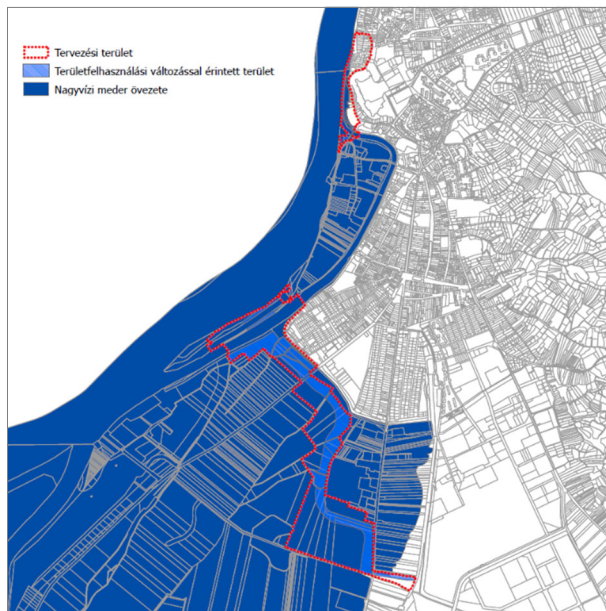


- a) az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető, ha a szennyvíztisztító telep az övezetre vonatkozó szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel, és szabad kapacitással rendelkezik,
- b) az övezet területén a tisztított szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló KvVM rendeletben foglalt kibocsátási határértékeket kell alkalmazni.”

Az övezetet érintő módosítások azok jellege okán nem veszélyeztetik a vízminőség-védelmi területet.

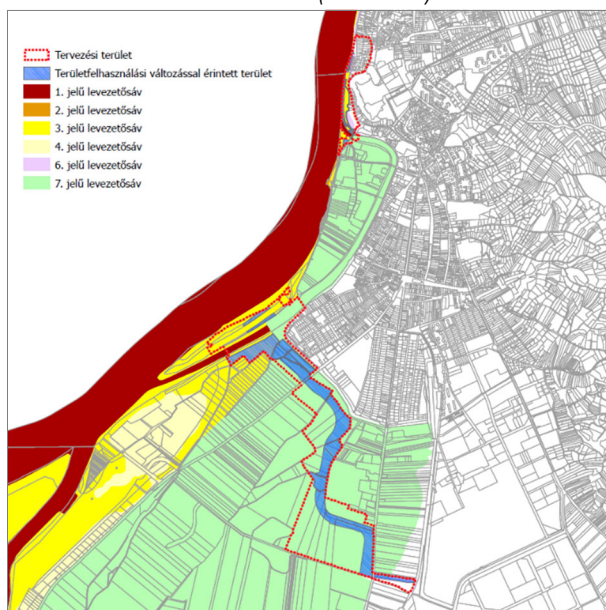
A módosítás a Vízminőség-védelmi övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

Nagyvízi meder övezete



Nagyvízi meder övezete

Forrás: 3.7. 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 nagyvízi meder övezetével mindkét esetben érintett a KEVMTTrT 3.7. 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** érintettsége a következő:

- **1. jelű levezetősáv**
- **2. jelű levezetősáv**
- **3. jelű levezetősáv**
- 4. jelű levezetősáv
- **6. jelű levezetősáv**
- **7. jelű levezetősáv**

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

„6. Nagyvízi meder övezete

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

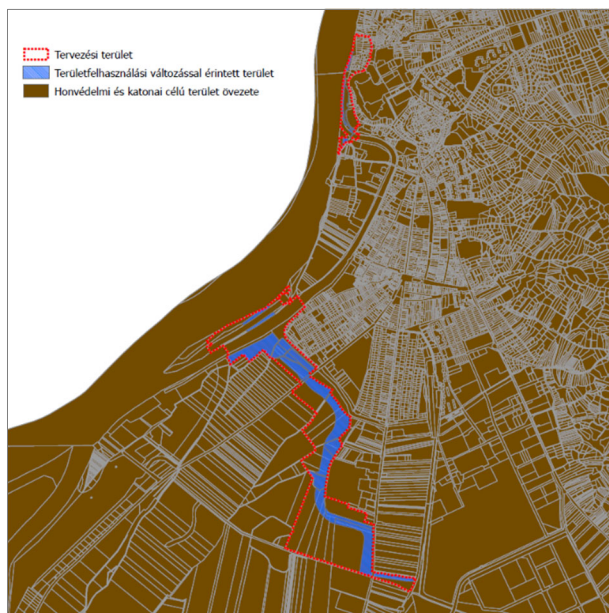
(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”

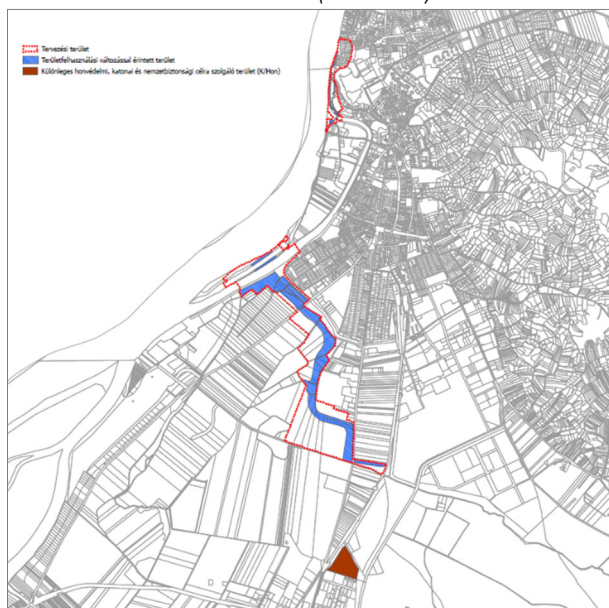
Nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület **nem került kijelölésre**. Ugyanakkor a beruházás célja a **nagyvízi meder területének bevédés általi csökkentése**.

A módosítás a Nagyvízi meder övezetére vonatkozó előírásokkal **összhangban áll**.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete
Forrás: 3.8. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez (KEVMTrT)



Különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K/Hon) érintettsége

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a honvédelmi és katonai célú terület övezetével mindkét esetben érintett a KEVMTrT 3.8. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra. Az E-TÉR felületéről 2025. április 29. letöltött adatszolgáltatás honvédelmi területekről nem tartalmaz téradatot.

Az övezet lehatárolásának pontosítását korábbi adatszolgáltatás alapján végeztük, mely szerint sem a tervezési területet, sem a területfelhasználási változással érintett területet nem érintett. A hatályos Településrendezési Eszközökben a honvédelemhez kapcsolódó ingatlan különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területek (K/Hon) közé sorolt, amely a tervezési területtől távol helyezkedik el.

A módosítás a Honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

ESZTERGOM MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA AZ TRTV. ÉS A 9/2019. MVM RENDELET ELŐÍRÁSAIVAL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.

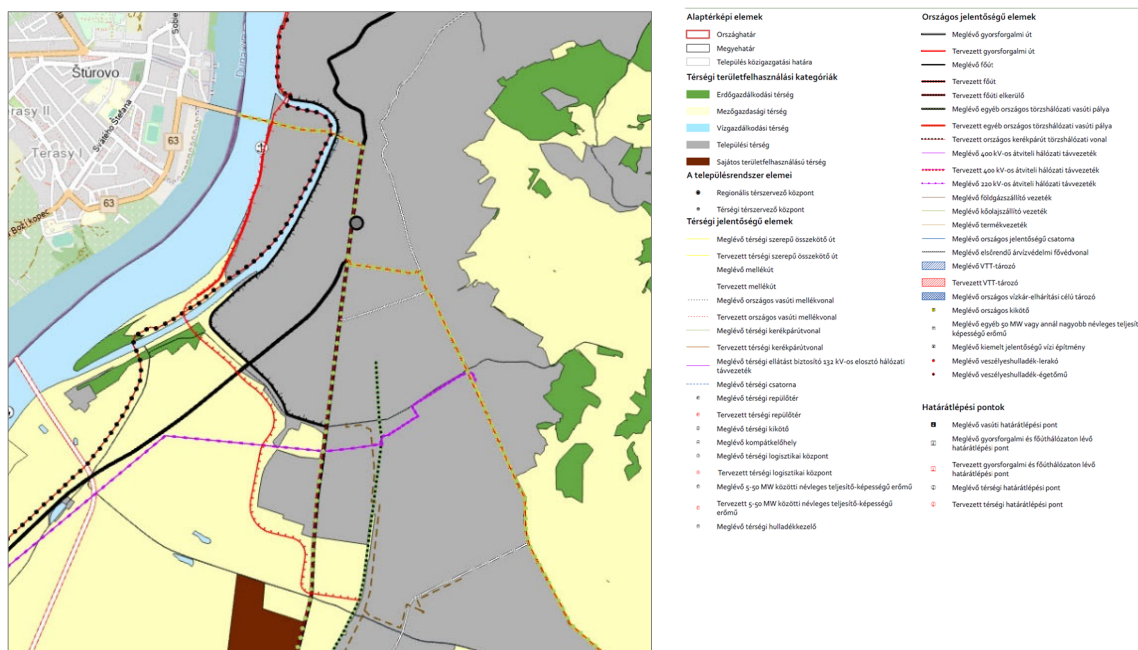
KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (KEVMTrT)

Komárom-Esztergom Megyei⁸ Önkormányzat Közgyűlésének 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete Komárom-Esztergom Megye⁹ Területrendezési Tervéről. (a továbbiakban: KEVMTrT)

TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő tervezett elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal nyomvonala Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Terve Térségi Szerkezeti Tervén szereplő nyomvonalhoz képest megváltozott. A Térségi területfelhasználási engedély kérelem dokumentuma elkészült, mely tervekre alapozva tartalmazta a KEVMTrT Térségi 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.



Forrás: KEVMTrT Térségi Szerkezeti Tervének új árvízvédelmi fővédvonalat feltüntető kivágata

Esztergom Megyei Jogú Város közigazgatási területét érintő vármegyei területfelhasználási kategóriák

Kategória	Terület ¹⁰
Mezőgazdasági térség	3343,158 ha
Erdőgazdálkodási térség	3938,444 ha

⁸ A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezés

⁹ A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezés

¹⁰ Forrás: E-TÉR adatszolgáltatás

Települési térség	1864,575 ha
Vízgazdálkodási térség	736,479 ha
Sajátos területfelhasználású térség	52,510 ha

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

A területfelhasználási változások az alábbi vármegyei területfelhasználási kategóriákat érintik:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

ELŐÍRÁSOK A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁIRA

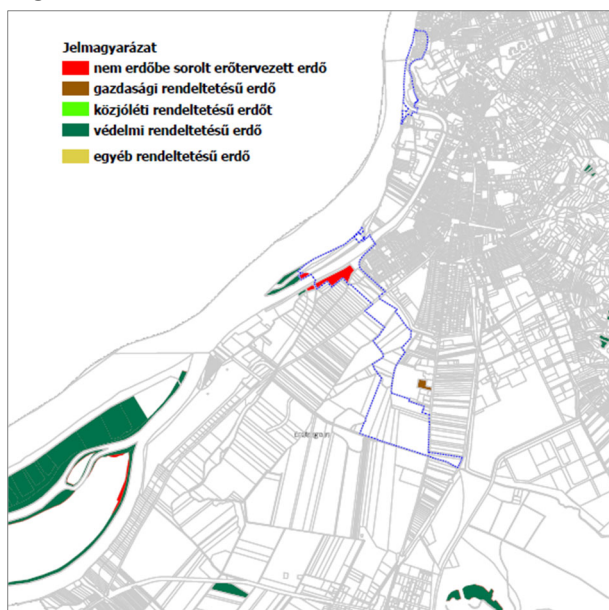
A területi megfeleltetés értékeit a Trtv. 11. §-a határozza meg.

Erdőgazdálkodási térség

„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;” [Trtv. 11. § a)]

„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.” [Trtv. 19. §]

A közigazgatási területen találhatóak nyilvántartott erdőtervezett erdők. Az erdőtervezett erdők lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.



Erdőtervezett erdők Esztergom Megyei Jogú Város közigazgatási területén: 3595,42 ha (100%) (sötétzöld védelmi rendeltetésű, világoszöld közjóléti rendeltetésű, barna gazdasági rendeltetésű és sárga egyéb rendeltetésű erdőterület). A módosítás kapcsán továbbra sem erdőbe sorolt erdőtervezett erdők piros színnel jelölve az ábrán.

Egyéb területfelhasználásba sorolt erdőtervezett erdők területe: 71,45 ha (1,99 %) – piros színnel jelölve.

Erdőterületbe sorolt erdőtervezett erdők területe: 3523,97 ha (98,01 %)

» **Megfelel**

Forrás: Területfelhasználás

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	3343,158	3343,158x 0,75 = 2507,368 ha

Területfelhasználás	Terület	Megfelelés
Mk, Má, Mko	3128,530 ha	A Településrendezési Terv megfelel a térségi kategória előírásának.

3128,530 ha > 2507,368 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)]

Térségi kategória	Terület	Elvárás
vízgazdálkodási térség	736,479 ha	736,479 ha

Területfelhasználás	Terület	Megfelelés
V	920,384 ha	A Településrendezési Terv megfelel a térségi kategória előírásának.

920,384 ha > 736,479 ha » **Megfelel**

Települési térség

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

A módosítás a Trtv. előírásainak **megfelel**.

ESZTERGOM MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁINAK ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZHANGOT MUTAT.

KEVMTRT – INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Terve alapján a területfelhasználási változással érintett területeket az alábbi infrastruktúra hálózati elemek érintik:

- Tervezett elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Meglévő főút
- Tervezett országos kerékpárútvonal
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (megnevezés: Esztergom - Dorog - (Pomáz))

A módosítás kapcsán a „Tervezett elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal” kisajátítással érintett területe javarészt a vízgazdálkodási területek [V] közé kerül besorolásra, néhány szükséges esetben többszintes területfelhasználás kerül bevezetésre: vízgazdálkodási terület / közlekedési terület (V/KÖu), továbbá vízgazdálkodási terület / közlekedési célú közterület (V/kt.) területfelhasználás.

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.”

KEVMT-RT – VÁRMEGYEI ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

A területfelhasználási változással érintett területek kizárólag egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket érintenek. A területfelhasználási változással érintett területeket kizárólag a település teljes területével lehatárolt alábbi egyedileg meghatározott vármegyei övezetek érintik:

- Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete,
- Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete,
- Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei.

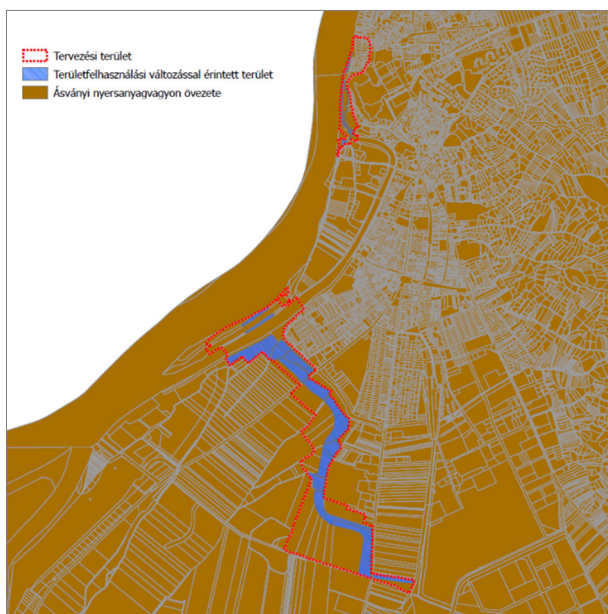
A Trtv. kimondja:

„11. A térségi övezetek lehatárolása”

„22. § A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott **illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. A településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térség területével átfedésben van, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – a térségi övezeti szabályozás alkalmazása a településrendezési terv kidolgozásáért felelős települési önkormányzat által mérlegelhető.**

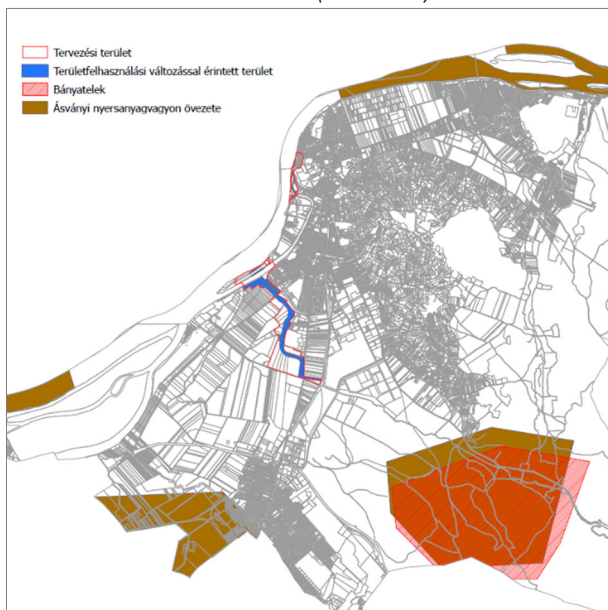
23. § (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OT-RT-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.]

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Forrás: 3.9. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez (KEVMTrT)



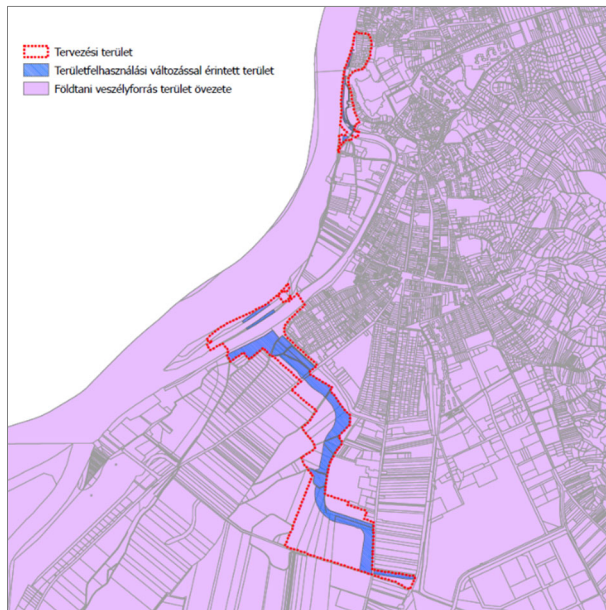
Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás
(2025. április 29.)

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület az ásványi nyersanyagvagyon övezetével mindkét esetben érintett a KEVMTrT 3.9. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra. Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.

Az adatszolgáltatása alapján megállapítható, hogy a tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület nem érintett sem az ásványi nyersanyagvagyon övezetével sem kijelölt bányatelekkel.

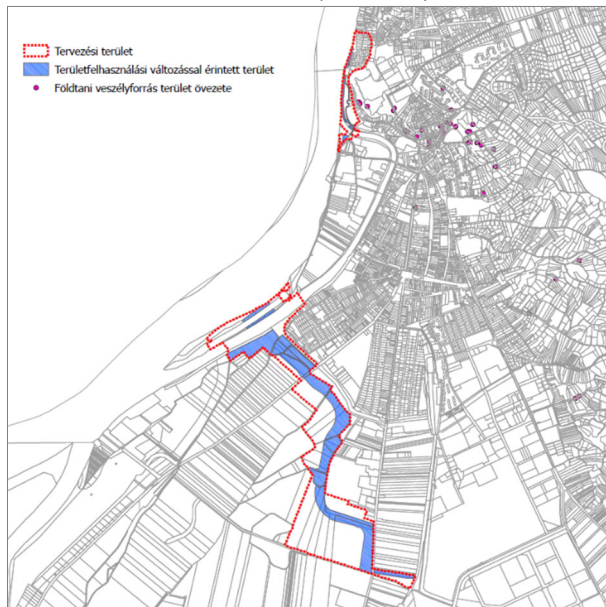
Az övezet további vizsgálata a továbbiakban nem releváns.

Földtani veszélyforrás terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete

Forrás: 3.10. 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 földtani veszélyforrás terület övezetével mindkét esetben érintett a KEVMTrT 3.10. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra. Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük.

Az adatszolgáltatása alapján megállapítható, hogy a tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület nem érintett a pontosított meghatározott adatokkal.

Az övezet további vizsgálata a továbbiakban **nem releváns**.

Térszervező települések övezete



Térszervező települések övezete

Forrás: 3.11.1. melléklet a 6/2020. (VI. 25.)
önkormányzati rendelethez (KEVMTrT)

„5. Településhálózat egyedi övezetei

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

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a térszervező települések övezetével mindkét esetben **érintett** a KEVMTrT 3.11.1. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra. Esztergom Megyei Jogú Város térségi szerepű térszervező városként szerepel, Esztergom és térsége elnevezéssel. Az övezet előírásai a Komárom-Esztergom Megye¹¹ Közgyűlés Komárom-Esztergom Megyei¹² Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KEVMTrT) szerint a következők:

¹¹ Elfogadáskor hatályos elnevezés.

¹² Elfogadáskor hatályos elnevezés.

6. Térszervező települések övezete

7. § (1) A térszervező települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális szerepű térszervező város, térségi szerepű térszervező város, vagy mikrotérségi központ lehet (3.11.1 melléklet).

(2) A regionális és térségi szerepű térszervező városok, valamint mikrotérségi központok települési területét a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egységekbe kell besorolni, mely erősíti az adott város településhálózatban betöltött szerepét, növeli a területfelhasználás hatékonyságát és elősegíti a minőségi városiasodást. Ezt a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában be kell mutatni.

(3) Regionális és térségi szerepű térszervező városok területén új gazdasági terület kijelölése esetén a megalapozó vizsgálat gazdasági fejezetében a település gazdaságát bemutató fejezetben kiemelten kell vizsgálni és bemutatni a humán tőke és a megfelelő települési szolgáltatások rendelkezésre állását.

(4) Regionális és térségi szerepű térszervező városok helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telkek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben

- a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy
- b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.”

Új fejlesztési terület kijelölésére **nem kerül sor**, így az övezet előírásai alapján elkészítendő vizsgálatok **nem relevánsak**.

A módosítás a Térszervező települések övezeteire vonatkozó előírásokkal összhangban állnak.

Térségi együttműködések övezete



Térségi együttműködések övezete
Forrás: 3.11.2. melléklet a 6/2020. (VI. 25.)
önkormányzati rendelethez (KEVMTrT)

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a térségi együttműködések övezetével mindkét esetben **érintett** a KEVMTrT 3.11.2. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra. Esztergom regionális szerepű térszervező városként került rögzítésre, Esztergom és térsége együttműködéssel. Az övezet előírásai KEVMTrT előírásai „5. Településhálózat egyedi övezetei”-re vonatkozóan a Településhálózat egyedi övezeteinél az előzőekben bemutatásra került, itt annak megismétlésétől eltekintünk. Itt csak a „7. Térségi együttműködések övezete” vonatkozó külön előírások kerülnek bemutatásra:

„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.

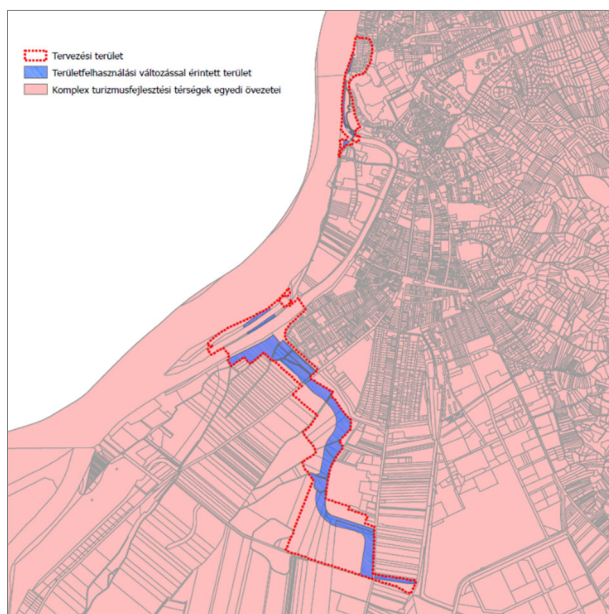
(6) A több települést érintő, egy ütemben megvalósuló fejlesztésekhez kapcsolódó településrendezési eszközök készítését, vagy módosítását a települési önkormányzatok közös tervezésében kell végrehajtani.

(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.”

Új beépítésre szánt terület kijelölésére **nem kerül sor**, így az övezet előírásai alapján elkészítendő vizsgálatok **nem relevánsak**.

A módosítás a Térségi együttműködések övezeteire vonatkozó előírásokkal összhangban állnak.

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei



Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi
Forrás: 3.12. melléklet a 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati
rendelethez (KEVMTrT)

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetével mindkét esetben **érintett** a KEVMTrT 3.12. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra. Esztergom a Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség részeként került rögzítésre.

Az övezet előírásai KEVMTrT előírásai szerint a következők:

„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)

(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.

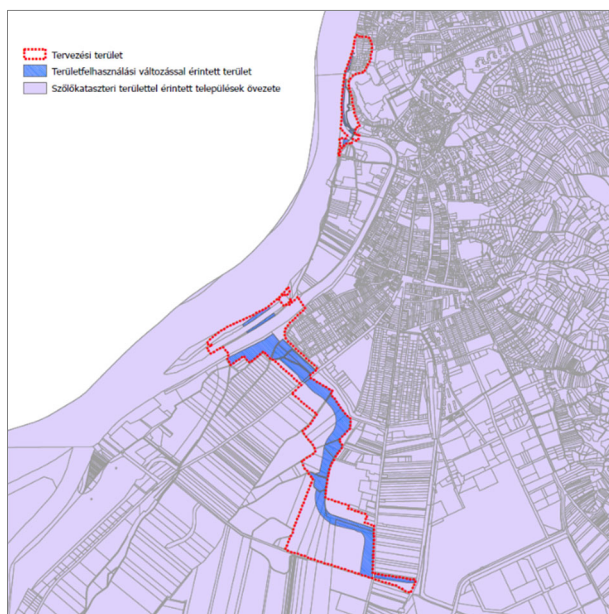
(6) A Limes világörökségi várományos terület Kezelési Tervében meghatározott előírásokat a településrendezési eszközökben érvényesíteni kell.

A beruházás kapcsán nem kerül kijelölésre turisztikai célú fejlesztési, így az ehhez kapcsolódó előírások **nem relevánsak**.

A területfelhasználási változással érintett területet a világörökségi várományos helyszín védőövezetét (Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe) **érinti**. Azonban a Limes területe és védőövezetének területe **nem érintett**, így az ehhez kapcsolódó vizsgálatok **nem relevánsak**.

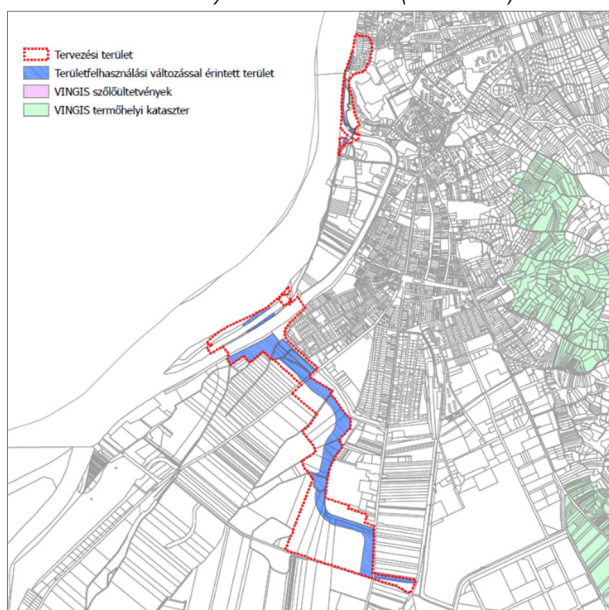
A módosítás a Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeteire vonatkozó **előírásokkal összhangban állnak**.

Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete



Szőlőkataszteri területtel érintett települések
övezete

Forrás: 3.15.1. melléklet a 6/2020. (VI. 25.)
önkormányzati rendelethez (KEVMTTrT)



Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás
(2025. április 29.)

A módosítás a Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a szőlőkataszteri területtel érintett települések övezetével mindkét esetben érintett a KEVMTTrT 3.15.1. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra.

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 érintettségét nem mutat:**

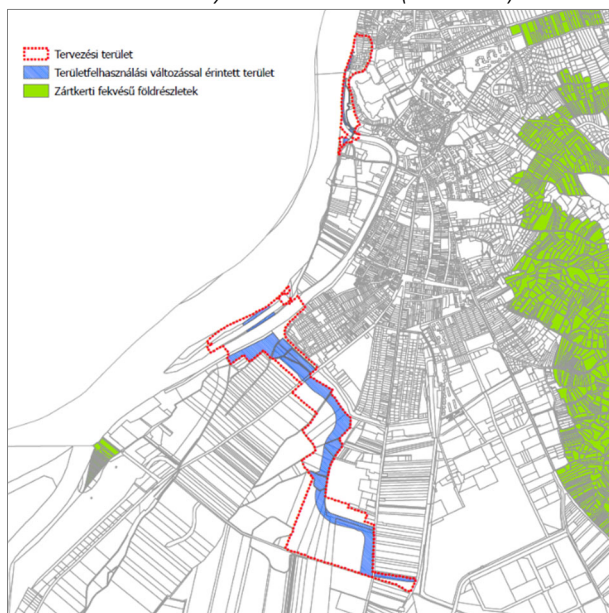
- sem VINGIS termőhelyi kataszter,
- sem VINGIS szőlőültetvények tekintetében.

Érintettség hiányában az övezet további vizsgálata **nem releváns.**

Zsugorodó kertes területek övezete



Zsugorodó kertes területek övezete
Forrás: 3.15.2. melléklet a 6/2020. (VI. 25.)
önkormányzati rendelethez (KEVMTrT)



Kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás
(Zártkerti fekvésű földrészek)
(2025. április 29.)

A tervezési terület, illetve a területfelhasználási változással érintett terület a zsugorodó kertes területek övezetével mindkét esetben érintett a KEVMTrT 3.15.2. melléklete alapján. Megállapítandó, hogy az övezet teljes közigazgatási területtel került lehatárolásra. Az övezet lehatárolásának pontosítását az E-TÉR felületén nyújtott adatszolgáltatás (2025. április 29.) alapján végeztük. Az adatszolgáltatása alapján a zártkerti fekvésű földrészek nem érintik sem a tervezési területet, sem a területfelhasználási változással érintett területet. Érintettség hiányában az övezet további vizsgálata nem releváns.

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

ESZTERGOM MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.

9. melléklet a 212/2025. (IX. 18.) Kgy. határozathoz

6/D. melléklet a 158/2023. (VI. 01) Kgy. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdés b) pontja kimondja:

„(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.**”

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) 18. § (1) bekezdése kimondja:

„(1) Az egy hektár terület nagyságot 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.**”

A 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) pontjában szereplő átmeneti rendelkezéseknek megfelelően **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) szeptember 30.-án hatályos I-IV. Fejezete és mellékletei tartalmi követelményeit kell alkalmazni. A 314/2012. Korm. rendelet **„A Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei” című 4. melléklete szerrepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. pontot.**

Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek – Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatóságát megteremtő – módosítása **nem jár együtt beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő kijelölésével, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem jogszabályi kötelezettség.**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2025. (IX. 18.)
önkormányzati rendelete**

**Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (XI. 26.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése *a magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, *a magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, 22. § (2) bekezdés a) pontjában, 79. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

[2] A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben szereplő véleményezésre jogosult szervek, valamint Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2023. (III. 09.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el

1. §

Az Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019 (XI.26..) XI. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

**„31. Többszintes területfelhasználású területek
Vízgazdálkodási terület / közlekedési terület [V/KÖu]**

61/A. §

(1) Vízgazdálkodási terület / közlekedési terület övezetében:

- a) árvízvédelemhez kapcsolódó építmények, valamint
 - b) közúti közlekedési területhez kapcsolódó építmények
 - c) közműépítmények
- helyezhetők el.

(2) Vízgazdálkodási terület / közlekedési terület övezetében épület nem létesíthető.

Vízgazdálkodási terület / közlekedési célú közterület [V/kt.]

61/B. §

(1) Vízgazdálkodási terület / közlekedési célú közterület övezetében:

- a) árvízvédelemhez kapcsolódó építmények, valamint
 - b) közlekedési célú közterülethez kapcsolódó építmények
 - c) közműépítmények
- helyezhetők el.

(2) Vízgazdálkodási terület / közlekedési célú közterület övezetében épület nem létesíthető.”

2. §

(1) Az Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019 (XI.26..) 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019 (XI.26..) 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019 (XI.26..) 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) Az Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019 (XI.26..) 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő tizedik napon lép hatályba.

Esztergom, 2025. szeptember 18.



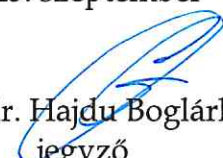
Hernádi Ádám
polgármester



dr. Hajdu Boglárka
jegyző

A rendeletet kihirdettem.

Esztergom, 2025. szeptember 18.



dr. Hajdu Boglárka
jegyző



1. melléklet a 16/2025. (IX. 18.) önkormányzati rendelethez

1. melléklet a 20/2019. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

Esztergom Megyei Jogú Város Szabályozási Terve - Jelmagyarázat