

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNYBEN
FOGLALT KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉSE

Amennyiben Dorog Város Településtervének kidolgozása keretében új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, úgy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt alábbi követelményeknek való megfelelés vizsgálata releváns, teljesülése a megállapításokban szereplők szerint elvárt.

1. A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

»A zöldterületek nagysága a módosítások nyomán nem csökken.

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

»Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a **zöldterületek nagysága meghaladja a település beépítésre szánt területeinek 3%-át**.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (7) bekezdése **ugyanakkor** kimondja:

(7) Ha a **hatályos településrendezési eszköz**, településterv alapján a **település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt**, akkor annak **nagysága tovább nem csökkenthető**, és **új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos település-rendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani**.

»A hatályos településrendezési eszközök alapján Dorog zöldterületeinek mérete **meghaladja a település beépítésre szánt területeinek 3%-át**.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

»Tervezett új lakóterület, vagy tervezett új vegyes terület építési övezete **csatlakozik a meglévő települési területhez**.

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

»Tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése **nem akadályozza** a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább **500 méteres zöldgyűrű megőrzését**.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

»A település közigazgatási területén belül, a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében **nincsen olyan barnamezős terület**, amely az adott fejlesztésre alkalmassá tehető.

A Barnamezős területek Kataszterének Adatkezelő Felülete (BarkA) alapján Dorog közigazgatási területén vannak nyilvántartott barnamezős területek, melyek döntően beépítésre szánt területek, vagy azok kiszolgálására szánt közlekedési terület (kt), vagy egy kis részen védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev). [Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/barka/map.html>]

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

»Az Önkormányzat a 8. § (3) bekezdésében szereplő feltételeket indító határozatában szerepelteti, míg a feltételeknek való megfelelést az új beépítésre szánt területek ismeretében külön önkormányzati határozatában igazolja.

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

»A 8. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak teljesülésének igazolása az előző oldalon szerepel, a 7. § (2) bekezdés igazolása az alábbiakban.

7. § (1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

»Tervezett új beépítésre szánt terület kizárólag természeti környezetet, tájkaraktert nem veszélyeztető módon kerül kijelölésre.

A pótlásképpen kijelölt új zöldterület és erdőterület a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítását szolgáló módon kerül kijelölésre.

7. § (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

»Zöldterület, vagy erdőterület átsorolásával járó tervezett új beépítésre szánt terület, vagy tervezett különleges beépítésre nem szánt terület esetében az új kijelöléssel legalább azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet, vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre.

A csereterületként kijelölt zöldterület alkalmas közkeri, vagy közparki funkció ellátására.

8. § (3) b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

»A biológiai aktivitásérték szinten tartása – a 419/2021. Korm. rendeletben szereplő követelmények alapján – igazolásra kerül.

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

»Új lakóterület kijelölése esetén mind a szilárd burkolatú úton való megközelítés, mind a közműkapacitások rendelkezésre állása, mind az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás biztosított lesz. Új lakóterület kijelölése esetén az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás szükséges mértéke számítással igazolásra kerül.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

»Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a település már beépítésre kijelölt területén belül **nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület**, vagy barnamezős terület, **amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.**

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

»**A területrendezési tervvel való összhang igazolása** - a 419/2021. Korm. rendelet 2. melléklet 1. pont, 1.2. alpont h) pontjában szereplő követelmények alapján – **igazolásra kerül.**

2. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY

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

»Tervezett új beépítésre szánt terület a közigazgatási határhoz 250 méternél közelebb **nem kerül kijelölésre.**

(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.

»Zöldterület vagy erdőterület átsorolásával járó tervezett új beépítésre szánt terület esetében **a terület 1,25-szeresének megfelelő új zöldterület, vagy erdőterület kerül kijelölésre. Csereterületként nem kerül bevonásra sem védett természeti terület, sem Natura 2000 terület, sem természetközeli terület.**

(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

»Zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt terület átsorolásával járó tervezett új beépítésre szánt terület esetében **csereterületként a terület kiterjedésével megegyező, korábban beépítésre szánt, de még be nem épített terület helyébe új zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület, vagy természetközeli terület övezete kerül kijelölésre.**

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.

»Ha a szükséges csereterület nem áll rendelkezésre, a **területnövekmény 25%-át meghaladó** zöldterület, vagy erdőterület **kerül kijelölésre.**

Az előírás gazdasági terület övezetének kijelölése esetén nem kerül alkalmazásra.

(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.

»A kijelölésre kerülő zöldterület **az Önkormányzat tulajdonában áll**. Amennyiben a kijelölésre kerülő zöldterület nem áll az Önkormányzat tulajdonában a szükséges településrendezési szerződés megkötésre kerül az elvárt időn belül.

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

»Dorog város **nem borvidék település**. Az új beépítésre szánt terület borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területein való kijelölésének vizsgálata **nem releváns**.

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

»Dorog város **nem érintett Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter területtel**. Az új beépítésre szánt terület Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területein való kijelölésének vizsgálata **nem releváns**.

25. § (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

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

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

»Új beépítésre szánt terület az ökológiai hálózat magterületének övezetében **nem kerül kijelölésre**.

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.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

»Új beépítésre szánt terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **nem kerül kijelölésre**.

3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ALKALMAZÁSÁNAK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSÁRÓL SZÓLÓ 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében – az (1a) bekezdésben foglaltak kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(1a) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközben, településtervben új beépítésre szánt terület

- a) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 37. § (3) bekezdés c) pontja alapján, a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeázés, valamint a szabályozási vonal megszűnése esetén és

- b) különleges kikötőterület építési övezetként

jelölhető ki, ha ehhez a vízügyi igazgatási szerv hozzájárul.

»**Dorog város nem érintett nagyvízi meder övezetével.** Új beépítésre szánt terület nagyvízi meder övezetében való kijelölésének vizsgálata **nem releváns.**

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

»Új beépítésre szánt terület a földtani veszélyforrás övezetében kizárólag **a bányafelügyelet hozzájárulásával kerül kijelölésre.**

Budapest, 2026. szeptember hó

Összeállította:



Molnár Csilla vezető településtervező
VÁTI Városépítési Kft.