

1. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:10.000

Jelmagyarázat, Szelvényháló, 2, 3, 4 számú tervlapok


















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

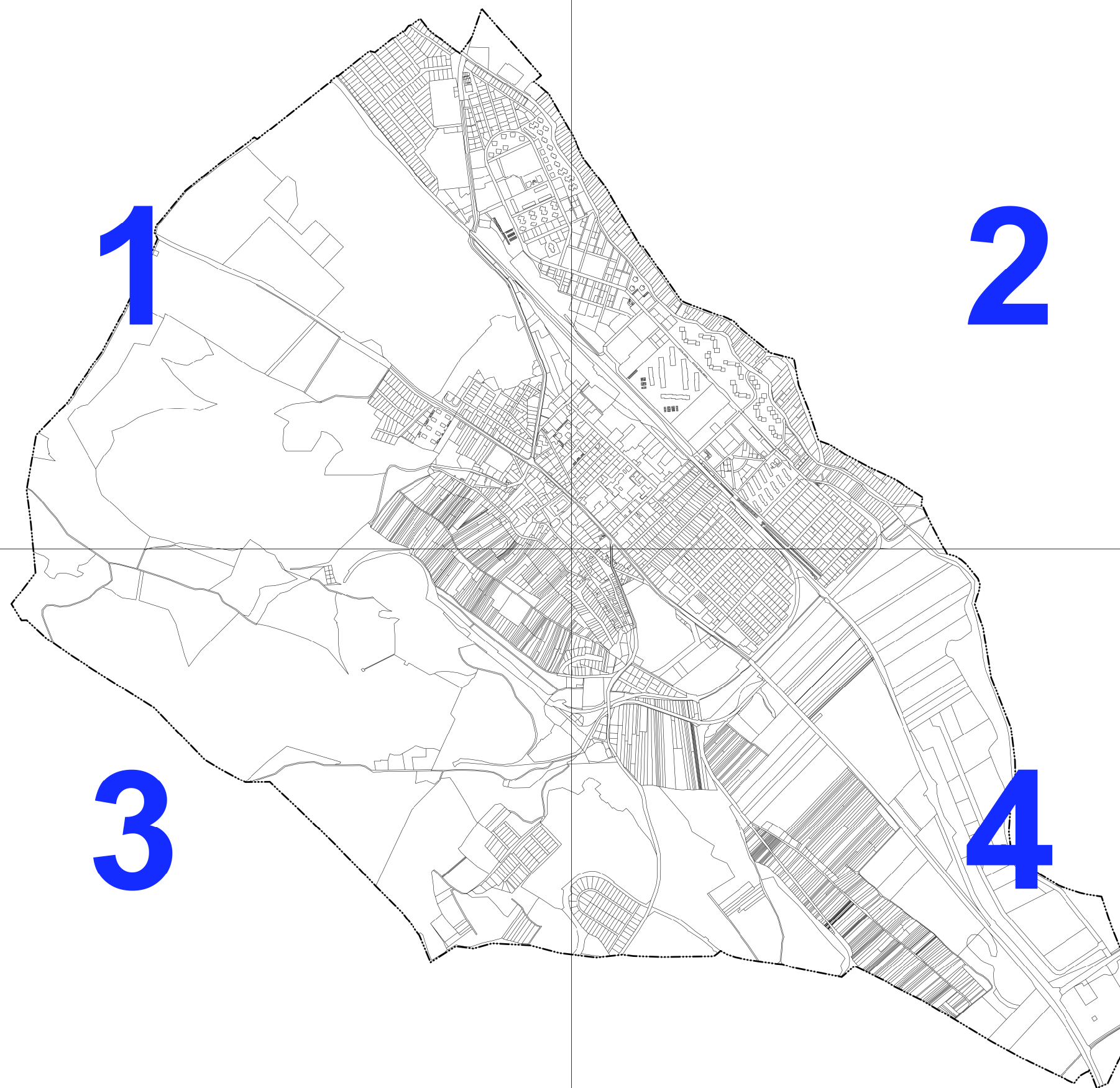
	Közúti közlekedési terület
	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
	Kötőpályás közlekedési terület (vasúterület)
	Zöldterület (közkert)
	Védelmi rendeltetésű erdőterület
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
	Kertes mezőgazdasági terület
	Általános mezőgazdasági 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

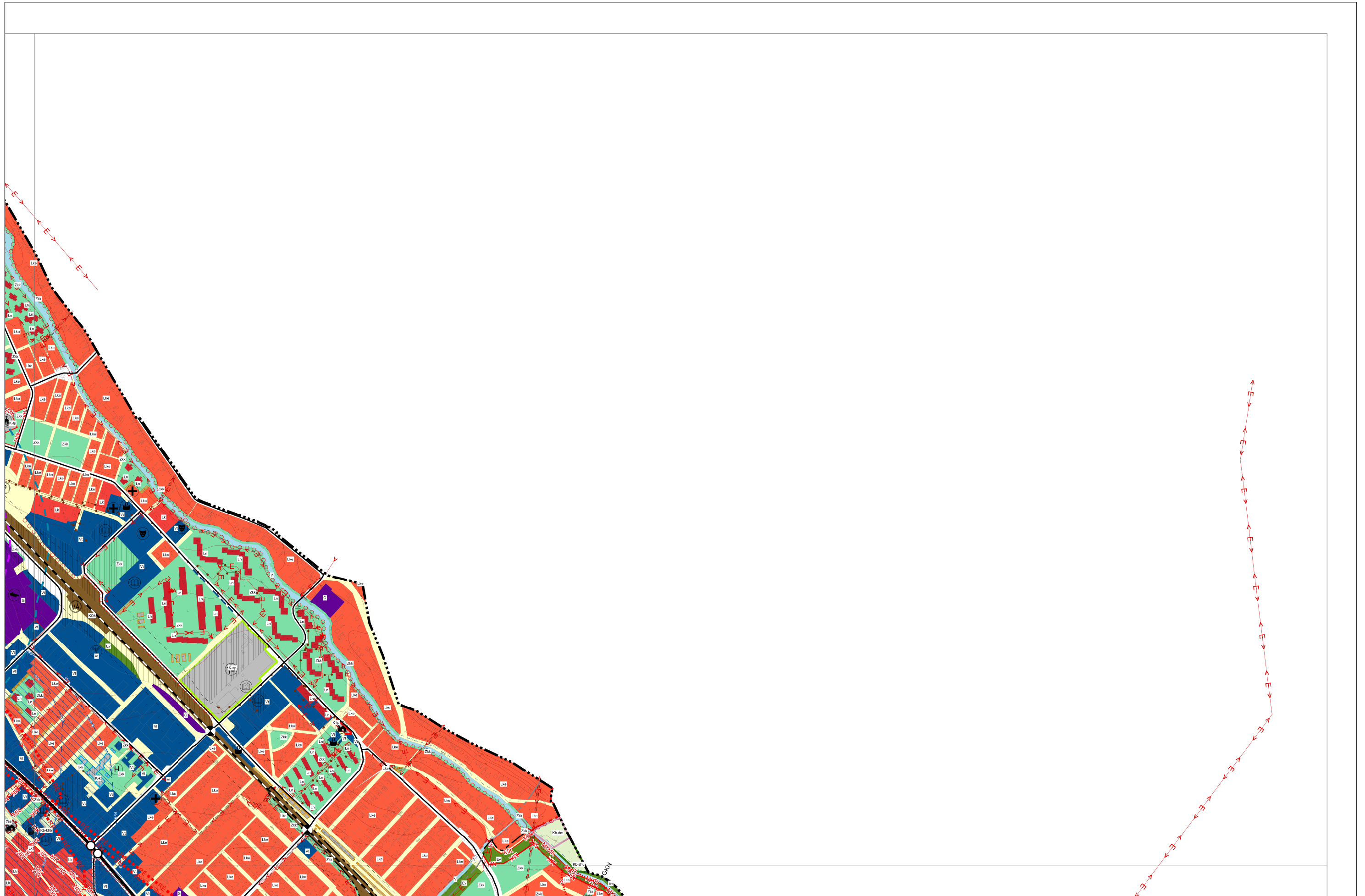
	Országos főút, települési főút (tervezett)
	Országos főút, települési főút (meglévő)
	Országos mellékút, települési főút
	Helyi közút / gyűjtőtűt
	Vasút
	Fontosabb szintbeni csomópont
	Tervezett külszintű csomópont
	Vasúti csomópont
	Tervezett felüljáró
	Tervezett kerékpárút
	Szerkezeti jelentős vízvezető 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 elektomos vezeték nyomvonala
	Középfeszültségű elektomos vezeték nyomvonala
	Kiváltásra tervezett középfeszültségű elektomos vezeték nyomvonala
	Nagynyomású földgázszállító vezeték
	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték nyomvonala
	Távfűtővezeték
	Szintvonal



DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

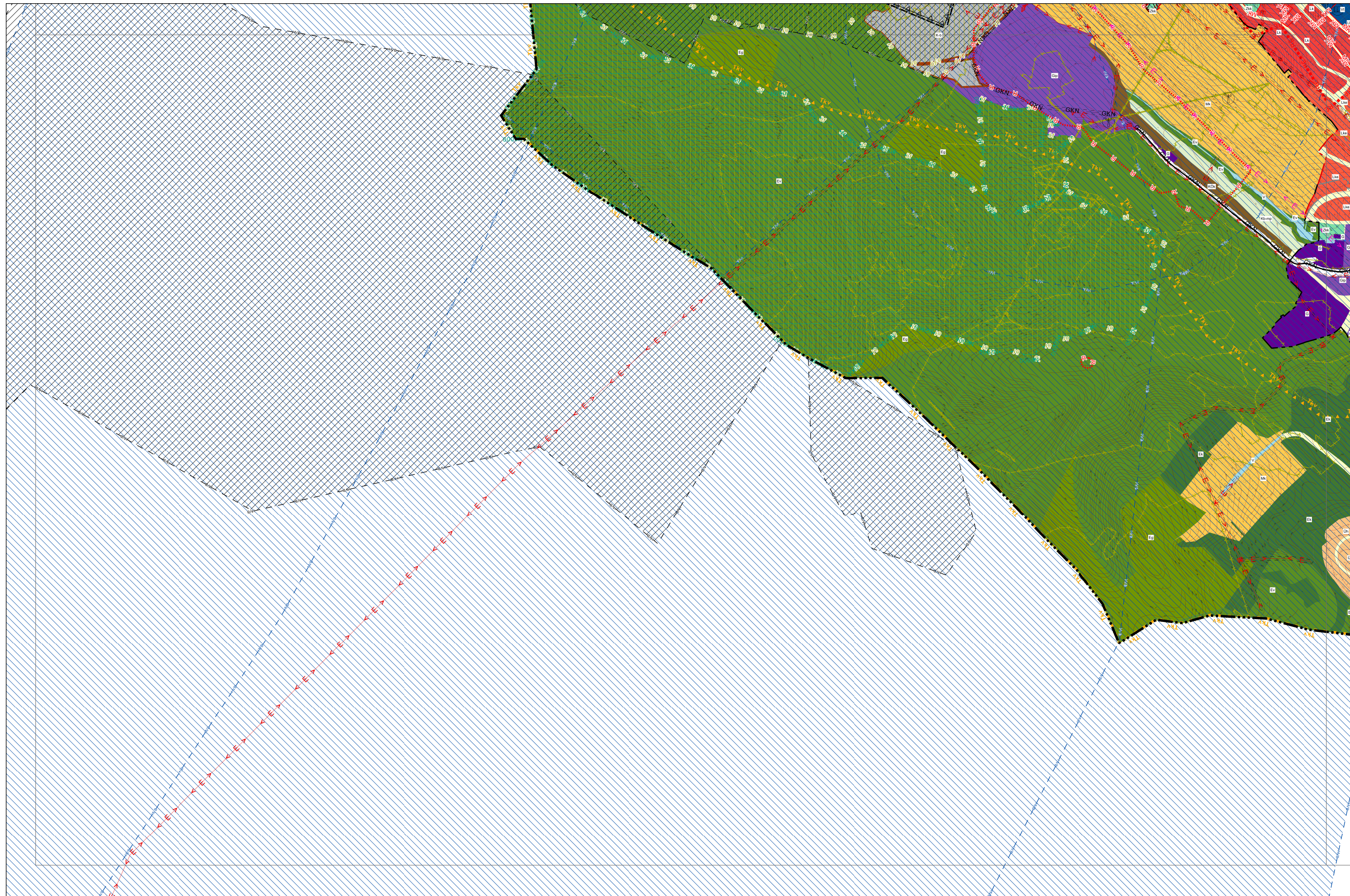
M=1:10000



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

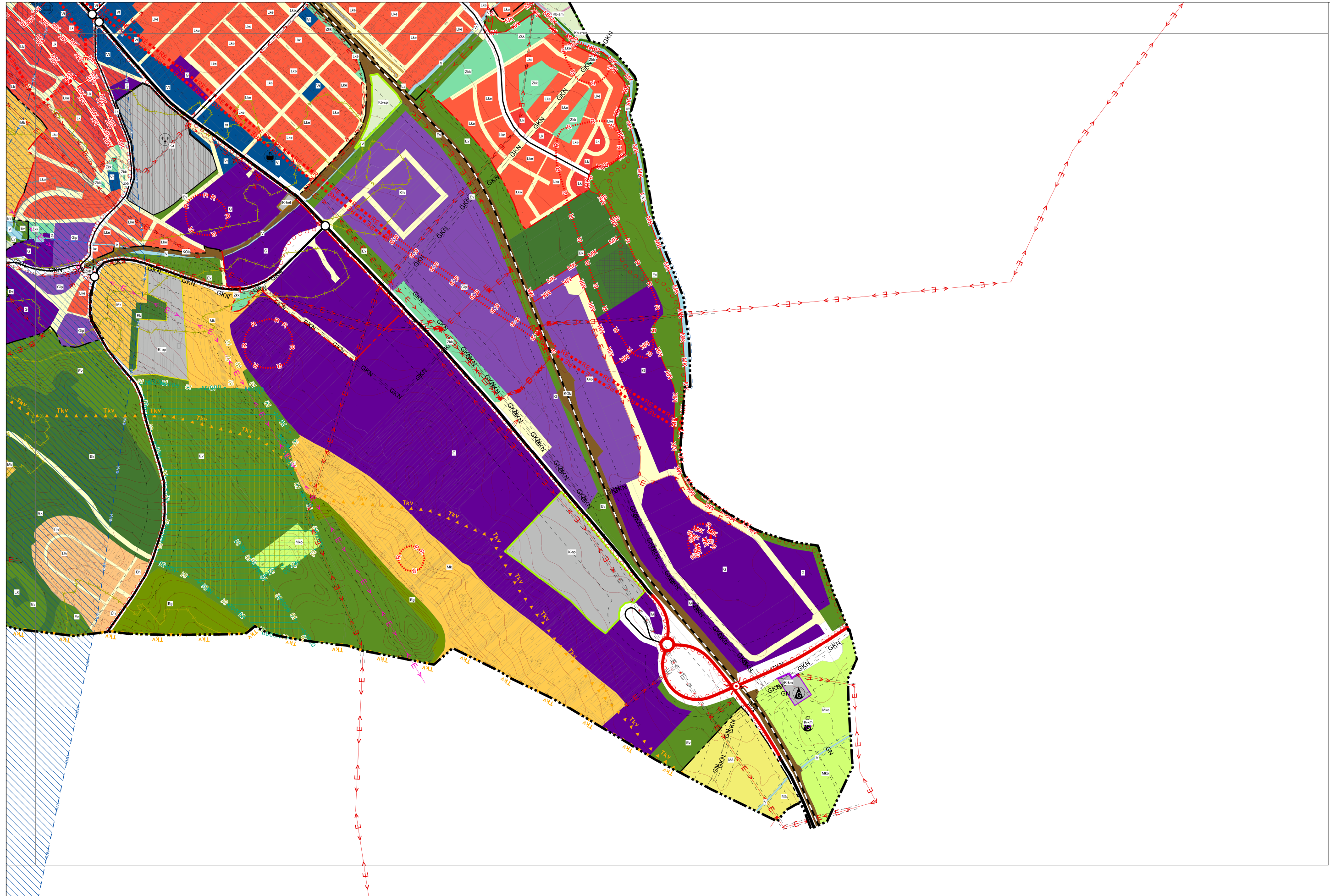
M=1:10000



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M=1:10000



2. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete Dorog Város Településszerkezeti Tervéről szóló 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozatának „A Településszerkezeti Terv leírása” című 2. melléklet, „A Területfelhasználás” című 1. fejezete a következő pontokkal kiegészül.

Kiegészítések piros színnel jelölve

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

.....

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA:

.....

(5) Különleges területek:

.....

K-g – különleges garázsterület (max.2,0)

K-héf – különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (max.2,0)

K-k – különleges kórházterület (max.2,0)

.....

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA:

.....

(7) Különleges beépítésre nem szánt területek:

Kb-ám – különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület

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

.....

Kb-sp – különleges beépítésre nem szánt sportterület

Kb-zhu – különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület

3. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

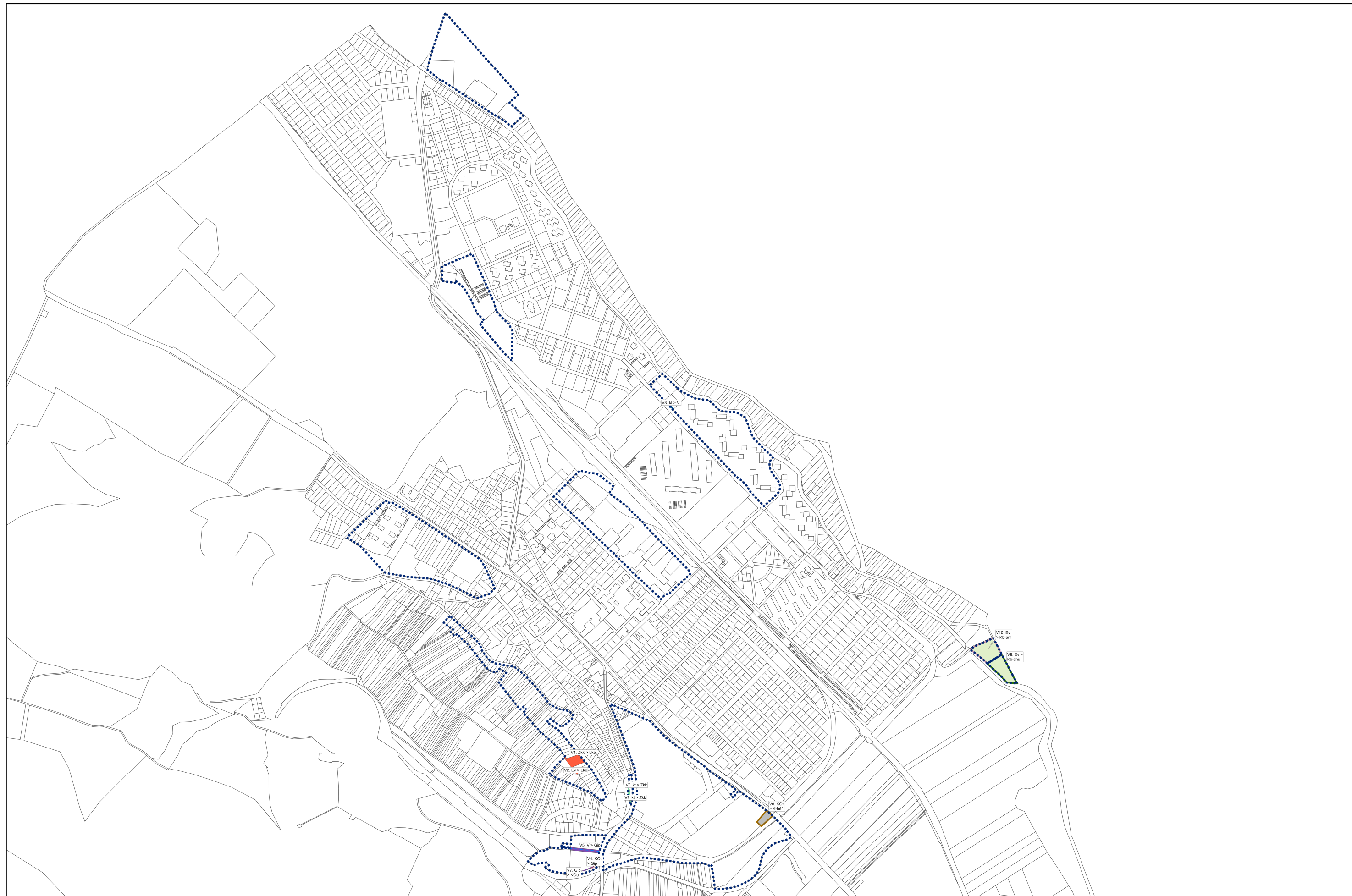
VÁLTOZÁSOK

3.1.: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:12.000

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:12.000

Készült az árami alapadatok felhasználásával.



Várostervezés:
Molnár Csilla
okl. építésmérnök
TT 01-6114

Környezetrendezés:
Mátrai Levente
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5324

Közlekedés:
Kliment Mihály
okl. építőmérnök
Tkö 11-0238

Vízi-, Energia közmű és Hírközlés:
Csuvár Gábor
okl. építőmérnök
TV, TE, TH 03-0218

3.2.: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 125/2019. (XI. 29.) Kt. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS .../2024. (... ..) Kt. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)
V1.	Zkk	közkert	>	Lke	kertvárosias lakóterület	0,1711
V2.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Lke	kertvárosias lakóterület	0,0158
V3.	kt.	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	>	Vt	településközpont terület	0,0221
V4.	KÖu	közüti közlekedési terület	>	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	0,0125
V5.	V	vízgazdálkodási terület	>	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	0,1045
V6.	KÖk	kötőpályás közlekedési terület	>	K-héf	különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület	0,1297
V7.	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	>	KÖu	közüti közlekedési terület	0,0010
V8.	kt.	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	>	Zkk	közkert	0,0366
V9.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Kb-zhu	különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület	0,4313
V10.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Kb-ám	különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület	0,5051

EGYÉB HÁLÓZATI ELEMÉKET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

- A Csolnoki út mentén kijelölt tervezett kerékpárút kismértékben módosításra került a 2302/1 hrsz.-ú ingatlan határa mentén.
- A 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanokon szerkezetileg jelentős vízvezető árok tengelye került ábrázolásra.

4. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLET- FELHASZNÁLÁS JELE	125/2019. (XI. 29.) Kt. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI		.../2024. (...) 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*	111,48	9,66%	111,67	9,67%
Vt*	51,21	4,44%	51,23	4,44%
Gip*	123,43	10,69%	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%
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*	40,20	3,48%	40,19	3,48%
kt*	48,86	4,23%	48,80	4,23%
KÖk*	20,00	1,73%	19,87	1,72%
Zkk*	40,16	3,48%	40,03	3,47%
Ev*	304,42	26,37%	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*	6,58	0,57%	6,47	0,56%
Kb-ám			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%	1,16	0,10%
Kb-zhu			0,43	0,04%
Összesen	1154,39	100,00%	1154,39	100,00%

Piros szín = .../2024. (...) Kt. határozattal módosított területfelhasználás / érték.

5. melléklet a .../2024. (...) 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 (a továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) 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 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 (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. (továbbiakban: KEMTrT*)

*A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezések.

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

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERV LAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁS TERÜLETÉT ÉRINTI / NEM ÉRINTI
VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK		
Erdőgazdálkodási térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM 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	NEM ÉRINTI
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
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.)	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
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete KEMTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás*	NEM 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
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
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: <https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-teruletek>

** KEMTrT által nem rögzített övezet

*** Adat forrása: Országos Felszínmozgás Kataszter

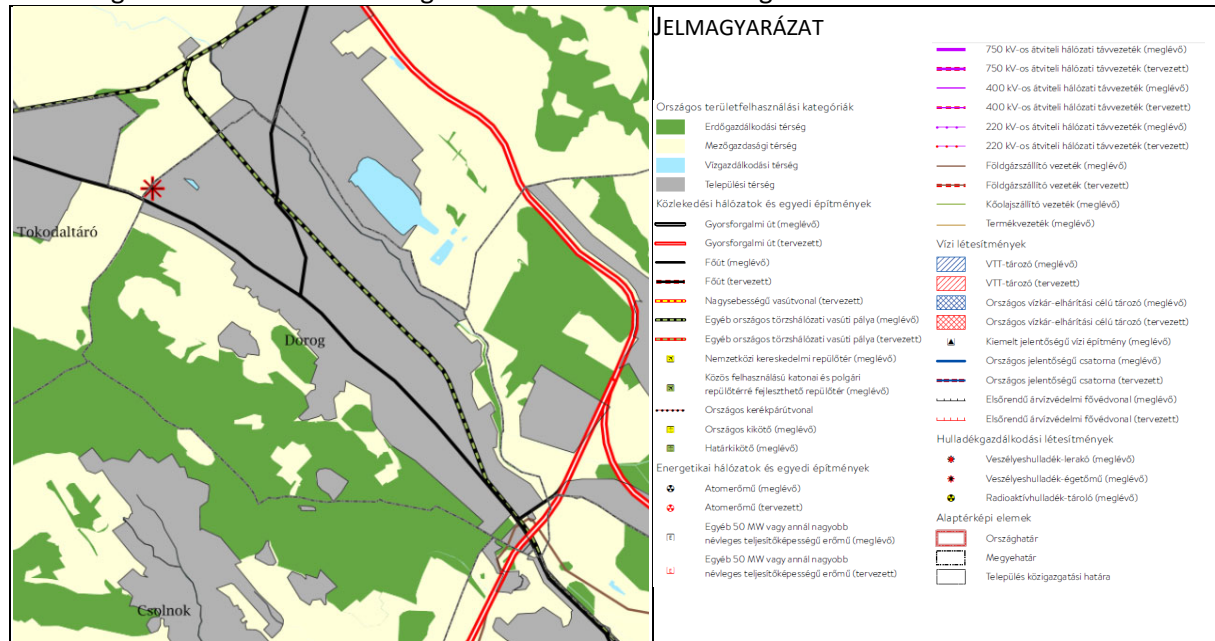
A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át. /Az ábrákon a tervezési területet **kék lehatárolás** jelöli./

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 rendelkezéseit alkalmazni kell a vármegyei 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



Az Ország Szerkezeti Terve szerint a területfelhasználási változások területét a települési térség és mezőgazdasági 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 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) 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

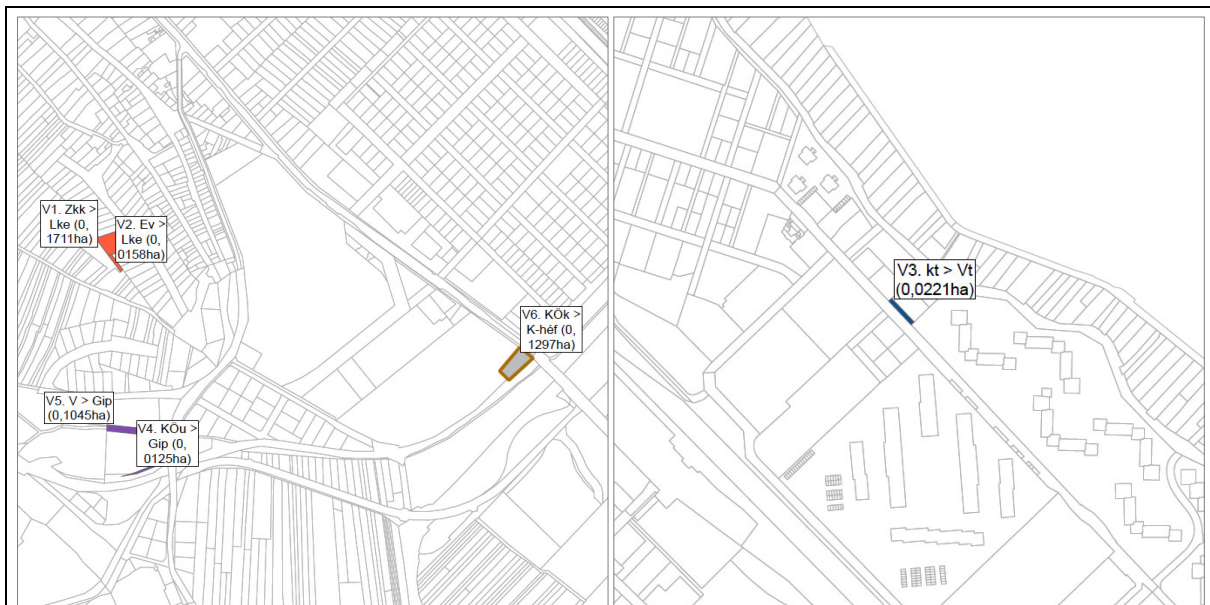
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti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

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.” [Trtv. 12.§]

„13. § (1) 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 Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.” [Trtv. 13.§]



M3., M4., M8. és M10. módosítások

	Hatályos területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
V1.	Zkk	>	Lke	0,1711
V2.	Ev	>	Lke	0,0158
V3.	kt	>	Vt	0,0221
V4.	KÖu	>	Gip	0,0125
V5.	V	>	Gip	0,1045
V6.	KÖk	>	K-héf	0,1297

Új beépítésre szánt területek térképes bemutatása és leírása

A módosítás keretében új beépítésre szánt területek (V1. – V6. sorszámú változtatás; M3., M4., M8. és M10. módosításokhoz kötődően) kerültek kijelölésre.

A kijelölt új beépítésre szánt terület:

- Dorog Város települési térség területén belül helyezkedik el, már beépült területek között, mentén.
- Dorog Város közigazgatási határától jelentős távolságban elhelyezkedően kerültek kijelölésre az új beépítésre szánt területek, így nem okozzák a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Kijelölt új gazdasági és különleges beépítésre szánt terület (Gip, K-héf) nagysága:	0,2467 ha
Elvárt új zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (min. 5%):	0,0123 ha
Kijelölt új zöldterület - közkert:	0,0123 ha
<hr/>	
0,0123 ha = 0,0123 ha	Az előírás teljesült.

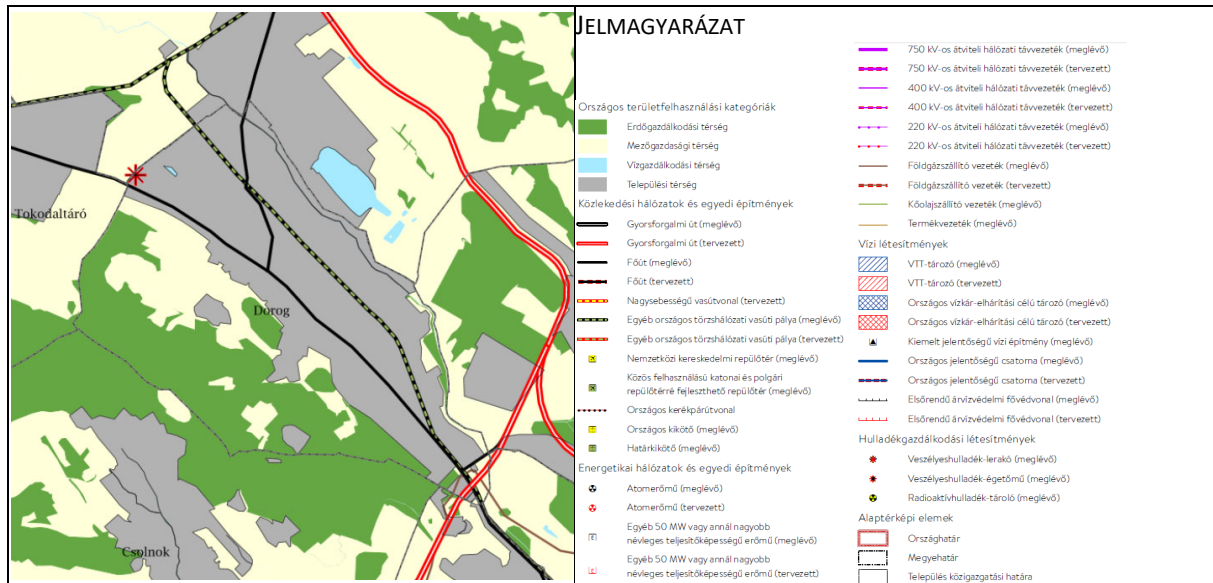
Kijelölt új beépítésre szánt egyéb terület (Lke, Vt) nagysága:	0,2090 ha
Elvárt új zöldterület nagysága (min. 5%):	0,0105 ha
Kijelölt új zöldterület:	0,0243 ha
<hr/>	
0,0243 ha > 0,0105 ha	Az előírás teljesült.

Dorog Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint, 93/2023. (IX. 29.) Kt. határozatában igazolta, a beépítésre szánt területek pontos térképi ábrázolásával együtt, hogy a beépítésre szánt terület növelése olyan használati célra történik, „*amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület*” [Étv. 7. § (3) e)].

Dorog Város területfelhasználási változások területe – az E-TÉR felületén nyújtott 2023. október 11. 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 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 területfelhasználási változások területét 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

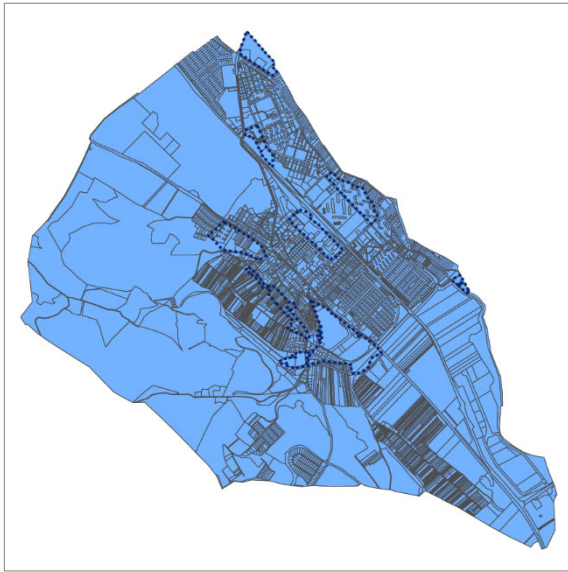
A területfelhasználási változások területét az országos övezetek közül az alábbi egy érinti:

- Vízminőség-védelmi terület övezete

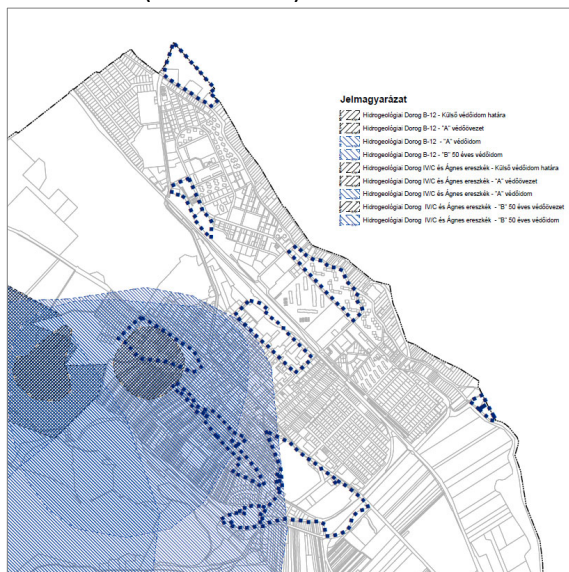
A továbbiakban csak az ezen övezetekre vonatkozó előírásokkal való összhangot vizsgáljuk.

Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019. MvM rendelet 4. melléklete szerinti
lehatárolás



Kapott korábbi adatszolgáltatás szerinti
lehatárolás (2021.06.01.):



A területfelhasználási változások az 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete szerint **érintettek**, mivel az övezet lehatárolása a közigazgatási terület egészéhez kötődik.

Az övezet lehatárolásának pontosítását a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság korábbi (2021.05.31.) adatszolgáltatása alapján végeztük, az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 37280-0001/2023 iktatószámú állásfoglalása alapján.

Az adatszolgáltatás alapján a vízminőség-védelmi terület övezete a területfelhasználási változások egy részét **érinti**. Érintettséget kizárólag az alábbi elem mutat:

- a Dorog B-12 jelű vízműkút vízbázisának védőidomai (35800/6369-10 és 14/2018. ált.) közül a vízbázis hidrogeológia B védőidoma

A 9/2019. MvM rendelet. 5. § (2)-(3) kimondja:

*„5. § (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.**”*

A Településrendezési Eszközök módosításai közül az M3., M4. és M12. jelű területhez kapcsolódó területfelhasználási változások érintettek a Vízminőség-védelmi terület övezetével.

A településrendezési eszközök korábbi felülvizsgálata kapcsán a **vízvédellemmel érintett területek kijelölésre kerültek**.

Az érintettségben **bányászati tevékenység folytatása nem merült fel**.

A módosítás a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

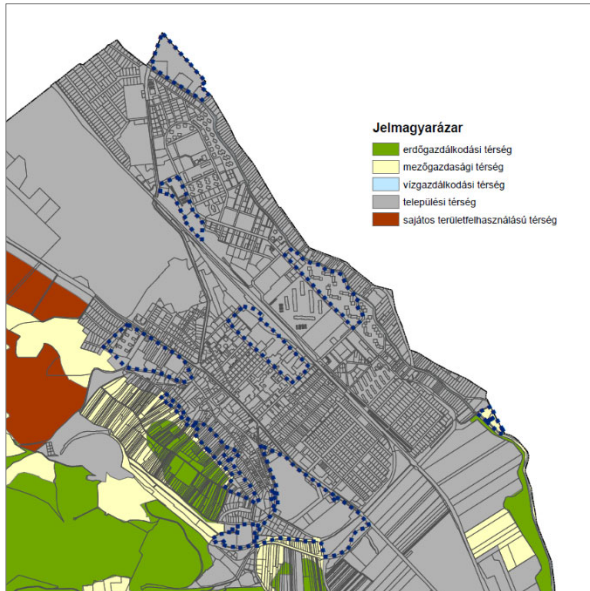
DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TRTV. ÉS AZ MVM ELŐÍRÁSAIVAL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.

KOMÁROM-ESZTERGOM * TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (KEMTRT)

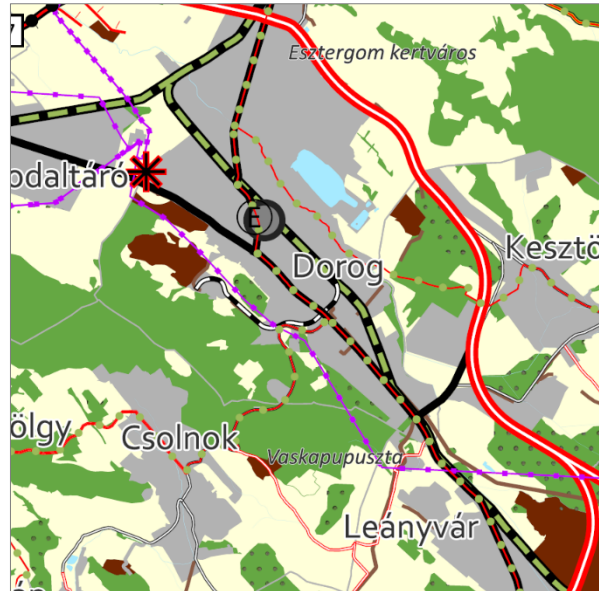
A Komárom-Esztergom Megyei* Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelettel fogadta el a Komárom-Esztergom Megye* Területrendezési Tervét (továbbiakban: KEMTrT).

*Jóváhagyás időpontjában hatályos megnevezés

Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák
Forrás: KEMTrT



Térségi Szerkezeti Terv
Forrás: KEMTrT

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 területfelhasználású térség	63,19 ha
települési térség	630,18 ha
<u>vízgazdálkodási térség</u>	<u>2,1 ha</u>
Összesen:	1155,74 ha

*Forrás: E-TÉR adatszolgáltatás

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

A területfelhasználási változások az alábbi vármegyei területfelhasználási kategóriákat érintik:

- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség és
- települési térség.

Előírások a Településszerkezeti Terv területfelhasználási kategóriáira

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

Mezőgazdasági térség

„b) 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	elvárás
mezőgazdasági térség	127,79ha	127,79 ha x 0,75 = 95,84 ha
Területfelhasználás	terület	megfelelés
Má, Mk, Mko	96,28 ha	A településszerkezeti terv megfelel a térségi kategória előírásának.

96,28 ha > 95,84 ha » **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 beépítésre nem szánt 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)]

A vízgazdálkodási térség területének érintettsége kapcsán meg kell állapítani, hogy kizárólag az M1. és M2. módosítások területével kapcsolatban mutat érintettséget. A területfelhasználási változások területe ugyan érinti a térséget, azonban a földhivatali alapadatok alapján a Kenyérmezői-patak 0314 hrsz.-ú ingatlana a tervezési területet nem érinti, annak határán kívül helyezkedik el. Így a módosítások kapcsán valós érintettségéről nem beszélhetünk. A térségi területfelhasználás további vizsgálata nem indokolt.

>> **Megfelel.**

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.

KEMTrT – Infrastruktúra hálózatok

Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Terve alapján a területfelhasználási változtatások csak az alábbi egy esetben tekinthetők érintettnek az infrastruktúra hálózati elemek szempontjából:

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat / meglévő > M4. módosítás V4. területfelhasználás változás

Az infrastruktúra hálózati elemek közül egy eset kiemelésre kerül. Az országos vasúti meglévő mellékvonal nem érintett, mivel az M8. módosítás esetén a V6. jelű területfelhasználási változtatás esetén a különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (K-héf) kijelölése a geodéziailag bemért sínpár figyelembevételével történt, attól a terv ~6 m távolságot tart el. Egyebekben megállapítandó, hogy a vasútvonal nem közforgalmi státuszú, így a jogszabályban kijelölt védőtávolság nem vonatkozik rá.

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.”

KEMTrT – Vármegyei és Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

A területfelhasználási változások területét a vármegyei övezetek egyike sem érinti.

A területfelhasználási változások területét az alábbi Egyedileg meghatározott vármegyei övezet érinti:

- 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”

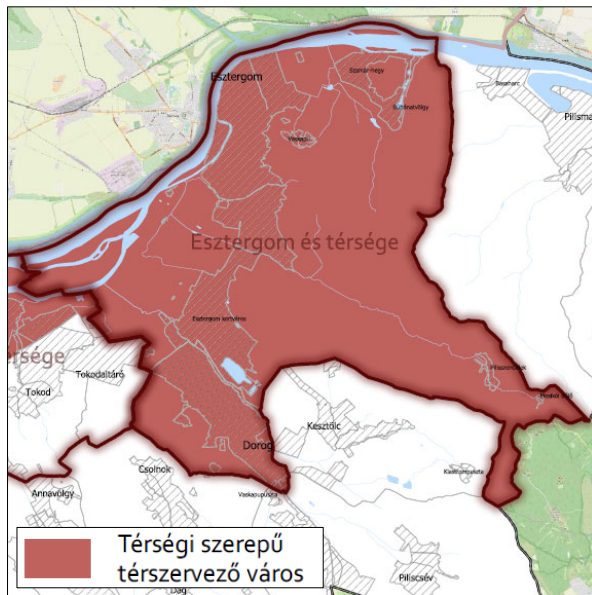
„22. § A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott **államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve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

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 állami igazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg,** kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek 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

KEMTrT 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 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 találhatóak, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.”

[KEMTrT 7. § (1)-(4)]

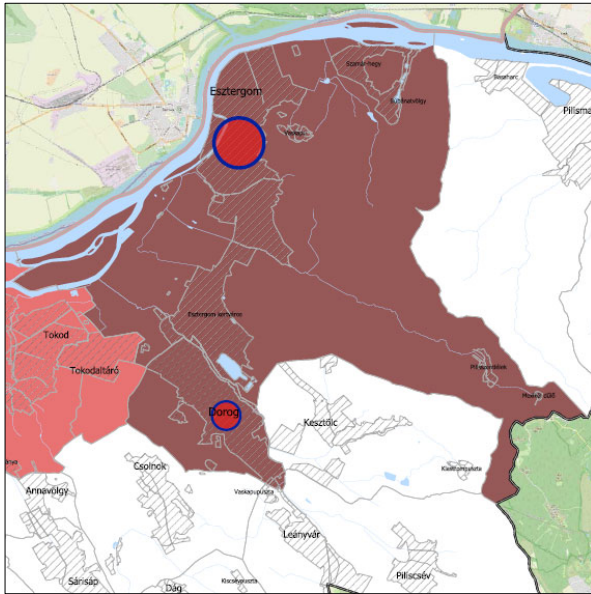
Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

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

KEMTrT 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.** [KEMTrT 8. § (1)-(7)]

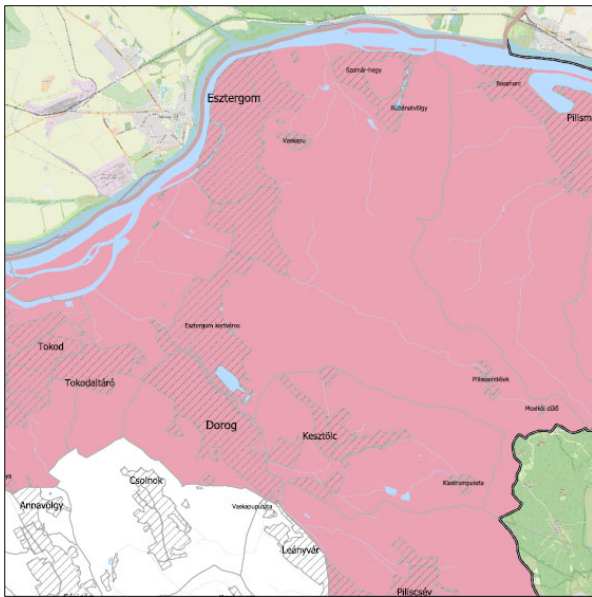
Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

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.**

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

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

KEMTrT 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.** [KEMTrT 9. § (1)-(6)]

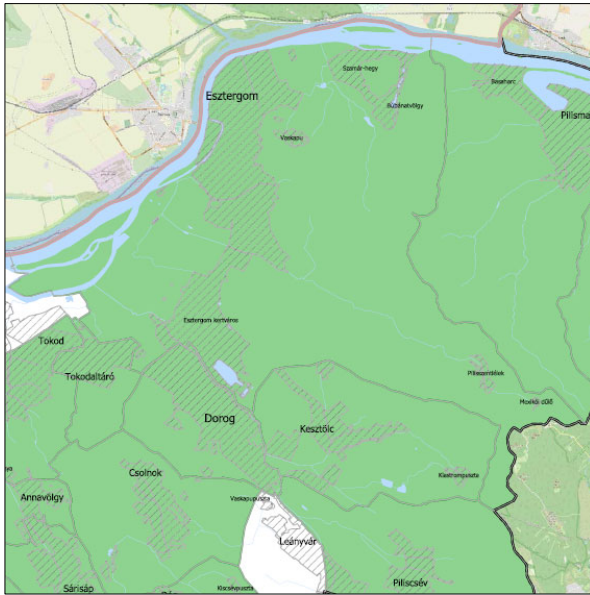
Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

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

A módosítás a komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete

KEMTrT 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.**

[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.

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

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TERÜLTRENDEZÉSI TERVEKSEL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.

6. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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

7. § (3) bekezdés 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) Átmeneti rendelkezések alcímének 78. § (5) bekezdése 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 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 314/2012. Korm. rendelet „A Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei című 4. melléklete szerepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. pontot.

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek módosítása beépítésre nem szánt terület **beépítésre szánt területté történő kijelölésével jár együtt.**

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

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő, az egyes területfelhasználási egységekre megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk.

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)	125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2024. (...) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V1.	0,1711	Zkk	6,0	1,03	Lke	2,7	0,46
V2.	0,0158	Ev	9,0	0,14	Lke	2,7	0,04
V3.	0,0221	kt	0,6	0,01	Vt	0,5	0,01
V4.	0,0125	KÖu	0,6	0,01	Gip	0,4	0,01
V5.	0,1045	V	7,0	0,73	Gip	0,4	0,04
V6.	0,1297	KÖk	0,6	0,08	K-héf	1,5	0,19
V7.	0,001	Gip	0,4	0,00	KÖu	0,6	0,00
V8.	0,0366	kt	0,6	0,02	Zkk	6,0	0,22

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)	125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2024. (...) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V9.	0,4313	Ev	9,0	3,88	Kb-zhu	3,2	1,38
V10.	0,5051	Ev	9,0	4,55	Kb-ám	3,2	1,62
	1,4297		ÖSSZESEN:	10,45		ÖSSZESEN:	3,97

A változtatás utáni számított BAÉ csökkent a változtatás előtti értékhez képest.

3,97 – 10,45= -6,48

Dorog Város Településszerkezeti Tervének módosításáról szóló 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozat „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. mellékletében – a későbbi termódosítás során történő felhasználhatóság szándékával – az akkor keletkezett BAÉ-többlet (+24,62 pont) rögzítésre került.

A korábban rögzített BAÉ-többlet felhasználásával a Településszerkezeti Terv jelen módosítása az Étv. vonatkozó előírását betartja.

24,62 - 6,48 = +18,14

A biológiai aktivitásérték számítások során keletkezett/növekedett biológiai aktivitásérték növekmény mértéke +18,14 pont, amely – a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.