

**ESZTERGOM**

MEGYEI JOGÚ VÁROS

— POLGÁRMESTERE —

67./2025.

Nyílt ülésen tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

**az Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. március 20. napján tartandó rendes ülésére**

**Tárgy: Döntés Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek –
Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő árvízvédelmi fővédvonal
megvalósíthatóságát megteremtő – módosításának (TRE13m) készítéséről, az
eljárás megindításáról**

Tisztelt Közgyűlés!

Esztergom Településrendezési Eszközeinek módosítása vált szükségessé az árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatóságának biztosítása érdekében.

A 309/2017. (X. 27.) Korm. rendelet által kiemelt beruházással nyilvánított árvízi fővédvonal településtervi beillesztése három összefüggő elemből áll.

1. Országos Területrendezési Terv módosítása beillesztésére irányuló hatósági eljárás lefolytatása
2. Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Tervének Terv módosítása beillesztésére irányuló hatósági eljárás lefolytatása
3. Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek módosítása

A településrendezési eszközöknek (a továbbiakban: TRE) az 1. mellékletben szereplő tervezési feladatokra vonatkozó módosítása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárás keretében történik. A TRE módosítása a 419/2021. Korm. rend. előírásai szerint, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítész feljegyzésben (3. melléklet) szerepelteknek megfelelően történik.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a következő határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése szavazat mellett az alábbi határozatot hozza:

Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2025.(... ...) határozata

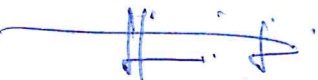
Döntés Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek – Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatóságát megteremtő – módosításának (TRE13m) készítéséről, az eljárás megindításáról

Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, valamint a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (1) bekezdésében, a Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontjában, a Méptv. 79. § (1) bekezdésében, a Méptv. 81. § (1) bekezdésében és a Méptv. 225. § (8) bekezdés 1-2. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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) 59. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése jelen határozat **1. mellékletét képező Tervezési feladatokra kiterjedően Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítását elindítja.**
2. Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a Polgármestert, hogy a döntés végrehajtása érdekében a 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1) bekezdésében szereplő átmeneti rendelkezések okán, a 419/2021. Korm. rendelet 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárást folytassa le.**
3. Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **tudomásul veszi**, hogy Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi – módosítása keretében **új beépítésre szánt területek kijelölésére nem kerül sor, így a Méptv.-ben foglalt, jelen határozat 2. mellékletében szereplő követelményeknek való megfelelés vizsgálata nem releváns.**
4. Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosítása során a **Megalapozó vizsgálat felhasználhatóságát és az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit jelen határozat 3. mellékletét képező Főépítési feljegyzés szerint várja el.**
5. Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata beszerzési eljárást folytat le a tervező kiválasztására.
6. A határozat 5. pontjában foglalt tervezési szolgáltatás fedezete Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelet, 7. melléklet, K B1.110 „Településrendezési eszközök módosítása - árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatósága érdekében” során rendelkezésre áll.

Felelős: Hernádi Ádám polgármester
Határidő: azonnal

Esztergom, 2025 március 14.



Hernádi Ádám
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: Tervezési feladatok
2. melléklet: Méptv. követelményeinek való megfelelés
3. melléklet: Főépítési feljegyzés

Az előterjesztést készítette:



Dr. Zsembery Ákos
főépítész

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:



Berek Eleonóra
főosztályvezető

Az előterjesztés a jogszabályi követelményeknek megfelel:



dr. Major Mónika
aljegyző

Törvényességi záradék:



dr. Hajdu Boglárka
jegyző

főépítési szignó: ---	stratégiai és fejlesztési szignó: ---	jogi szignó: Zu de Ge Kabu	pénzügyi szignó: 
--------------------------	---	-------------------------------	---

Az előterjesztés véleményezésére a **Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Kulturális Bizottság** illetékes. Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem javaslok senkit meghívni.

TERVEZÉSI FELADATOK

Tárgy: Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek – Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatóságát megteremtő – módosítása

MÓDOSÍTÁSOK

1. módosítás:

A módosítás célja az Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő **elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal kisajátítási sávjának vízgazdálkodási területbe sorolása.**

KÖu, kt., KÖv, Zkk, Ev, Má, Mko → V

2. módosítás:

Az OTÉK 2021. július 15.-én hatályos szövegállapota szerinti 6. § (6) bekezdésében szereplő lehetőséggel élve **egymás felett többszintes területfelhasználás kijelölése.**

2.1. A 11. sz. főút és az elsőrendű árvízvédelmi fővonal keresztezésében egymás felett többszintes területfelhasználás kijelölése:

KÖu → V/KÖu

2.2. A Kossuth híd és a Kis-Duna keresztezésében egymás felett többszintes területfelhasználás kijelölése:

kt. → V/kt.

3. módosítás:

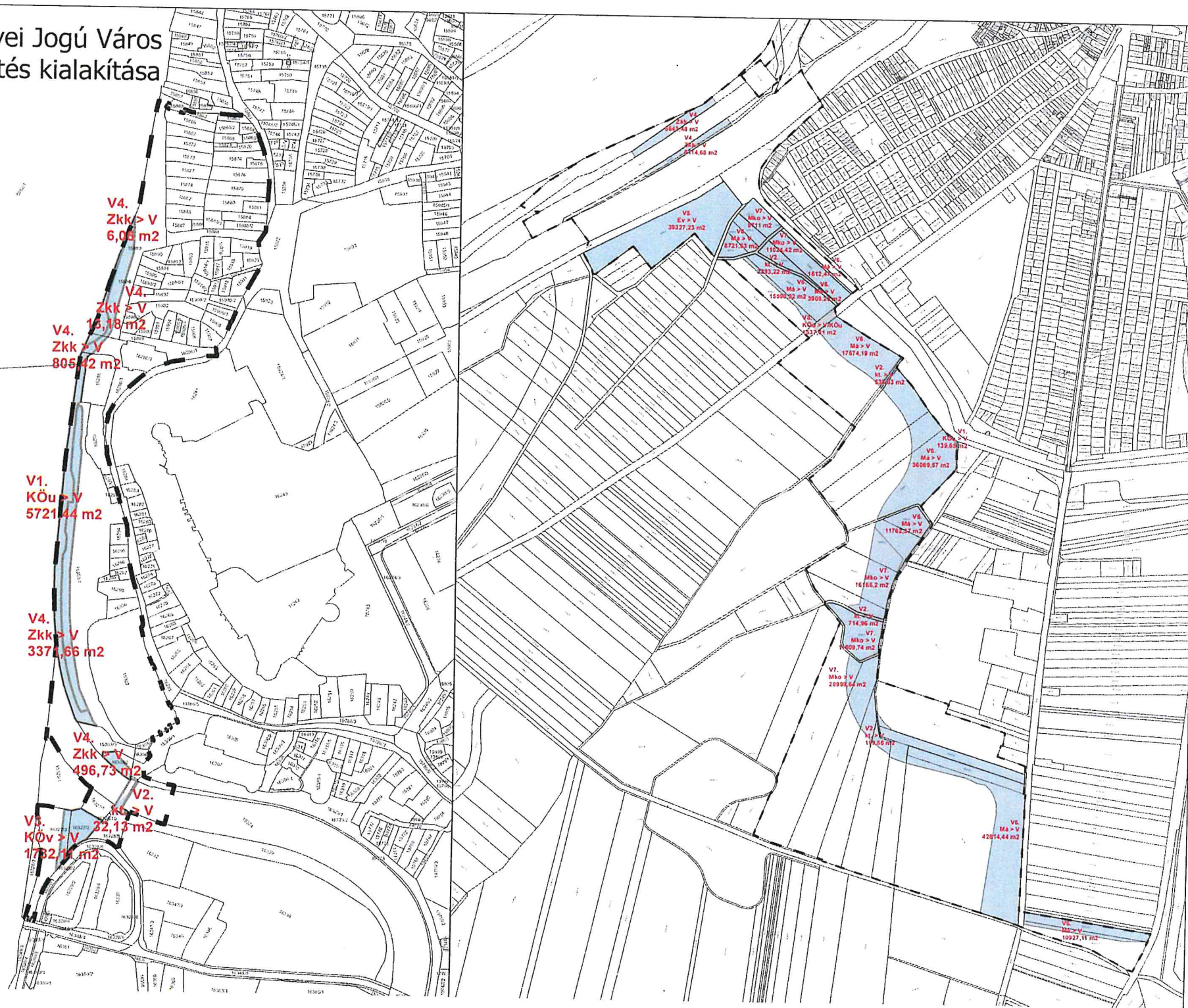
A módosítás célja a **0398/1 hrsz.-ú mederőrtelep** beépítési paraméterének, nevezetesen a megengedett **legnagyobb épületmagasságának módosítása** annak érdekében, hogy a telephely védelmi központtá fejleszthetősége lehetővé váljon.

Épületmagasság megemelése: 6,5 m → 7,5 m

VÁLTOZÁSOK

[A változások a következő oldalon láthatók.](#)

Esztergom Megyei Jogú Város Árvízvédelmi töltés kialakítása



ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK MÉPTV.-BEN FOGLALT KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉSE

Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek – Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatóságát megteremtő – módosítása keretében új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a **Méptv.-ben foglalt alábbi követelményeknek való megfelelés vizsgálata nem releváns.**

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

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

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

A zöldterületek nagysága a módosítások nyomán nem csökken.

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

Esztergom Megyei Jogú Város hatályos Településrendezési Eszközeiben a **zöldterületek nagysága meghaladja a település beépítésre szánt területeinek 3%-át.**

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

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

Sem tervezett **új lakóterület**, sem tervezett **új vegyes terület** építési övezete **nem kerül kijelölésre**.

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

Tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így **nem akadályozza** az előírt a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább **500 méteres zöldgyűrű megőrzését**.

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

Tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így annak vizsgálata, hogy a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében **van-e olyan barnamezős terület**, amely az adott fejlesztésekre alkalmassá tehető, **nem releváns**.

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

Az Önkormányzat a 8. § (3) bekezdésében szereplő feltételeknek való megfelelés kötelezettségét indító külön önkormányzati határozatában tudomásul veszi.

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

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

Tervezett új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így sem természeti környezetet, sem tájkaraktért nem veszélyeztet. Pótlásképpen új zöldterület, vagy erdőterület nem kerül kijelölésre, így a zöldinfrastruktúra-elemek minőségére és összekapcsoltságának javítására való hatásának vizsgálata nem releváns.

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

Tervezett új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre.

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

A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása – a 419/2021. Korm. rendeletben szereplő előírások alapján – nem követelmény.

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,

A módosítások települési területen belüli elhelyezkedése okán **mind a szilárd burkolatú úton való megközelítés, mind a közműkapacitások rendelkezésre állása, mind az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás biztosított.**

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

Nem releváns annak vizsgálata, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül **van-e olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület**, vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

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

2. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2019. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY

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

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

- (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Zöldterület átsorolásával járó tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így esetében a terület **1,25-szeresének megfelelő új zöldterület kijelölése nem követelmény**.

- (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

Zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt terület átsorolásával járó tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így esetében a terület **kiterjedésének megfelelő, korábban beépítésre szánt terület helyébe új zöldterület kijelölése nem követelmény**.

- 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.

Az előírás nem kerül alkalmazásra.

- (4)A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az előírás nem releváns.

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

Tervezett új beépítésre szánt terület borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területein nem kerül kijelölésre.

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

Tervezett új beépítésre szánt terület Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területein nem kerül kijelölésre.

Összeállította:

Paksi Szilvia szakmai vezető

VÁTI Városépítési Kft.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK MÉPTV.-BEN FOGLALT KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉSE

Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek – Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatóságát megteremtő – módosítása keretében **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor**, így a **Méptv.-ben foglalt alábbi követelményeknek való megfelelés vizsgálata nem releváns.**

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

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
A zöldterületek nagysága a módosítások nyomán nem csökken.

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

Esztergom Megyei Jogú Város hatályos Településrendezési Eszközeiben a **zöldterületek nagysága meghaladja a település beépítésre szánt területeinek 3%-át.**

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

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

Sem tervezett új lakóterület, sem tervezett új vegyes terület építési övezete **nem kerül kijelölésre.**

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

Tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így **nem akadályozza** az előírt a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább **500 méteres zöldgyűrű megőrzését.**

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

Tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így **annak vizsgálata**, hogy a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében **van-e olyan barnamezős terület, amely az adott fejlesztésekre alkalmassá tehető, nem releváns.**

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

Az Önkormányzat a 8. § (3) bekezdésében szereplő feltételeknek való megfelelés kötelezettségét indító külön önkormányzati határozatában tudomásul veszi.

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

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

Tervezett új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így sem természeti környezetet, sem tájkaraktert nem veszélyeztet. Pótlásképpen új zöldterület, vagy erdőterület nem kerül kijelölésre, így a zöldinfrastruktúra-elemek minőségére és összekapcsoltságának javítására való hatásának vizsgálata nem releváns.

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 közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Tervezett új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre.

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

A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása – a 419/2021. Korm. rendeletben szereplő előírások alapján – nem követelmény.

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,

A módosítások települési területen belüli elhelyezkedése okán mind a szilárd burkolatú úton való megközelítés, mind a közműkapacitások rendelkezésre állása, mind az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás biztosított.

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

Nem releváns annak vizsgálata, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül **van-e olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület**, vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

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

2. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2019. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY

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

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

- (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Zöldterület átsorolásával járó tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így esetében **a terület 1,25-szeresének megfelelő új zöldterület kijelölése nem követelmény**.

- (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

Zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt terület átsorolásával járó tervezett új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, így esetében **a terület kiterjedésének megfelelő, korábban beépítésre szánt terület helyébe új zöldterület kijelölése nem követelmény**.

- 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.

Az előírás nem kerül alkalmazásra.

- (4)A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az előírás nem releváns.

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

Tervezett új beépítésre szánt terület borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területein nem kerül kijelölésre.

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

Tervezett új beépítésre szánt terület Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területein nem kerül kijelölésre.

Összeállította:

Paksi Szilvia szakmai vezető

VÁTI Városépítési Kft.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek – Esztergom Megyei Jogú Város területét érintő árvízvédelmi fővédvonal megvalósíthatóságát megteremtő – módosítása (TRE13m) tárgyú tervezési munka „Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek” tartalmi követelményeiről.

1./ Alulírott **Dr. Zsembery Ákos**, Esztergom Megyei Jogú Város Főépítésze **tárgyi tervezési munkával kapcsolatban rögzítem, hogy:**

- 1.1. Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi **módosításánál** – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) Átmeneti rendelkezések alcíme alatti 78. § (1) bekezdése alapján a „**[419/2021. Korm. rendelet] ... VII-IX. Fejezet, valamint a 10. és 11. melléklet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**”
- 1.2. Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi **módosításánál** – a 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) pontja alapján „**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.**”
- 1.3. Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi **módosítását** – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján „**[az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] ... 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**”
- 1.4. Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi **módosítása** – a 419/2021. Korm. rendelet 59. § (4) bekezdése alapján a „**[419/2021. Korm. rendelet] ... (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés [a módosítás ténye, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, valamint a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés] megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.**”
- 1.5. Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi **módosításánál** – a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a alapján „**A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben [419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.**”

2./ Alulírott **Dr. Zsembery Ákos**, Esztergom Megyei Jogú Város Főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés előírásainak megfelelően, a tárgyi tervezési munka keretében a **Megalapozó vizsgálat**, valamint az **Alátámasztó munkarészek** tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:

2.1. Esztergom Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójához 2017. év februárjában elkészített, Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek Karbantartásánál **2021. év decemberében** kiegészített **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOT** Esztergom Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek tárgyi módosításához **változatlan tartalommal elfogadom**. Bármely szükséges mértékű kiegészítést kizárólag az Alátámasztó munkarészen belül kérem szerepeltetni.

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

3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek,	igen	igen	nem	nem

	vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)				
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek - szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, - szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, - szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek - védőtávolságok, - táj és természetvédelmi elemek, területek, - kulturális örökségvédelmi elemek, - egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem
10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókerterek,				

	erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok	igen	igen	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen
28.	3.4. Községi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem

38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen
41.	8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

szürke alászínezés = A jogszabály rendelkezései alapján kidolgozásra nem kerülő fejezetek.

kihúzott és zöld alászínezés = Főépítési állásfoglalás alapján kidolgozásra nem kért fejezetek.

Esztergom, 2025. március hó


 Dr. Zsembéry Ákos
 Esztergom Megyei Jogú Város
 Főépítésze