

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV – ELKÉSZÍTÉSE tárgyú tervezési munka Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről.

1./ Alulírott DANKÓ KRISTÓF Dorog Város Főépítésze **tárgyi tervezési munkával kapcsolatban rögzítem**, hogy:

1.1. DOROG VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSE során – **a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény** (a továbbiakban: Méptv.) **előírásait kell alkalmazni.**

1.2. DOROG VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSE során – *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) **78. § (1) bekezdése alapján** – a „**[419/2021. KORM. RENDELET] ... VII–IX. FEJEZET, VALAMINT A 10. ÉS 11. MELLÉKLET ELJÁRÁSI RENDELKEZÉSEIT KELL ALKALMAZNI.**”

1.3. DOROG VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSE során – a **419/2021. Korm. rendelet 78. § (1b) bekezdése alapján** – a „**[419/2021. KORM. RENDELET] I–VI. FEJEZET, VALAMINT AZ 1–9. MELLÉKLET TARTALMI KÖVETELMÉNYEIT KELL ALKALMAZNI.**”, továbbá Dorog Város Településterve – a **419/2021. Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése alapján** – „**A) AZ E RENDELETBEN [419/2021. KORM. RENDELET] FOGLALT KÖVETELMÉNYEK ALAPJÁN ÉS B) A [2025. DECEMBER HAVI] TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZABÁLYZATBAN FOGLALT MŰSZAKI ELVÁRÁSOK ÉS TECHNIKAI SZABÁLYOK ALKALMAZÁSÁVAL KÉSZÜL.**”

1.4. DOROG VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSE során – *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló **280/2024. (IX. 3.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: TÉKA) **135. § (4) bekezdése alapján** – „**.... [A TÉKÁ-BÓL] AZ I–V. FEJEZETET, VALAMINT AZ 1–6. MELLÉKLETET KELL ALKALMAZNI.**”

1.5. DOROG VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSE során – a **Méptv. 75. § (3a) bekezdése alapján** „**A [MÉPTV. 75. §] (3) BEKEZDÉS SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉS ÉS EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ELEKTRONIKUS ÚTON IS LEFOLYTATHATÓ.**”, illetve a **419/2021. Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése alapján** „**A PARTNER VÉLEMÉNYÉNEK MEGISMERÉSE CÉLJÁBÓL – A 66. § (1) BEKEZDÉSE SZERINTI FELTÖLTÉSSSEL EGYIDEJŰLEG, DE AZ E-TÉR FELÜLETEN KÍVÜL, A SZEMÉLYESEN VAGY A MÉPTV. 75. § (3A) BEKEZDÉSÉBEN FOGLALTAKRA TEKINTETTEL ELEKTRONIKUS ÚTON MEGTARTOTT – AZ ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE LAKOSSÁGI FÓRUMOT HÍV ÖSSZE, AMELYNEK MEGHÍVÓJÁT AZ ÖNKORMÁNYZAT HONLAPJÁN ÉS A KÖZTERÜLETI HIRDETŐFELÜLETEN KÖZZÉTESZI, EGYÜTTAL GONDOSKODIK ARRÓL, HOGY AZ ELKÉSZÜLT TERVDOKUMENTÁCIÓ AZ ÖNKORMÁNYZATI HIVATALBAN MEGTEKINTETŐ LEGYEN. A LAKOSSÁGI FÓRUM MEGHÍVÓJÁT ANNAK IDŐPONTJA ELŐTT LEGALÁBB 5 NAPPAL KÖZZÉ KELL TENNI.**”

2./ Alulírott DANKÓ KRISTÓF Dorog Város Főépítésze a 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés előírásainak megfelelően, **a tárgyi tervezési munka keretében a Megalapozó vizsgálat**, valamint az **Alátámasztó munkarészek tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:**

2.1. A **MEGALAPÓ VIZSGÁLATOT** az alábbi felsorolásban szereplő jelölések szerint, **kizárólag az alászínezés nélküli fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni.**

1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- c) Területrendezési követelmények
- d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- e) A település demográfiai helyzete
- f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- g) A település gazdasága
- h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- k) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- m) Közlekedés
- n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
- p) Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával

4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

2.2. Az ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKET az alábbi felsorolásban szereplő jelölések szerint, kizárólag az alászínezés nélküli fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni.

2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
- j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások — a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

mmm = Kidolgozásra nem kért fejezet

mmm = A 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján önkormányzati főépítész által nem meghatározható tartalom

Dorog, 2026. szeptember hó

Dankó Kristóf

Dorog Város Főépítésze