

TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS*		MÓDOSÍTÁS UTÁNI TERÜLETFELHASZNÁLÁS**	
	TERÜLET (HA)	TERÜLETI MEGOSZLÁS (%)	TERÜLET (HA)	TERÜLETI MEGOSZLÁS (%)
Kb-En	142,536	1,435	142,536	1,435
Kb-Hull	3,850	0,039	3,850	0,039
Kb-Km	0,656	0,007	0,656	0,007
Kb-Kt/B	1,687	0,017	1,687	0,017
Kb-Re	24,450	0,246	24,450	0,246
Kb-Vsp	9,418	0,095	9,418	0,095
Kb-Mü	15,084	0,152	15,084	0,152
V/KÖu***	0,000	0,000	0,154	0,002
V/kt.***	0,000	0,000	0,052	0,001
Összesen:	9935,288	100,00%	9935,288	100,00%

* 158/2023. (VI. 01) Kgy. határozattal elfogadott és többször módosított Területi mérleg szerint

** 212/2025. (IX. 18.) Kgy. határozattal módosított Területi mérleg szerint

***/Piros szín = 212/2025. (IX. 18.) Kgy. határozattal módosított területfelhasználás/érték.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

/ESZTERGOM MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – ESZTERGOM MEGYEI JOGÚ VÁROS TERÜLETÉT ÉRINTŐ ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁT MEGTEREMTŐ – MÓDOSÍTÁSA TERÜLETÉN/

A 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) pontja alapján Esztergom Megyei Jogú Városra alkalmazandó; *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 4. § (2) bekezdése kimondja:

„4. § ... (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.

Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközei jelen módosításának területrendezési tervvel való összhangját az alábbi négy jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)
- 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 Megyei¹ Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete Komárom-Esztergom Megye² Területrendezési Tervéről. (a továbbiakban: KEVMTTrT)

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

¹ A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezés

² A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezés

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA TERV LAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A TERÜLET- FELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTI/NEM ÉRINTI
VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK		
Erdőgazdálkodási térség	KEVMTTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Mezőgazdasági térség	KEVMTTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Vízgazdálkodási térség	KEVMTTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Települési térség	KEVMTTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Sajátos területfelhasználású térség	KEVMTTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
Ökológiai hálózat magterületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete OTrT 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 OTrT 3/3. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	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.)	ÉRINTI
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete OTrT 3/4. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	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.)	ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	KEVMTTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Honvédelmi és katonai célú terület övezete OTrT 3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete KEVMTTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	KEVMTTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Tanyás területek övezete	KEVMTTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Földtani veszélyforrás terület övezete KEVMTTrT 3.10. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/ Esztergom és térsége KEVMTTrT 3.11.1. melléklete	KEVMTTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA TERV LAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A TERÜLET- FELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTI/NEM ÉRINTI
Térségi együttműködések övezete Regionális szerepű térszervező város /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 vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete KEVMTrT 3.15.2. melléklete	KEVMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI

A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és térségi övezeteket tekintjük át, illetve néhány esetben tisztázásra kerül, hogy az egyes övezetek miért nem érintettek, s így további vizsgálatuk miért nem releváns.

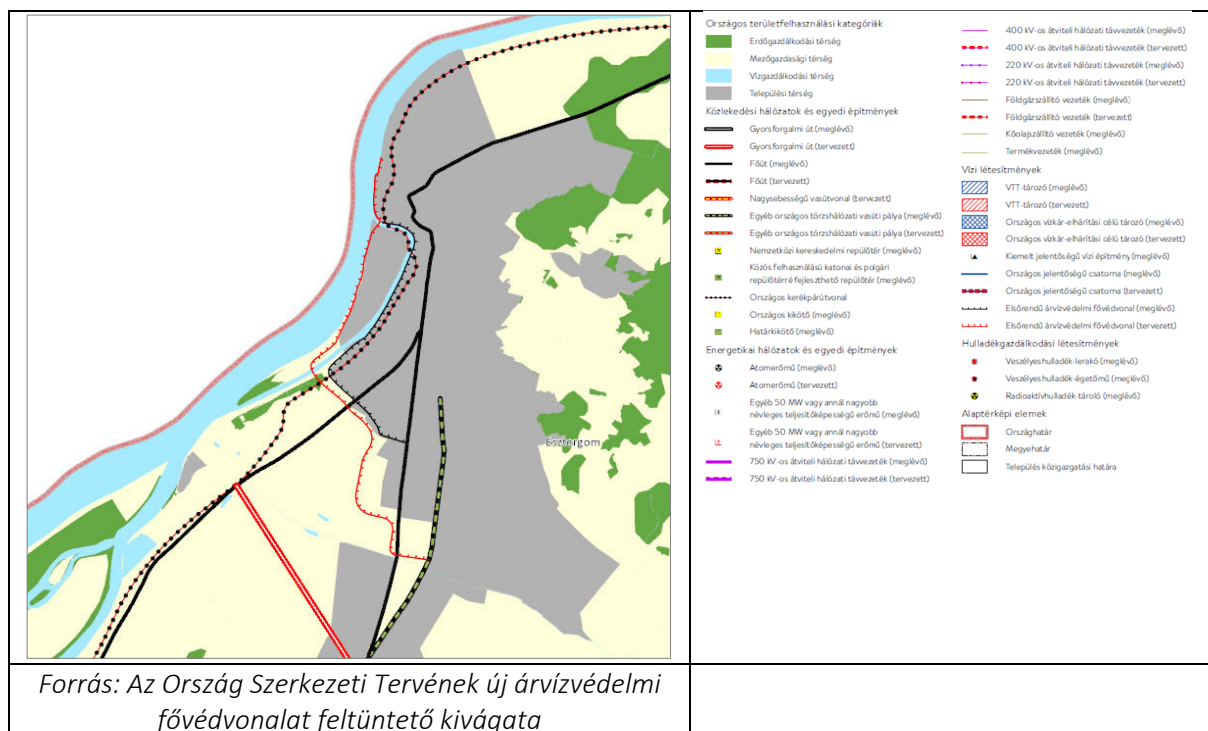
MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (TRTV.)

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 építészeti hatósági eljárásokban.” [Trtv.: 3. § (1)]

AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE – ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő tervezett elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal nyomvonala az Ország Szerkezeti Tervén szereplő nyomvonalhoz képest megváltozott. A Térségi területfelhasználási engedély kérelem dokumentuma elkészült, mely tervek alapján tartalmazta az Ország Szerkezeti Tervének a tervezett elsőrendű árvízvédelmi fővonal új nyomvonalára kiterjedő módosítását. A megváltozott nyomvonal kezelését az Állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal KE/8/429-4/2024 Ügyszámú levelében – visszautasítva a területrendezési hatósági eljárásra irányuló kérelmet – a 2018. évi CXXXIX. törvény 15. § (2) bekezdés b) pontjára hivatkozva a településrendezési terv jelen módosítása keretében tartotta szükségesnek, az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulásával, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértésével.



Az Ország Szerkezeti Terve szerint a területfelhasználási változások területe mindegyik 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

Az alábbiakban az új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások és az azoknak való megfelelés részletezése található. A megfelelés igazolása a jobb áttekinthetőség érdekében az egyes jogszabályi előírások alatt külön-külön olvasható.

A Trtv. kimondja:

„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. §]

„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 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 a Trtv. előírásai alapján **nem releváns**.

Esztergom Megyei Jogú Város területfelhasználási változások területe – az E-TÉR felületén nyújtott 2025. április 29. adatszolgáltatás alapján – **nem érintett** sem VINGIS termőhelyi kataszter, sem VINGIS szőlőültetvények területével. Az érintettség, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata **nem releváns**.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) az alábbiakat mondja ki:

„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 közkeresztény vagy közparki funkció ellátására.” [Méptv. 7. § (2)]

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A **zöldterület** övezet nagysága

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

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

(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,

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

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.**

(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:**

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

b) számítással igazolva, hogy a **település** közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az új beépítésre szánt területkijelöléssel **nem csökken**,

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**,

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

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.

(4) **Kiemelt közérdek** esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az **országos főépítész** országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – **felmentést adhat**, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.” [Méptv. 8. §]

„76. § [Védelmi előírások]

(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – **ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt** – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét **köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.**” [Méptv. 76. § (1)]

Újonnan beépítésre szánt területek és új különleges beépítésre nem szánt területet kijelölésére jelen tervmódosítás esetén **nem került sor**, így az új beépítésre szánt terület és új különleges beépítésre nem szánt területet kijelölés vizsgálata a Méptv. előírásai alapján **nem releváns.**

A 419/2021. Korm. rendelet az alábbiakat mondja ki:

„14. § ... (2) A **helyi építési szabályzat melléklete** legalább

a) a szabályozási terv az 5. melléklet I. pontja szerinti tartalommal,

b) az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak melléklete, az 5. melléklet II. pontja szerinti tartalommal,

- c) az új beépítésre szánt területek nyilvántartása, az 5. melléklet III. pontja szerinti tartalommal,
d) az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telekhez – tartozó biológiai aktivitás érték melléklete, az 5. melléklet IV. pontja szerinti tartalommal, és
e) az alkalmazott sajátos jogintézmények melléklete, az 5. melléklet V. pontja szerinti tartalommal.”

...

„16. § Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.”

...

„18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (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.”

...

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet.”

...

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

...

59. § ... (2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.”

...

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével **kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen**, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó **műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik**,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik **zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése**.”

...

„69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) **magasabb szintű jogszabállyal való összhang** megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;

b) **elírás javítása**, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott **szabályozási elem pontosítása** érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a **szabályozási vonal** kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) **építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása**;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

(1a) Az (1) bekezdés a) pont szerinti magasabb jogszabállyal való összhang megteremtésének minősül, ha a településképi rendelet változatlan tartalommal kerül beemelésre a rendezési tervbe. Ilyen esetben nincs szükség megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésére, és e módosítást az önkormányzati főépítész is előkészítheti.”

„78/D. § (4) (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a **2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg**, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

„4. melléklet ... 4. A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben

- a) a szabályozási terv,
- b) az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paramétereit,
- c) az új beépítésre szánt területek nyilvántartása,
- d) az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

5. Az 1. pont szerinti települések helyi építési szabályzata mellékletként tartalmazza, a 2. pont szerinti települések helyi építési szabályzata mellékletként tartalmazhatja a 4. pontban foglaltak mellett

- a) a telekalakítási szabályokat,
- b) az egyes sajátos jogintézmények területi és időbeli hatályát és
- c) az építési helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb rajzi és táblázatos mellékleteket.”

„5. melléklet

III. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

1. Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása tartalmazza új beépítésre szánt területenként

- a) az érintett terület vagy területek helyrajzi számát,
- b) nagyságát m²-ben,
- c) a kijelölést megelőző övezeti besorolását vagy övezeti besorolásait,
- d) a kijelölést követő építési övezeti besorolását vagy építési övezeti besorolásait a szükséges zöldterülettel vagy erdőterülettel együtt,
- e) a csereterület meghatározását a Trtv. 12. § (2) bekezdésében és (3) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben.

2. A nyilvántartás táblázatos formában való megjelenítésének módját a településtervezési szabályzat határozza meg.”

A 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) pontja alapján jelen módosításnál a 2024. szeptember 30.-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni. Ebből következik, hogy a 419/2021. Korm. rendelet fenti előírásainak való megfeleltetés nem releváns.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) kimondja:

„13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

- a) annak nagysága legalább 300 m², és
- b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja **legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását**, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az **egyetemes tervezés szabályai** szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű **közterület szélességi csökkenés** vagy **áthelyezés**, a **térképi pontosítás** miatti átsorolás, a vonalas **kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása**, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító **telekhatár-rendezés**, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

...

„37. § ... (3) Ha a **nagyvízi meder területét** vagy a **közcélú nyílt csatornák parti sávját** is vízgazdálkodási területbe sorolja a helyi építési szabályzat, és egyben a területet más célra is hasznosítják, akkor a 7. § (6) bekezdése szerinti **kétszintű övezetet jelölhet ki** olyan módon, hogy a vízgazdálkodási területtel érintett

a) területen a vízhasznosítás és vízkárelhárítás műszaki szempontrendszerének elsődlegessége biztosított legyen,

b) **beépítésre szánt területen a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető**, és

c) területen – ide nem értve 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-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”

...

„48. § ... (2) Átalakuló területeken, új beépítésre szánt területeken vagy új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem szabályozható és nem alakítható ki.”

„55. § ... (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés 2., 8., 9., 10., 11., 12., 14. és 15. pontja szerinti területek kivételével –

a) **gyorsforgalmi út** esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – **250-250 méter széles területen**,

b) **főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág** esetében az út tengelyétől számított **50-50 méter** széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött **vasúti pálya** esetében a vasút szélső vágányától számított **100-100 méter széles területen**.”

A 280/2024. Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján jelen módosítás az OTÉK 2021. július 15.-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készül. Ebből következik, hogy a TÉKA fenti előírásainak való **megfeleltetés nem releváns**.

A Komárom-Esztergom Megyei³ Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete Komárom-Esztergom Megyei⁴ Területrendezési Tervéről⁵ (továbbiakban: KEVMTTrT) kimondja:

„2. § 2) *Beépítetlen fejlesztési terület: a településrendezési eszközökben távlatban fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, ahol a helyi építési szabályzat szerinti beépítés, közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése együttesen nem történt meg.*”

...

„3. § (5) *Zártkertben, kertes területen beépítésre szánt terület csak az alábbi feltételek mellett jelölhető ki:*

- a) az érintett terület *a beépítésre szánt területtel közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll,*
- b) a településrendezési eszközök biztosítják a terület megfelelő feltárását, kedvező területszerkezeti kialakítását, valamint az *út- és közműépítés feltételeit,* és
- c) az érintett terület *nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek.*

(6) Amennyiben a zártkert földrészlete borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeivel, vagy Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeivel érintett, úgy az (5) bekezdés előírásai helyett a Trtv. 13. § (1) és (2) bekezdését kell alkalmazni.

(7) A településszerkezeti tervben az (5) bekezdés által érintett területeken időbeni ütemezéssel jelölhető ki lakóterület a megalapozott igények függvényében.”

...

„6. § (1) A településhálózat egyedi övezetei a következők:

- a) Térszervező települések övezete (3.11.1. melléklet),
- b) Térségi együttműködések övezete (3.11.2. melléklet).

(2) Településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás vizsgálata során elemezni kell a hatályos településrendezési eszközök szerinti *nem beépült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztési területeket* (területkínálatot), és térképen be kell bemutatni az elhelyezkedésüket, méretüket.

(3) Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a *beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és azon kívül beépült beépítésre szánt területeinek 20%-át,* akkor

- a) az új fejlesztési terület kiterjedésével *legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni* (visszasorolás) és
- b) legfeljebb akkora új fejlesztési terület jelölhető ki, amekkora beépítetlen fejlesztési területet a település az új kijelöléssel egyidejűleg *vissza tud sorolni.*

(4) A rendelet 6. § (3) bekezdését *nem kell alkalmazni,* ha

- a) a fejlesztés *megyei területfejlesztési programban,* vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában *szerepel,*
- b) a módosítás a *nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű* beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,
- c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti *kártalanítási kötelezettség fennáll.*

(5) Amennyiben a településen új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, a településrendezési eszközök készítésekor és módosításakor meg kell vizsgálni a települési térségen belül már kialakult területek *intenzívebb területfelhasználásba sorolásának lehetőségét.*

(6) Települési térségben *barnamezős területként lehatárolt területen* olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely *elősegíti azok megújulását, integrálódását a kialakult településszövetbe,*

³ A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezések.

⁴ A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezések.

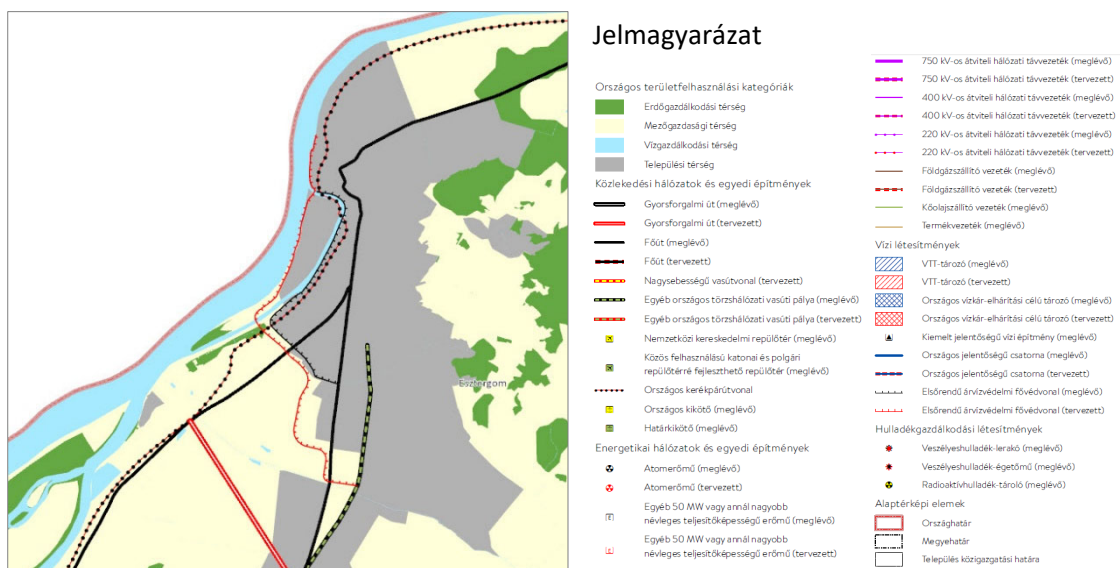
⁵ A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezések.

összhangban van a szomszédos területek területfelhasználásával, és elősegíti a térszervező szerep megerősödését.”

Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére jelen tervmódosítás esetén **nem került sor**, így az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata a KEVMT.rT. előírásai alapján **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



Forrás: Az Ország Szerkezeti Tervének új árvízvédelmi fővédvonalat feltüntető kivágata

A területfelhasználási változások területét az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra nyomvonalak közül az alábbiak érintik:

- Főút (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

ORSZÁGOS ÖVEZETEK

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

1. * ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. * ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. * ökológiai hálózat puffertérületének 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)]

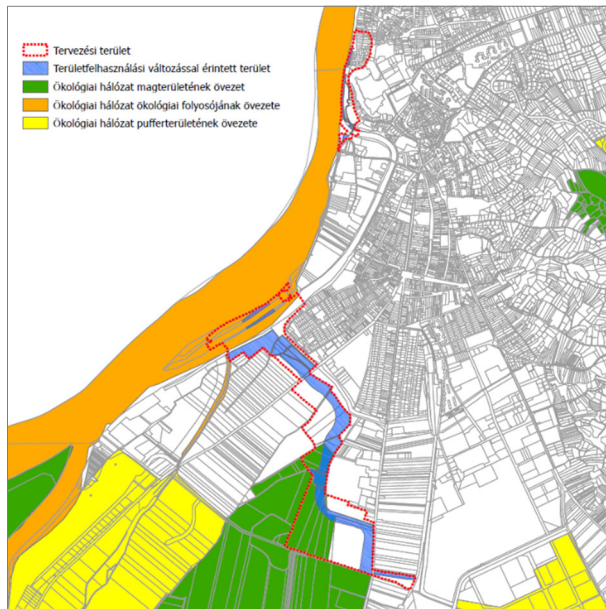
* Trtv. ** 9/2019. MvM rendelet

A területfelhasználási változás területét az országos övezetek közül az alábbiak érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Erdők övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete,
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- Vízhatalom- és vízminőség-védelmi terület övezete,
- Nagyvízi meder övezete.

A továbbiakban csak az ezen országos övezetekre vonatkozó előírásokkal való összhangot vizsgáljuk, illetve néhány esetben tisztázásra kerül, hogy az egyes övezetek miért nem érintettek, s így további vizsgálatuk miért nem releváns.

Ökológiai hálózat övezete



Ökológiai hálózat övezetei

Forrás: 3.1. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez (KEVMTTrT)

A **tervezési terület**, illetve a **területfelhasználási változással érintett terület** az ökológiai hálózat övezetei közül az alábbi érintettséget mutatják KEVMTTrT 3.1. melléklete alapján:

- **magterületének övezete**
- **ökológiai folyosójának övezete**
- puffterületének övezete.

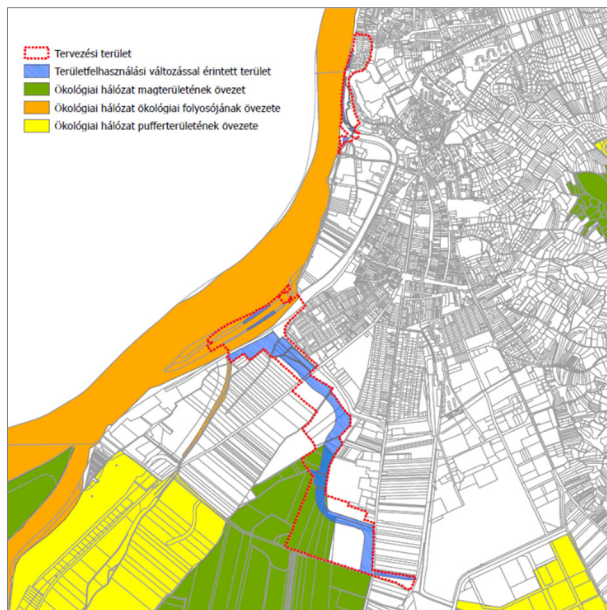
Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.

Az adatszolgáltatása alapján az érintettség a következő:

- **magterületének övezete**
- **ökológiai folyosójának övezete**
- puffterületének övezete

Az övezetek előírásai *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek terület-rendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) szerint a következők:

„13. Ökológiai hálózat magterületének övezete 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja



Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás
(2025. április 29.)

(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.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(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.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

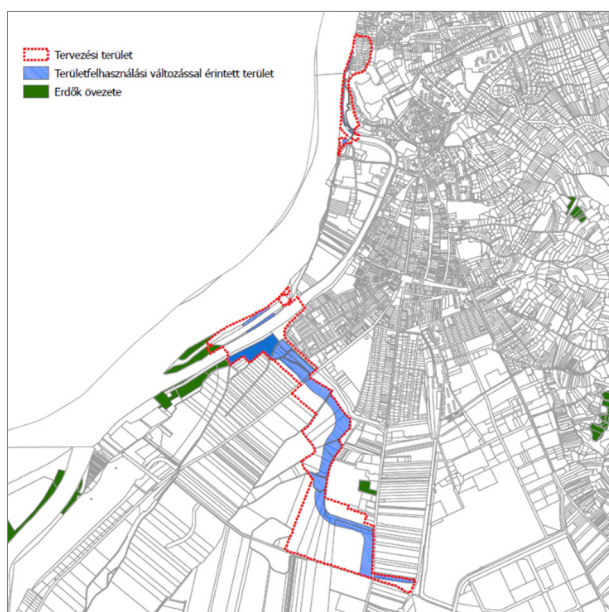
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az övezetek által érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, sem új célkitermelőhely sem új külfejtéses bányatelek nem kerül létesítésre, továbbá erőmű elhelyezésére nem kerül sor.

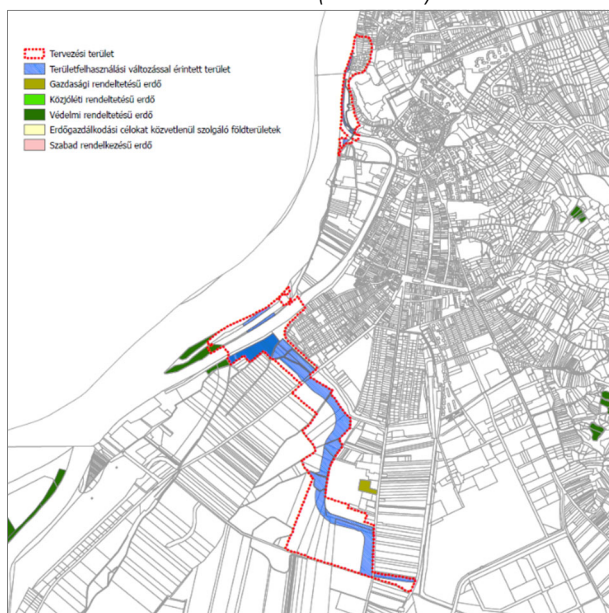
A módosítás az Ökológiai hálózat övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

Erdők övezete



Erdők övezete

Forrás: 3.3. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez (KEVMTTrT)



Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás
(2025. április 29.)

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erdőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Esztergom Megyei Jogú Város Területrendezési Eszközeinek jelen módosítása kapcsán az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők megfeleltetésre kerültek a területfelhasználásban erdő területbe sorolt területekkel:

Erdők övezetének területe:	3595,42 ha
Az övezetből erdőterületbe sorolt terület:	3523,97 ha
Besorolás aránya:	98,01 %

A módosítás az Erdők övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület az erdők övezetével mindkét esetben érintett a KEVMTTrT 3.3. melléklete alapján.

Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.

Az adatszolgáltatása alapján a **tervezési területet**, illetve a **területfelhasználási változással érintett területet** érintettsége a következő:

- Gazdasági rendeltetésű erdő
- Közjóléti rendeltetésű erdő
- **Védelmi rendeltetésű erdő**
- **Erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek**

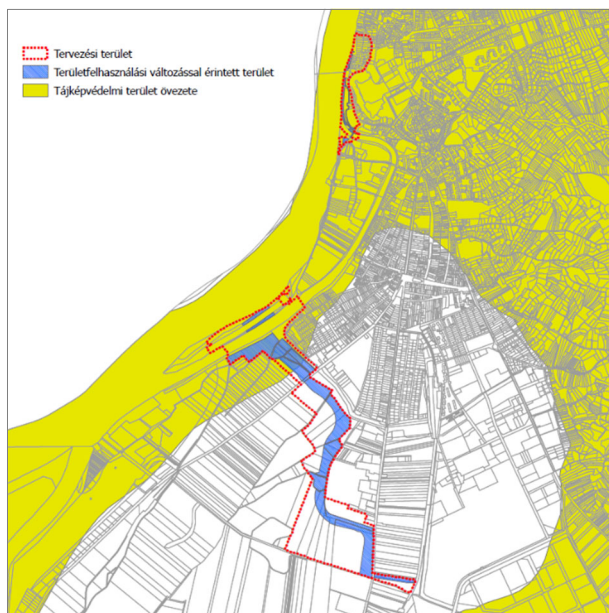
Az övezet előírásai a Trtv. szerint a következők:

„4. § 8. erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;”

„17. Erdők övezete

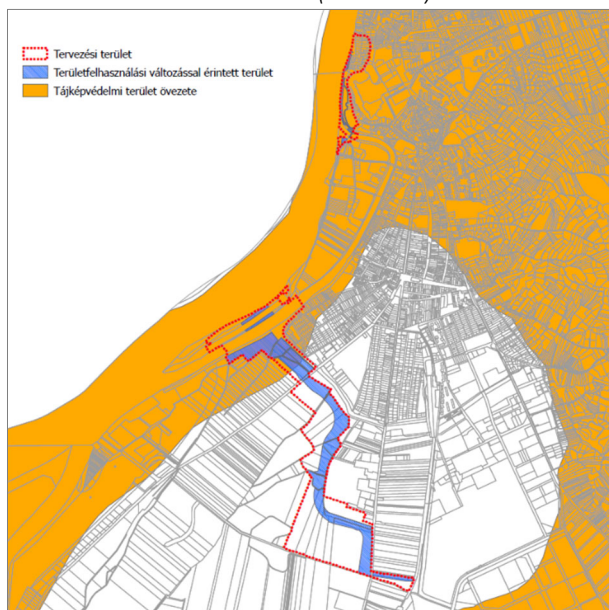
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló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

Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

Forrás: 3.4. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez (KEVMTTrT)



Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás
(2025. április 29.)

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a tájképvédelmi terület övezetével mindkét esetben **érintett** a KEVMTTrT 3.4. melléklete alapján.

Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.

Az adatszolgáltatása alapján a tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület is **érintett**.

Az övezet előírásai a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: 9/2019. MvM rendelet) szerint a következők:

„4. Tájképvédelmi terület övezete

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

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

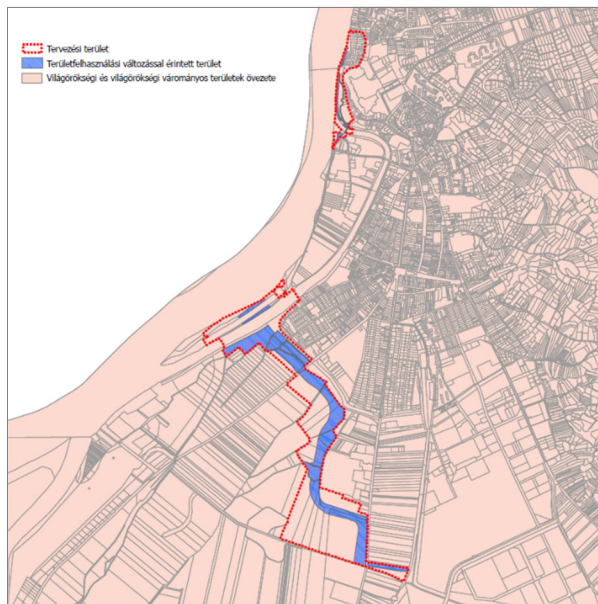
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Az árvízvédelmi létesítmény tervdokumentációja vizsgálta a táji megjelenés változását, melynek alapján kijelenthető, hogy nem veszélyeztetik a tájkép egységét, illetve a tájjelleg megőrzendő elemeit.

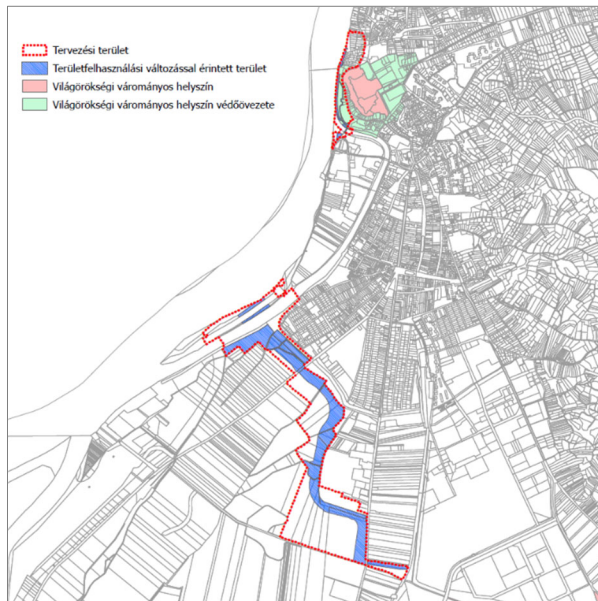
A módosítás a Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Forrás: 3.5. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez (KEVMTrT)



Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás (2025. április 29.)

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységeket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

Az északi tervezési területet (és a területfelhasználási változással érintett területet) a világörökségi várományos helyszín védőövezete (Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe) **érinti**.

Az övezetet érintő módosítások azok jellege okán **nem veszélyeztetik** a világörökségi értékeket, azok **összhangban állnak** a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.

A módosítás a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetére vonatkozó előírásokkal **összhangban áll**.

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével mindkét esetben **érintett** a KEVMTrT 3.5. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra „Világörökségi várományos területek által érintett település”-ként.

Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.

Az adatszolgáltatása alapján a **tervezési területet**, illetve a **területfelhasználási változással érintett területet** érintettsége a következő:

- **világörökségi várományos helyszín**
- **világörökségi várományos helyszín védőövezete.**

Az övezet előírásai a Trtv. szerint a következők:

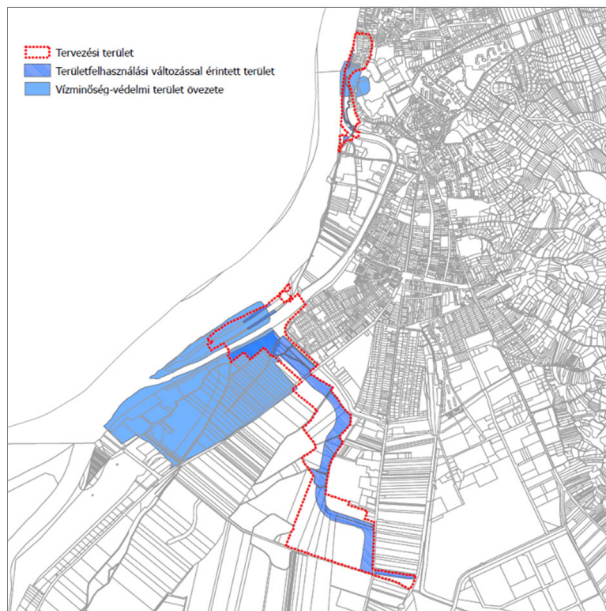
„18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

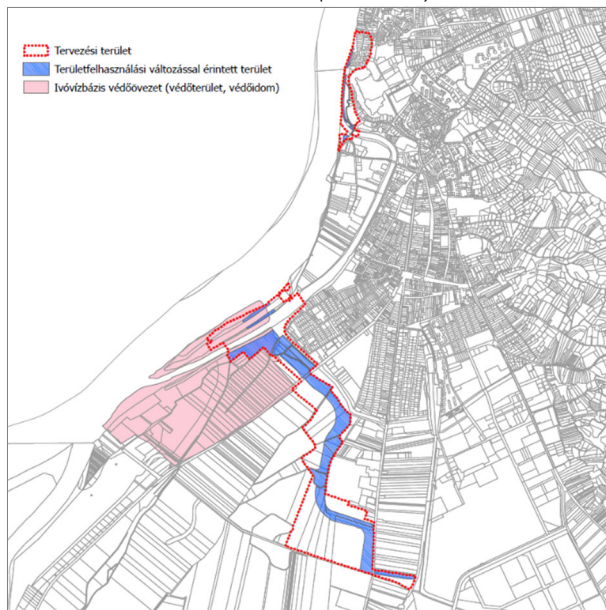
- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

Forrás: 3.6. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez (KEVMTrT)



Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás
(2025. április 29.)

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a vízminőség-védelmi terület övezetével mindkét esetben **érintett** a KEVMTrT 3.6. melléklete alapján. Az övezet alapján mind az északi, mind a déli tervezési terület érintettséget mutat.

Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.

Az adatszolgáltatása alapján a tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület egyaránt **érintett**. Az adatszolgáltatás alapján a déli tervezési terület érintett. Az ivóvízbázisok közül a „Esztergom, Prímás-sziget” elnevezésű mutat érintettséget.

Az övezet előírásai a 9/2019. MvM rendelet szerint a következők:

„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A Településrendezési Eszközök felülvizsgálata kapcsán a **vízvédellemmel érintett területek kijelölésre kerültek**.

Az övezet előírásai Komárom-Esztergom Megye⁶ Közgyűlés Komárom-Esztergom Megyei⁷ Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet szerint a következők:

„5. § (5) A vízminőség-védelmi terület övezetében a következő szabályokat kell alkalmazni:

⁶ Elfogadáskor hatályos elnevezés.

⁷ Elfogadáskor hatályos elnevezés.