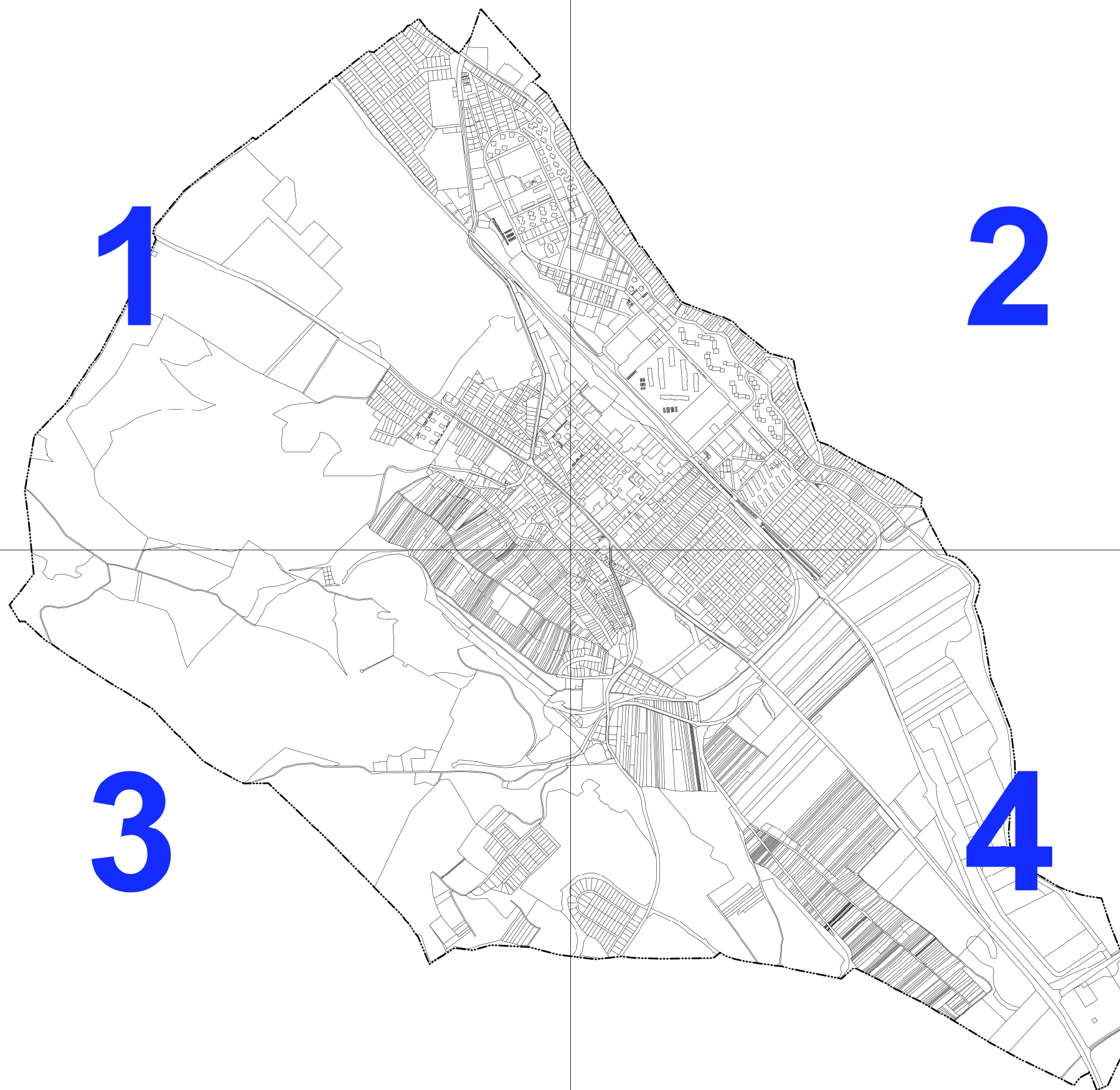
	Közúti közlekedési terület
	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
	Kötőtpályás közlekedési terület (vasútterület)
	Zöldterület (közkert)
	Védelmi rendeltetésű erdőterület
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
	Kertes mezőgazdasági terület
	Általános mezőgazdasági terület
	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület
	Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
	Különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület
	Különleges beépítésre nem szánt sportterület
	Különleges beépítésre nem szánt zöld hulladék kezelésére szolgáló terület

	Igazgatási központ
	Oktatási központ
	Szállás
	Művelődési központ, múzeum
	Egyházi központ
	Egészségügyi központ, idősek otthona
	Kórház központ
	Kereskedelmi központ
	Sportközpont
	Temető
	Kálvária
	Kilátó
	Jelentős közhasználatú parkoló
	Vasútállomás
	Vízmű
	Vízműkút
	Hulladékégetőmű
	Hőerőmű
	Gázfogadó állomás
	Adó-, vevőtorony, átvíztárolás meglévő
	Adó-, vevőtorony, átvíztárolás tervezett

	Közigazgatási határ
	Meglévő belterületi határ
	Meglévő, megszűnő belterületi határ
	Tervezett belterület határ

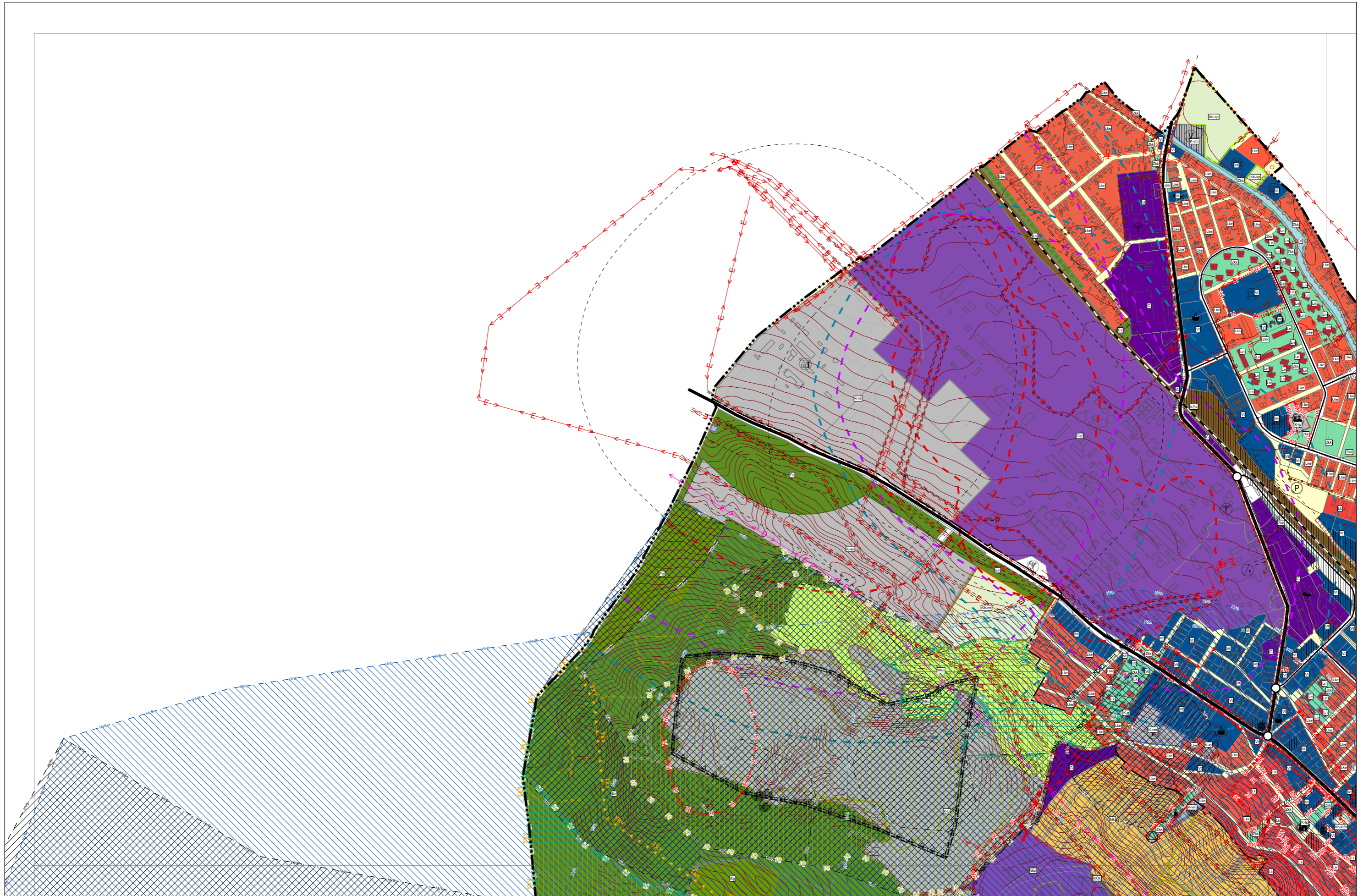
	Országos főút, települési főút (tervezett)
	Országos főút, települési főút (meglévő)
	Országos mellékút, települési főút
	Helyi közút / gyűjtőtű
	Vasút
	Fontosabb szintbeni csomópont
	Tervezett külszintű csomópont
	Vasúti csomópont
	Tervezett felüljáró
	Tervezett kerékpárút
	Szerkezeti jelentős vízelvezető árok tengelye

	Védőterület, védőhatár, védősáv határa
	Vízfolyások parti sávja
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határa
	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Régészeti érdeklő terület határa
	Helyi védett egyedi érték telke
	Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (NATURA 2000)
	Nemzeti Ökológiai Hálózat területe - Ökológiai folyosó övezete
	Tájképvédelmi terület övezetének határa
	Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis külső védőövezete
	Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia A védőövezete
	Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia A védőidom
	Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia B védőövezete
	Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia B védőidom
	Bányatelek határa
	Alábányászott terület határa
	Veszélyességi övezet külső
	Veszélyességi övezet középső
	Veszélyességi övezet belső
	Nagyfeszültségű elektromos vezeték nyomvonala
	Középfeszültségű elektromos vezeték nyomvonala
	Kiváltásra tervezett középfeszültségű elektromos vezeték nyomvonala
	Nagynyomású földgázszállító vezeték
	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték nyomvonala
	Távfűtővezeték
	Szintvonal



# DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

## M=1:10000



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

2. melléklet a .../2025. (... . ... .) Kt. határozathoz

3.1/A. melléklet a 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozathoz

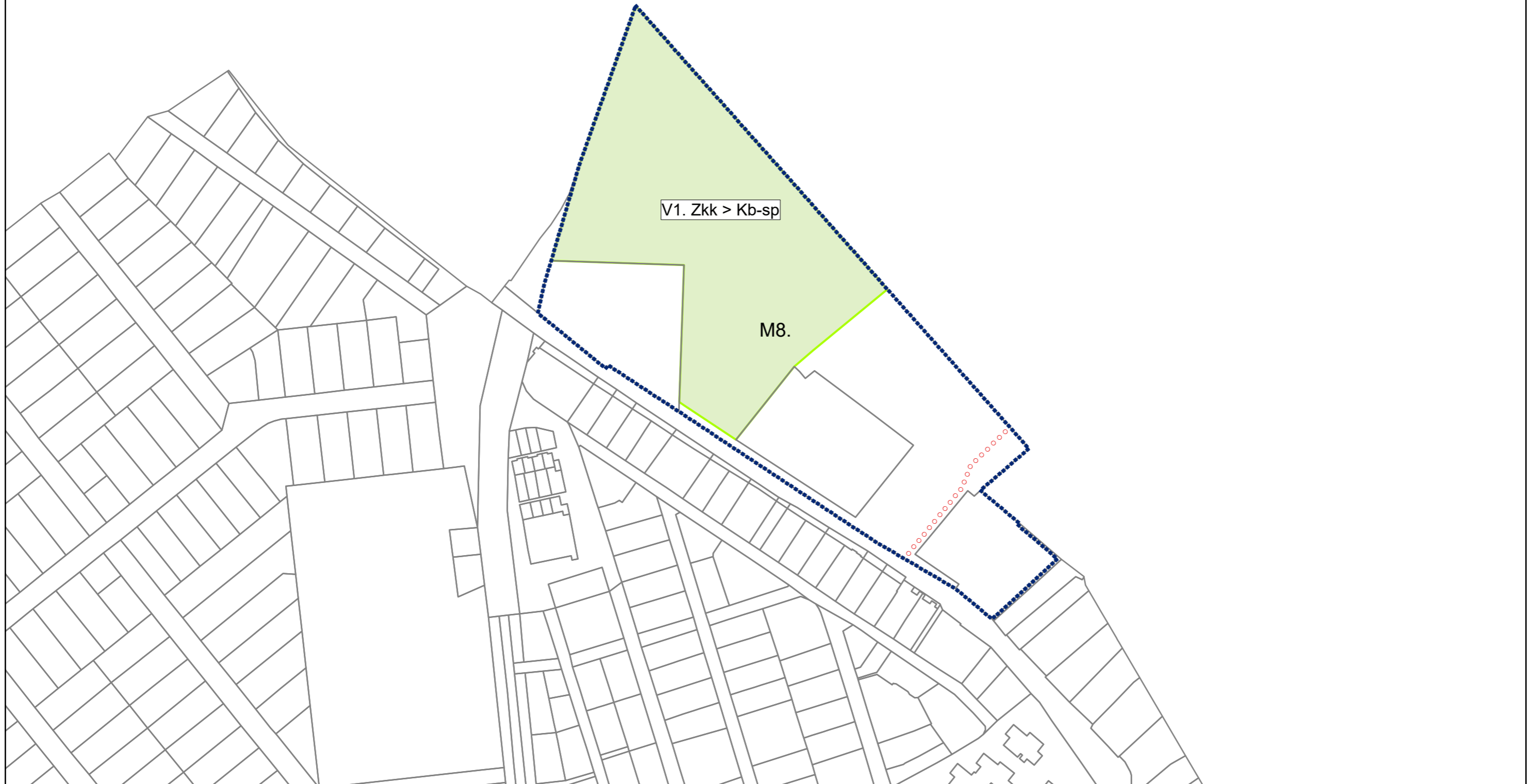
**VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:2500**

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TÖBB TERVEZÉSI FELADATRA SZÓLÓ – MÓDOSÍTÁSÁRA  
VONATKOZÓAN

# VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

## M=1:2500

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek - több tervezési feladatra szóló -  
módosítás területére vonatkozóan



3. melléklet a .../2025. (... . ... .) Kt. határozathoz

3.2/A. melléklet a 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozathoz

### VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TÖBB TERVEZÉSI FELADATRA SZÓLÓ – MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 125/2019. (XI. 29.) Kt. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS .../2025. (... . ... .) Kt. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)
	Zkk	közkert		>	Kb-sp	
V1.	Zkk	közkert	>	Kb-sp	különleges beépítésre nem szánt sportterület	2,6029

#### EGYÉB VÁLTOZÁS

A „Dorog - Kesztlőc - Esztergom [Pilisszentlélek] – Pilismarót” megnevezésű tervezett térségi kerékpárút nyomvonalja változik az M8. tervezési területéhez kötődően. Nyomvonal a az óvoda mellett (hrsz.: 13/3) kijelölt közkert, majd nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület mentén történik kikötésre az esztergomi Eperjes útra, ahol kapcsolódik az ott már jelenleg is kijelölt kerékpárút nyomvonalához.

4. melléklet a .../2025. (... . . . .) Kt. határozathoz

4. melléklet a 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozathoz

### DOROG VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLET- FELHASZNÁLÁS JELE	125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI		.../2025. (... . . . .) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI	
	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)
Ln	5,81	0,50%	5,81	0,50%
Lk	13,35	1,16%	13,35	1,16%
Lke	111,67	9,67%	111,67	9,67%
Vt	51,23	4,44%	51,23	4,44%
Gip	123,55	10,70%	123,55	10,70%
G	101,14	8,76%	101,14	8,76%
Üh	6,12	0,53%	6,12	0,53%
K-án	15,44	1,34%	15,44	1,34%
K-b	44,21	3,83%	44,21	3,83%
K-g	1,15	0,10%	1,15	0,10%
K-héf	0,13	0,01%	0,13	0,01%
K-k	0,34	0,03%	0,34	0,03%
K-km	0,52	0,05%	0,52	0,05%
K-pp	3,50	0,30%	3,50	0,30%
K-sp	11,19	0,97%	11,19	0,97%
K-t	6,33	0,55%	6,33	0,55%
K-tp	0,68	0,06%	0,68	0,06%
K-vh	26,60	2,30%	26,60	2,30%
K-vm	2,08	0,18%	2,08	0,18%
KÖu	40,19	3,48%	40,19	3,48%
kt	48,80	4,23%	48,80	4,23%
KÖk	19,87	1,72%	19,87	1,72%
Zkk*	40,03	3,47%	37,43	3,24%
Ev	303,47	26,29%	303,47	26,29%
Eg	33,36	2,89%	33,36	2,89%
Ek	32,24	2,79%	32,24	2,79%
Má	5,47	0,48%	5,47	0,48%
Mk	63,39	5,49%	63,39	5,49%
Mko	27,42	2,38%	27,42	2,38%
V	6,47	0,56%	6,47	0,56%
Kb-ám	0,51	0,04%	0,51	0,04%
Kb-en	4,21	0,36%	4,21	0,36%
Kb-kt/b	0,20	0,02%	0,20	0,02%
Kb-mp	2,13	0,18%	2,13	0,18%
Kb-sp*	1,16	0,10%	3,76	0,33%
Kb-zhu	0,43	0,04%	0,43	0,04%
<b>Összesen</b>	<b>1154,39</b>	<b>100,00%</b>	<b>1154,39</b>	<b>100,000</b>

\*/Piros szín = .../2025. (... . . . .) Kt. határozattal módosított területfelhasználás/érték.



5. melléklet a .../2025. (... . ... .) Kt. határozathoz

5/A. melléklet a 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozathoz

## A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TÖBB TERVEZÉSI FELADATRA SZÓLÓ – MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezésekről szóló 78. § (1a) bekezdés b) pontja alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) 2024. szeptember 30.-án hatályos szövegállapota szerinti 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 7. § (1) bekezdése kimondja:

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

A 314/2012. Korm. rendelet 2024. szeptember 30.-án hatályos szövegállapota szerinti 4. melléklete a településszerkezeti terv tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési tervvel való összhang igazolását.

Dorog Város Településrendezési Eszközei jelen módosításának területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

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

Dorog Város Településszerkezeti Tervét jelen módosítások esetén kizárólag az M8. jelű módosításhoz kapcsolódó valós változtatással érintett terület érinti, így a továbbiakban kizárólag ezen terület kapcsán kerül vizsgálatra Dorog Város Településszerkezeti Tervének összhangja a területrendezési tervekkel.

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

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERVLP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁS TERÜLETÉT ÉRINTI / NEM ÉRINTI
<b>VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK</b>		
Erdőgazdálkodási térség	KEVMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
Mezőgazdasági térség	KEVMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
Vízgazdálkodási térség	KEVMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
Települési térség	KEVMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI

Sajátos területfelhasználású térség	KEVMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
<b>ORSZÁGOS ÖVEZETEK</b>		
Ökológiai hálózat magterületének övezete Trtv. 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Trtv.3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete Trtv.3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	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 (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019. MvM rendelet 2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 3. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Trtv.3/4. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Vízminőség-védelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Nagyvízi meder övezete 9/2019 MvM rendelet 5. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	tervlap	NEM ÉRINTI
Honvédelmi és katonai célú terület övezete Trtv.3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
<b>VÁRMEGYEI ÖVEZETEK</b>		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete KEVMTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás*	NEM ÉRINTI
Rendszeresen belvízjárta terület övezete**	KEVMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Tanyás területek övezete**	KEVMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Földtani veszélyforrás terület övezete KEVMTrT 3.10. melléklete	adatszolgáltatás***	NEM ÉRINTI
<b>EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK</b>		
Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/ KEVMTrT 3.11.1. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete /Esztergom és térsége/ KEVMTrT 3.11.2. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei – Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség KEVMTrT 3.12. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei KEVMTrT 3.13. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Majorsági táj övezete KEVMTrT 3.14. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Kertes vegyes használatú területek övezetei – Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete KEVMTrT 3.15.1. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI

Kertes egyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete KEVMTrT 3.15.2. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
--	---------------------------	--------

- \* Adat forrása: <https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-terulet>  
\*\* KEVMTrT által nem rögzített övezet  
\*\*\* Adat forrása: Országos Felszínmozgás Kataszter

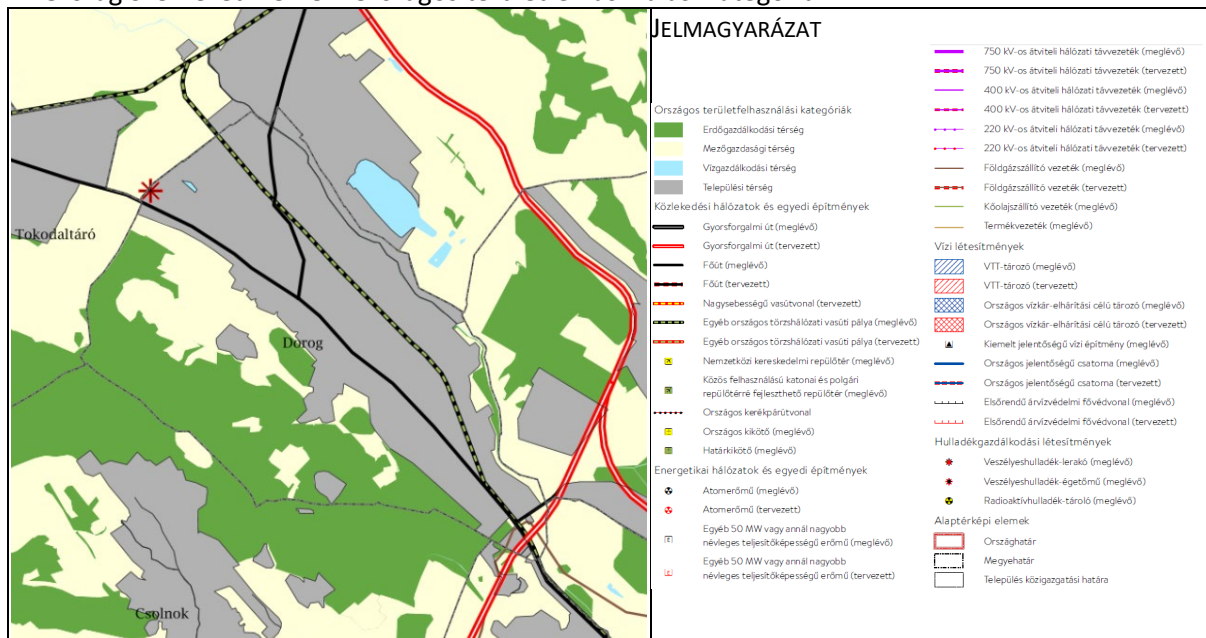
A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át. /Az ábrákon a vizsgálatra kerülő telektömböt **kék lehatárolás** jelöli./

## 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, valamint e törvény felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozása tárgyában elfogadott miniszteri rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell a vármegyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv és településrendezési terv készítése és módosítása, valamint a településképi rendelet módosítása során, továbbá az építésügyi hatósági eljárásokban.” [Trtv.: 3. § (1)]*

### Az Ország Szerkezeti Terve – Országos területfelhasználási kategóriák



Az Ország Szerkezeti Terve szerint a valós változtatással érintett területet kizárólag a települési térség országos területfelhasználási kategória érinti.

A Trtv. kimondja:

*„10. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a vármegyei 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, legfeljebb 110%-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) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású*

térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.” [Trtv. 10.§]

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

Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a **település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.**

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése **zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.** Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli **egyéb beépítésre nem szánt** – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza** azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület **nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek** azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő **zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.** [Trtv. 12. §]

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

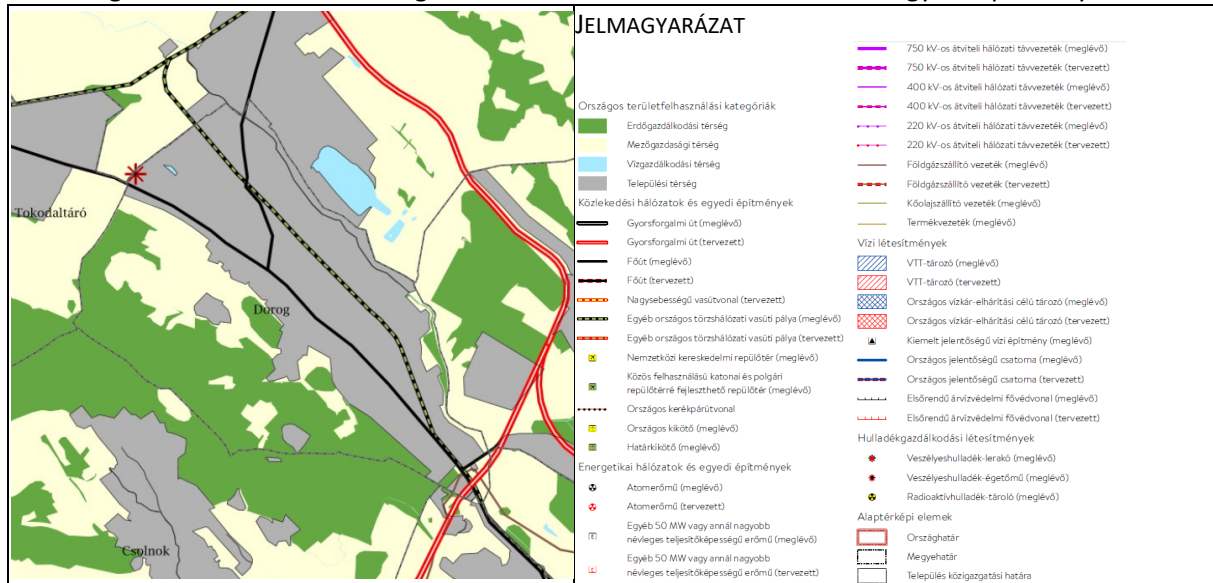
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.” [Trtv. 13. §]

Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére jelen tervmódosítás esetén **nem került sor**, így az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata **nem releváns.**

Dorog Város területfelhasználási változások területe – az E-TÉR felületén nyújtott 2023. december 12. adatszolgáltatás alapján – **nem érintett** sem VINGIS termőhelyi kataszter, sem VINGIS szőlőültetvények területével. Egyebekben megállapítandó, hogy a település közigazgatási területe sem mutat ezen adatok tekintetében érintettséget. Az érintettség, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata **nem releváns.**

**A Településszerkezeti Terv módosítása az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez rendelt valamennyi előírásnak megfelel.**

## Az Ország Szerkezeti Terve – országos műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építményei



A valós változtatással érintett területet az országos műszaki infrastruktúra hálózatok **nem érintik**.

Országos övezetek

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

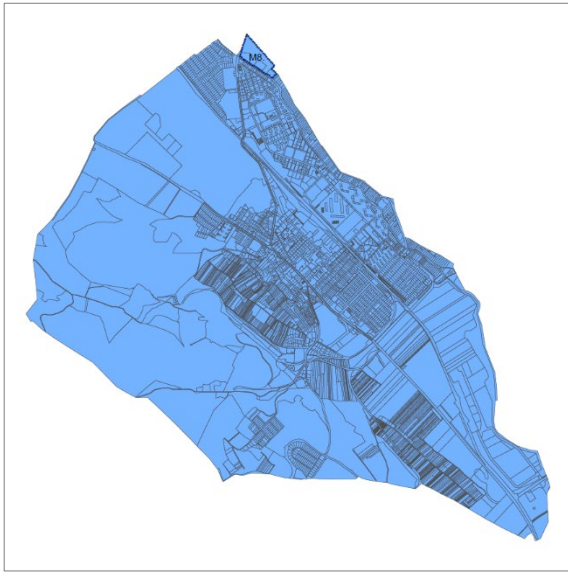
- 1.\* ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 2.\* ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- 3.\* ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- 4.\* kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 5.\*\* jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 6.\* erdők övezete,
- 7.\*\* erdőtelepítésre 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

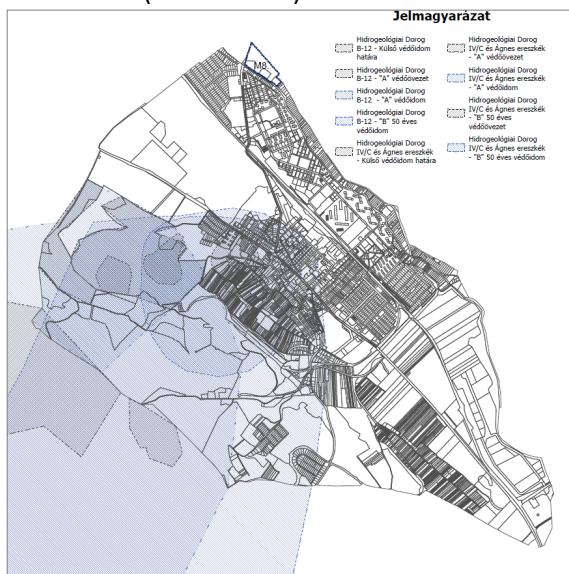
A valós változtatással érintett területet az országos övezetek **egyike sem érinti**.

## Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019. MvM rendelet 4. melléklete szerinti  
lehatárolás



Kapott korábbi adatszolgáltatás szerinti  
lehatárolás (2021.06.01.):



A valós változtatással érintett terület az 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete szerint érintett, mivel az övezet lehatárolása a közigazgatási terület egészéhez kötődik.

Az övezet lehatárolásának pontosítását a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság korábbi (2021. június) adatszolgáltatása alapján végeztük, az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 37280-0001/2023 iktatószámú állásfoglalása alapján.

**Az adatszolgáltatás alapján a vízminőség-védelmi terület övezete a valós változtatással érintett területet nem érinti.** Az érintettség hiányában a további vizsgálat nem releváns.

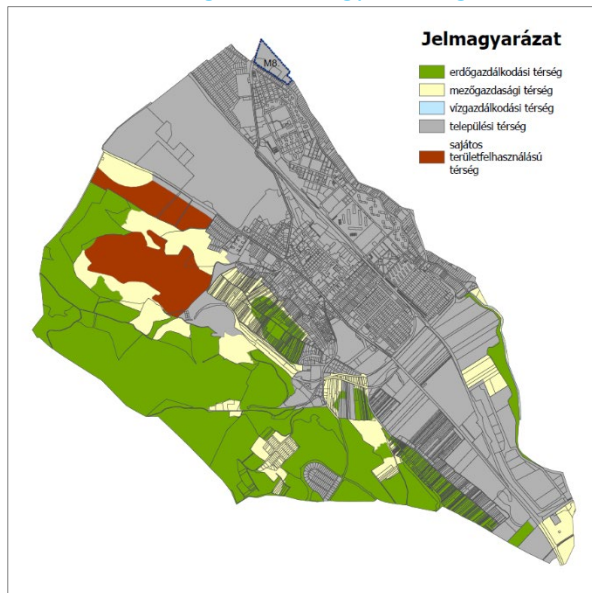
**DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TRTV. ÉS AZ MVM ELŐÍRÁSAIVAL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.**

## **KOMÁROM-ESZTERGOM \* TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (KEVMTRT)**

A Komárom-Esztergom Megyei\* Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelettel fogadta el a Komárom-Esztergom Megye\* Területrendezési Tervét (továbbiakban: KEVMTrT).

\*Jóváhagyás időpontjában hatályos megnevezés

### **Komárom-Esztergom Vármegyei Térségi Szerkezeti Terve**



Térségi területfelhasználási kategóriák

Forrás: KEVMTrT



Térségi Szerkezeti Terv

Forrás: KEVMTrT

### **VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK**

#### **DOROG VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK**

<u>kategória</u>	<u>terület*</u>
erdőgazdálkodási térség	332,48 ha
mezőgazdasági térség	127,79 ha
sajátos területfelhasználási térség	63,19 ha
települési térség	630,18 ha
vízgazdálkodási térség	2,1 ha
Összesen:	1155,74 ha

\*Forrás: E-TÉR adatszolgáltatás

A vármegyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést a valós változtatás területével érintett vármegyei területfelhasználási kategóriákra vizsgáltuk.

A valós változtatással érintett terület az alábbi egy vármegyei területfelhasználási kategóriát érintik:

- települési térség.

#### Előírások a Településszerkezeti Terv területfelhasználási kategóriáira

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

#### Települési térség

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

>> **Megfelel.**

### **DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁINAK ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZHANGOT MUTAT.**

## KEVMTTrT – Infrastruktúra hálózatok

Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Terve alapján a valós változtatással érintett terület egy esetben sem tekinthető érintettnek az infrastruktúra hálózati elemek szempontjából.

Azonban megállapítandók az alábbiak:

- A hatályos terven a „Dorog - Keszölc - Esztergom [Pilisszentlélek] – Pilismarót” megnevezésű tervezett térségi kerékpárút nyomvonala változik az M8. tervezési területéhez kötődően. Nyomvonala az óvoda mellett (hrsz.: 13/3) kijelölt közteret, majd nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület mentén történik kikötésre az esztergomi Eperjes útra, ahol kapcsolódik az ott már jelenleg is kijelölt kerékpárút nyomvonalához.
- A módosítás nyomán a térségi kerékpárút nyomvonala az Uvaterv Zrt. – Engedélyezési terv 04.01. számú tervlapjának figyelembevételével került kijelölésre az érintett szakaszon.

### Vármegyei övezetek

#### „10. Térségi övezetek

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

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

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

„21.§ (1) A kiemelt térségi és vármegyei 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.”

### KEVMTTrT – Vármegyei és Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

A valós változtatással érintett területek a vármegyei övezetek **egyike sem érinti.**

A valós változtatással érintett területek az alábbi Egyedileg meghatározott vármegyei övezet érintik:

- Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/
- Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete / Esztergom és térsége/
- Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei – Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség
- Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete

A Trtv. kimondja:

#### „11. A térségi övezetek lehatárolása”

„22. § A kiemelt térségi és vármegyei 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 **illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni.** A településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térség területével **átfedésben van**, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – a



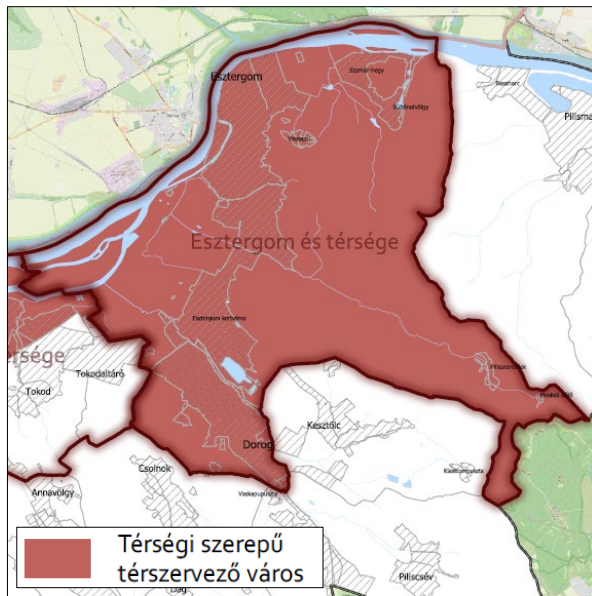
térségi övezeti szabályozás alkalmazása a településrendezési terv kidolgozásáért felelős települési önkormányzat által **mérlegelhető**.

23. § (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – **illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg**. 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 vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető**, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.” [Trtv.]

## VÁRMEGYEI ÖVEZETEK:

### Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete

KEVMTTrT 3.11.1. melléklete szerinti lehatárolás



„6. Térszervező települések övezete

7. § (1) A térszervező települések övezetébe 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 telkek 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 találhatóak, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.”

[KEVMTTrT 7.§ (1)-(4)]

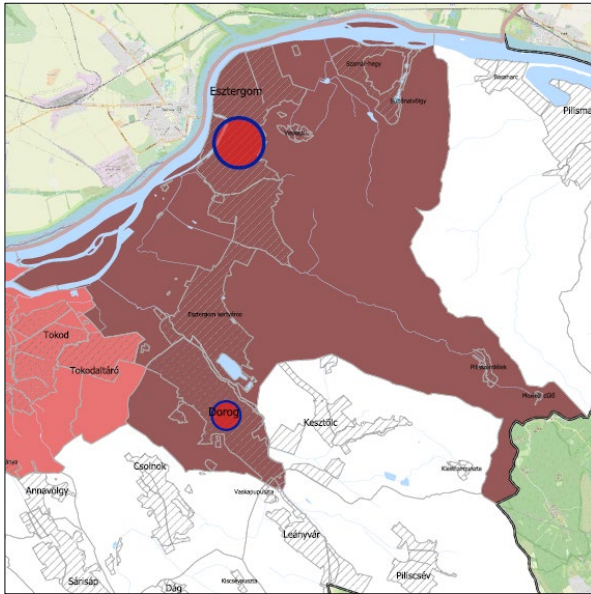
Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

**A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra kerül. Sem a területfelhasználás érintettségében, sem a település közigazgatási területén nincs kijelölve kereskedelmi, szolgáltató terület, így az övezetre vonatkozó előírás vizsgálata jelen módosítás kapcsán **nem releváns.****

**A módosítás a Térszervező települések övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**

## Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete

KEVMTTrT 3.11.2. melléklete szerinti lehatárolás



„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.** [KEVMTTrT 8. § (1)-(7)]

Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

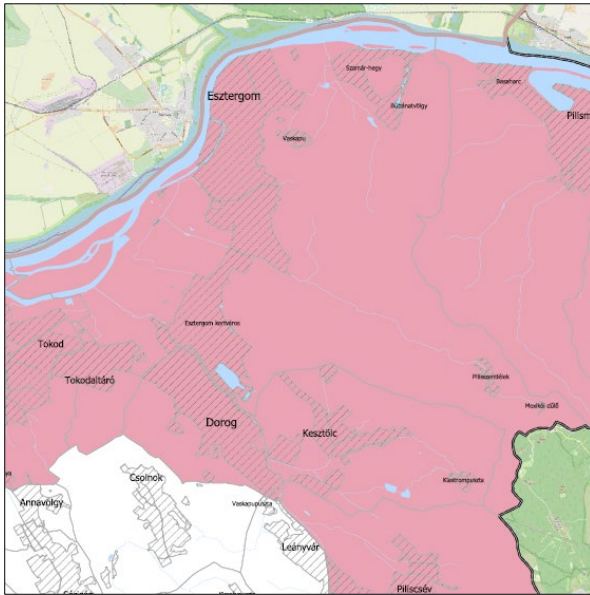
A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

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

A módosítás a Térségi együttműködések övezetére vonatkozó **előírásokkal összhangban áll.**

## Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

### KEVMTTrT 3.12. melléklete szerinti lehatárolás



„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.**

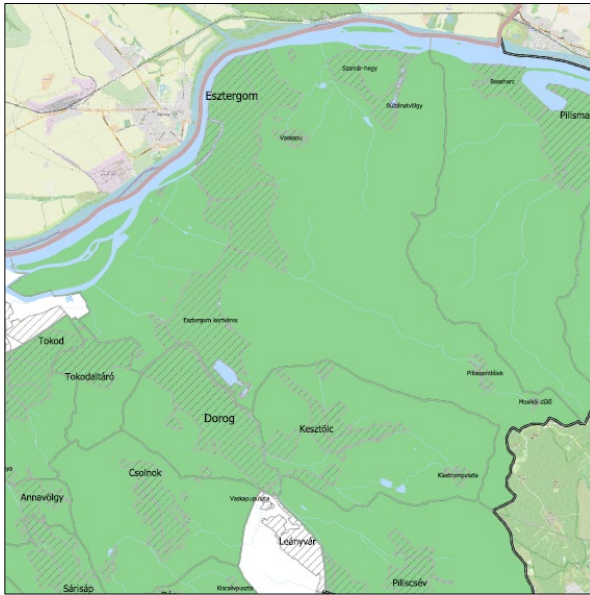
(6) A **Limes világörökségi várományos terület Kezelési Tervében meghatározott előírásokat a településrendezési eszközökben érvényesíteni kell.** [KEVMTTrT 9.§ (1)-(6)]

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 kerül. A módosítás a komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeteire vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**

## Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete

### KEVMTrT 3.15.2. szerinti lehatárolás



„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 lehatárolni 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.**

[KEVMTrT 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. Megállapítandó, hogy a valós változtatással érintett területek nem érintenek az állami alapadatok alapján zártkerti fekvésű területeket.**

**A módosítás a zsugorodó kertes területek övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**

**DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.**

6. melléklet a .../2025. (... . ... .) Kt. határozathoz

6/A. melléklet a 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozathoz

## A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TÖBB TERVEZÉSI FELADATRA SZÓLÓ – MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2024. szeptember 30-án hatályos szövegállapota szerinti 7. § (3) b) pontja kimondja:

*„b) 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 (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 2024. szeptember 30.-án hatályos szövegállapota szerinti Átmeneti rendelkezések alcímének 78. § (5) bekezdése a) és b) pontja kimondja:

*„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során*

*a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és*

*b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”*

A 419/2021. Korm. rendelet 2024. szeptember 30.-án hatályos szövegállapota szerinti 18. § (1) bekezdése kimondja:

*„18. § (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 munkarésében kell igazolni, és*

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos szövegállapota szerinti „A Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei” című 4. melléklete szerepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. pontot.

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek – több tervezési feladatra szóló – módosítása nem jár együtt beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő kijelölésével, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem jogszabályi kötelezettség.