

**III.KÖTET  
DÖRGICSE KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



**ELFOGADÁSRA JAVASOLT DOKUMENTÁCIÓ**

2023. JÚNIUS





# DÖRGICSE KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

### *TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV*

#### Megbízó



Dörgicse Község Önkormányzata  
8244 Dörgicse, Fő u. 16.  
Pflanzner Sándor polgármester  
Tel: +36 87-444-321  
E-mail: polgarmester@dorgicse.hu

#### Tervező



**PAGONY**

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ  
IRODA

Pagony Táj- és Kertépítész Iroda  
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.  
Tel: +36 30-626-7757  
E-mail: pagony@pagonyiroda.hu  
www.pagonyiroda.hu



## ALÁÍRÓLAP

**Településrendezés:** Laposa József, okl. tájépítésmérnök  
településrendezési vezető tervező  
TT/1 19-0384, TK/1 19-0384



Mohácsi Katalin, okl. településmérnök  
településrendezési vezető tervező  
TT 01-6108  
kulturális örökség menedzser és  
fenntartható fejlődés szakreferens



**Tájrendezés:** Vincze Attila, okl. táj- és kertépítész  
vezető tervező, zöldfelületi tervező  
TK/1 01-5089, K/1 01-5089  
tájvédelmi szakértő (SZTjV):



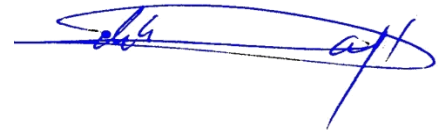
Meszesán Péter, okl. tájépítész mérnök  
TK 01-5340



**Környezetvédelem:** Szőke Balázs, okl. tájépítésmérnök,  
okl. környezetvédelmi szakmérnök,  
tájvédelmi szakértő (SZTjV):  
SZ-010/2021.



**Közlekedés:** Vida Zoltán, okl. építőmérnök  
(V-terv Bt.)  
Tkö 05-1619, 05-51692



**Közművek:** Orosz István Péter, okl. villamosmérnök  
TE, TH 05-1585



**Örökségvédelem:** Dr. Vukov Konstantin  
okl. építésmérnök  
műemlékvédelmi szakmérnök  
SZÉS5 01-3776



Kustár Rozália  
régész – néprajzkutató  
régészeti örökségvédelmi és muzeológiai  
szakértő





## VEZETŐ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Vincze Attila vezető tervező, zöldfelületi tervező kijelentem, hogy Dörgicse településrendezési eszközeinek készítése során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet, továbbá a 419/2018. (VII. 15.) kormányrendelet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.



Vincze Attila  
vezető tervező, zöldfelületi tervező  
TK/1 01-5089, K/1 01-508



## TARTALOM

<b>BEVEZETÉS</b> .....	2
<b>1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA</b> .....	4
1.1. Igazgatási határ, belterület határ módosítása .....	4
1.2. A területfelhasználás .....	4
1.2.1. Beépítésre szánt területek .....	4
1.2.2. Beépítésre nem szánt területek .....	5
1.3. Tájrendezés és természetvédelem.....	9
1.4. Zöldfelületi rendszer.....	13
1.5. Örökségvédelem.....	14
1.6. Közlekedés.....	18
1.7. Közműellátás .....	20
1.8. Környezetvédelem.....	25
1.9. A védőterületek, védősávok és korlátozások.....	28
<b>2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK</b> .....	30
<b>3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE</b> .....	31
<b>4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b> .....	37
4.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével (MATrT tv.) való összhang .....	37
<b>5. Biológiai aktivitásérték számítás</b> .....	37

### 1. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT tervlap) M=1:10.000

## **BEVEZETÉS**

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva Dörgicse Község Önkormányzatának Polgármestere a 11/2021. (III. 05.) határozatával elfogadta a hatályos jogszabályok szerinti Településfejlesztési Konceptióját.

A község a településfejlesztési dokumentumokra alapozva készített el településrendezési eszközeit.



**DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**P O L G Á R M E S T E R T Ő L**  
8244 Dörgicse, Fő utca 16. - Telefon és fax: 87/444-321  
E-mail: polgarmester@dorgicse.hu

**11/2021. (III.05.) határozat**

**Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének** – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – **hatáskörében eljáró Dörgicse Község Önkormányzat polgármestere** a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett **veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:**

1. Dörgicse község 2020 – 2030 időszakra vonatkozó Településfejlesztési Konceptiójával kapcsolatos egyeztetési eljárásában megküldött államigazgatási és települési véleményeket, valamint a partnerségi egyeztetési eljárást lezártak nyilvánítom.
2. A Településfejlesztési Konceptiót az egyeztetési eljárásában megküldött államigazgatási és települési vélemények, valamint a partnerségi egyeztetési eljárásban keletkezett lakossági és az egyházi véleményre adott tervezői válaszok figyelembevételével elfogadom.
3. A Pagony Kft. által készített DÖRGICSE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2020-2030 dokumentáció anyagát a határozat mellékletét képező dokumentáció szerint elfogadom.
4. A koncepció alapján felkérem a tervezőt, hogy a szerződésében foglaltaknak megfelelően készítse el a település szerkezeti tervét, a Helyi Építési Szabályzatot, illetve annak mellékletét képező szabályozási tervet.



Dörgicse - KonceptióDörgicse - KonceptióDörgicse - Konceptió  
- 2. függelék - dr. Lap- 1. függelék Tervezői- Elfogadásra javasolt

Határidő: azonnal

Felelős: János Levente polgármester

Kéri Katalin főépítész

Dörgicse, 2021. március 05.

  
János Levente  
polgármester



# 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

## 1.1. Igazgatási határ, belterület határ módosítása

A belterülethatár módosítható a TSZT tervlapon meghatározottak szerint:

Hrsz.:	Terület (ha):
<u>Agyaglíki utca teleksorán egyetlen nem belterületi lakótelek belterületbe vonása:</u> 0225/81	0,17
<u>7338-as főút menti önkormányzati fejlesztési terület kialakítása:</u> 0197/2	19,69
<b>Összesen:</b>	<b>19,86</b>

## 1.2. A területfelhasználás

### 1.2.1. Beépítésre szánt területek

#### Lakóterületek

A lakóterületek a települések belterületeinek elsődleges területfelhasználású területei. Dörgicse lakóterületei a település jellegéből adódóan falusias lakóterületek, melyek az új tervben is ekként jelennek meg.

#### **Falusias lakóterületek (Lf)**

*A falusias lakóterület elsősorban lakófunkcióra, valamint a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

A meglévő, már beépült lakóterületek 51,81 ha-t tesznek ki. Új lakóterület nem került kijelölésre. A falu hatályos szerkezeti tervében lakóterületként ábrázolt, de be nem épült területei közül 1,87ha kerül vissza mezőgazdasági területfelhasználásba (B20-as változás).

#### **Településközpont vegyes terület (Vt)**

*A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

#### Megmaradó „Vt” területek:

A hatályos tervekben is településközponti vegyes terület a Hivatal és a Községi Ház, a Granarius Étterem és a Kis Pipa étterem és volt bolt és a Templom tér menti vendéglátóhelyek. Az új településrészen a 245/37-39 hrsz-ú telkek, Felső- Dörgicsén az önkormányzat tulajdonát képező, jelenleg szálláshelyként működő 77, 76, 74 hrsz egy része, és a felső- dörgicsei templommal szomszédos 27, 28 hrsz-ú ingatlanok.

#### Új „Vt” területek:

A Fő út mentén, a hivatal tömbjét követően a 322hrsz-on új településközpont vegyes terület lett kijelölve. Az új településrész kiszolgálására a Major utca mentén is új Vt területek kerültek kialakításra.

#### Megszűnő „Vt” területek:

A Fő utca mentén a vízmű (194hrsz) vízgazdálkodási területbe és a mellette fekvő 193/12 hrsz lakóterületbe sorolása. Településközponti vegyes területből közkertbe soroltuk a 311 és 313hrsz-ú ingatlanokat a település központjában a község számára rendezvények helyszínéeként.

#### **Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

Dörgicsén két helyen van kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölve, amelyek a már hatályos terven is így szerepelnek: a Pántlika Pincészethez tartozó 70/2 és a 70/1 hrsz egy része, valamint az Agyagliki utcában a régi major területe (413 hrsz).

Meglévő, megmaradó „Gksz” területből a meglévő 245/22 hrsz-ú közút szélesítés miatt lett közlekedési területté alakítva 700m<sup>2</sup> (lásd: B6. sz. változás).

#### **Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)**

*A terület a település mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó tevékenységet szolgáló területeit foglalja magában.*

Meglévő területfelhasználást a belterülettől és a régi majortól délre az Agyagliki utcából nyílóan, a 0215/2, 0204/2 hrsz-ú telken, mezőgazdasági csarnokokból álló épületegyüttes alkotja. Emellett a Alsődörgicsétől keletre lévő erdőség közepén, a Becseri puszta környezetében a 0115/2 hrsz-ú ingatlan egy kis része tartozik ide.

#### **1.2.2. Beépítésre nem szánt területek**

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.*

#### **Közlekedési területek**

*A közlekedés és közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely, a járda és gyalogút, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közforgalmú vasút, a vízi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.*

Dörgicse területén közlekedési területbe (KÖu) tartoznak a:

- települést érintő országos közutak,
- települési gyűjtőutak,
- települési kiszolgáló utak,
- közúti csomópontok,
- parkolók,
- kerékpárutak,
- turistautak
- gyalogutak.

## **Zöldterületek**

*A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek.*

### **Közkert (Zkk)**

Dörgicse területén közkertként funkcionáló és akként is szabályozott terület a Felsődörgicsei templomromtól keletre található levendulás park a 24/2 és 28 hrsz-ú telkek egy részén. Emellett öbb kisebb, közkertként szabályozott, közlekedési területek között húzódó sáv jelenik meg a településen: a Fő út és a Csörgő utca közötti (51/14) hrsz-ú telken, a Balatonakali felé menő főút és a (245/46) hrsz-ú telken tervezett út közötti 10 méteres sávban, továbbá Kisdörgicsén a temető és a főút közötti sávban. A felsoroltakon túl a település központjában a 321/3 és 324 hrsz-ú telkeken nagy kiterjedésű, 4270 m<sup>2</sup>-es, közkert övezetbe sorolt, de jelenleg alulhasznosított terület áll rendelkezésre. Ezen közkert távlati bővítéseként a terv új közkertet jelöl ki a 313 és 311 hrsz-ú telkeken összesen cca. 3050 m<sup>2</sup>-en.

### **Közpark (Zkp)**

Közparkként szabályozott terület Dörgicsén a sportpálya és játszótér környezete a 0234/15 hrsz-ú telken. Az új településszerkezeti terv a sportpálya és játszótér valós kiterjedésének megfelelően jelölte ki a közpark területét. Kisdörgicse déli felén, a főút túloldalán jelenleg alulhasznosított közpark látja el a településrész zöldterület igényét cca. 9770 m<sup>2</sup>-en a 041/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek egy részén.

## **Erdőterületek**

*Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük. Területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.*

Az erdő, az erdei életközösség alapvető fontosságú az élővilág megőrzése, az emberi környezet minősége és a gazdaság szempontjából. Kiemelten hozzájárul a táj kedvező esztétikai arculatához, a klímaváltozás hatásainak csökkentéséhez, a biológiai sokféleség megőrzéséhez, a környezeti állapot javulásához, a termőtalaj, a mezőgazdasági területek védelméhez, a tiszta ivóvíz biztosításához.

### **Védelmi erdők (Ev)**

Védelmi erdőterületek közé tartoznak azok a különleges kezelést igénylő erdők, amelyek országos jelentőségű védett természeti területen, magterületen, vagy az ezekhez közvetlenül kapcsolódva található, illetve egyedüli kivételként a Balatonakali felé vezető 7338-as főút melletti véderdő. A védelmi erdőterületeken az erdő gazdasági funkciója nem, vagy csak korlátozott mértékben érvényesül. Védelmi erdőterületek a település erdőinek 99%-át teszik ki. A védelmi erdők a község északi keleti és nyugati déli felén található nagyobb, homogén foltokban.

### ***Gazdasági erdők (Eg)***

Gazdasági erdőterületek két kisebb egységekként jelennek meg a település déli felén a 0213 és 0218/3 hrsz-ú ingatlanokon. A gazdasági erdőterületeken az erdők gazdasági funkciója az elsődleges, amelyhez kapcsolódóan építmény is elhelyezhető a területen. A gazdasági erdőterületek 6,97 hektárt tesznek ki és a település összterületének 0,36%-át adják.

### **Mezőgazdasági területek**

*A mezőgazdasági terület árutermelésre szánt területfelhasználási egység, ahol a mezőgazdasági tevékenységgel (növénytermesztés, állattenyésztés) és kiegészítő tevékenységekkel – pl. termékfeldolgozás, árusítás, agroturizmus – összefüggő építmények helyezhetők el.*

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben általános mezőgazdasági, valamint kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra, amelyeket a szabályozási terv egyedi szempontok alapján további övezetekre bont.

#### ***Általános mezőgazdasági terület – általános (Má)***

A kedvező adottságú, hagyományosan legeltetéssel és gyepgazdálkodással, kisebb részt szántóföldi növénytermesztéssel hasznosított területek, illetve a tájképi, ökológiai, valamint a környezetkímélő gazdálkodás és erózióvédelem szempontjából egyaránt fontos, fásodott gyepterületek tartoznak ebbe a területfelhasználási egységbe. Az „Má” egység alá tartozó területek elsősorban Kisdörgicse környezetére, illetve Alsódörgicstől délre és nyugatra koncentrálnak.

#### ***Általános mezőgazdasági terület – korlátozott (M0)***

A területfelhasználási egységbe az ökológiai hálózat magterület övezetében és országos jelentőségű védett természeti területen található, néhol erdővel, néhol természetközeli élőhelyekkel borított területek tartoznak. A korábbi tervben erdőként szabályozott területek, amelyeket magasabb rendű jogszabályi kötelezettség miatt Általános mezőgazdasági területbe kötelező sorolni, de továbbra is elsősorban természetvédelmi célokat, másodsorban természetkímélő gyepgazdálkodást és gyümölcsstermesztést szolgálhatják, de a meglévő terepviszonyok és növényborítottság nem változtatható meg..

#### ***Általános mezőgazdasági terület – természeti védelemmel érintett (Mt)***

Természetvédelmi szempontból kedvező adottságú, hagyományosan legeltetéssel és gyepgazdálkodással hasznosított területek, amelyek az országos jelentőségű védett természeti területen – Nemzeti Parki területen – található.

#### ***Általános mezőgazdasági terület – szőlő (Mc, Mc1)***

A területfelhasználási egységben jelölt területek kedvező termőhelyi adottságú, szőlőkataszterben is nyilvántartott, a hagyományos tájhasználatot erősítő szőlő ültetvények területei. A szőlőterületek Dörgicsén nagy arányban (262 hektár, a település 14%-a) található és elsősorban a közigazgatási terület keleti felében, a jó adottságú déli lejtésű területeken terülnek el.

#### ***Kertes mezőgazdasági terület (Mk)***

Kertes mezőgazdasági területeken elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Ebbe az övezetbe tartoznak a településmagot övező belterületi kertek (Mk-b), továbbá a Kisdörgicstől északkeletre található, kataszteri területeken kívül eső kertes terület (Mk).

A község nyugati és déli felén húzódó történelmi dűlőkön található szőlőskertek: Kútfői-dűlő, Mocsár, Margya, Sárkút, Apácska, Balázs alja, Agyaglik, Hosszú-dűlő, Becce és Sajtó-telek, valamint a község legkeletibb csücskében az Erdei-dűlő és a Les-hegy szőlőterületei történelmi jelentőségük és termőhelyi adottságaik alapján tovább differenciáltak kataszteri (Mk-c). és kiváló dűlökké (Mk-k). A kertés mezőgazdasági területeken a lakóépületek kialakítása nem, de a kertés műveléssel összefüggő gazdasági épületek elhelyezése engedélyezett.

#### ***Kertes mezőgazdasági terület – korlátozott (Mk-0)***

A területfelhasználási egységbe az ökológiai hálózat magterület övezetében található, néhol erdővel, néhol természetközeli élőhelyekkel borított, néhol szőlővel és kertés műveléssel hasznosított területek tartoznak. Elsősorban természetvédelmi célokat, másodsorban természetkímélő gyepgazdálkodást és szőlő-, gyümölcsstermesztést szolgálhatják.

#### **Vízgazdálkodási területek**

*Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek, a közcélú nyílt csatornák medre, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.*

#### ***Vízgazdálkodási terület (V)***

Vízgazdálkodási terület területfelhasználási egység alá tartoznak a településen található időszakos vízfolyások és a felszíni vízvezetést segítő árkok.

#### ***Vízgazdálkodási terület – vízbázis (Vb)***

Vízbeszerzési területek/ vízkivételi helyek közé tartoznak a vízmű területek: (02/8), (05/43), (194) hrsz.

#### **Különleges beépítésre nem szánt területek**

*Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges beépítésre nem szánt területeken épület – legfeljebb 10%-ig – a Helyi Építési Szabályzatban megengedett funkciók helyezhetők el.*

#### ***Különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-T)***

*A terület a temetkezéshez kapcsolódó kegyeleti épületek és az azokat kiszolgáló, kiegészítő épületek és építmények elhelyezésére szolgál.*

Dörgicse belterületén található három temető került ebbe a területfelhasználási egységbe. Az alsódörgicsei meglévő (0158), (0155) hrsz-ú területeken található temető és az utóbbi bővítéseként a 0154/2 hrsz-ú területen kijelölt temetőterület; a felsődörgicsei (0147) hrsz-ú ingatlanon található temető, valamint a kisdörgicsei temető a 0295 hrsz-ú telek egy részén.

#### ***Különleges beépítésre nem szánt terület – romkert területe (Kb-Rk)***

*A terület a műemléki védelem alatt álló, egyedi értékű emblematisz templomromjainak környezete. amely az értékek védelmére, fenntartására, bemutatására szolgál.*



A kisdörgicsei Szent Miklós templomrom 0266/2 hrsz-ú telke, illetve az alsódörgicsei, 0157 hrsz-ú ingatlanon található templomrom telke tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe.

#### ***Különleges beépítésre nem szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü)***

*A terület a település intenzív mezőgazdasági termelő és feldolgozó tevékenységet, valamint a borturizmust szolgáló területeit foglalja magában.*

Meglévő üzemi terület a belterülettől keletre található 0225/44 hrsz-on kijelölt, továbbá a belterülettől északra, kisdörgicse irányában a 031/41,42,44 hrsz-okon kijelölt, de jelenleg még meg nem valósult üzemi területek. A településszerkezeti terv új mezőgazdasági üzemi területként jelöli ki a 015/8-10 hrsz-ú telkek egy részét 1,6 hektár területen.

#### ***Különleges beépítésre nem szánt terület – lovas turisztikai terület (Kb-lov)***

*Lovaglásra alkalmas épületek, istállók, pályák, illetve a lovas turizmust szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló rekreációs területek.*

A településen a 0197/2 hrsz-ú ingatlanon található a meglévő és megmaradó, beépítésre nem szánt lovas turisztikai célterülete tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe.

#### ***Különleges beépítésre nem szánt terület – fejlesztési terület (Kb-Ft)***

*Az önkormányzati tulajdonban álló, távlati gazdasági célú fejlesztési terület sorolható ide, amely a gyógyturizmus, egészségügyi szolgáltató-, oktató-, konferencia és kulturális funkciók, a szabadidő eltöltését biztosító vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények, kézműves műhelyek, közösségi szórakoztató létesítmények elhelyezésére szolgál.*

A településen a 05/42 hrsz-ú ingatlanon található a meglévő és megmaradó, beépítésre nem szánt távlati fejlesztések célterülete tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe.

### **1.3. Tájrendezés és természetvédelem**

#### **TÁJRENDEZÉS**

*A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró szöveg tartalma megegyezik a 2.2.2. fejezetben foglaltakkal.*

#### **TERMÉSZETVÉDELEM – nemzetközi védelem**

Dörgicse területének 9,9%-át, azaz 189,92 ha területet, teszi ki az Öreg-hegyi riviéra elnevezésű, HUBF 20016 területkódú kiemelt jelentőségű természet-megőrzési (SCI) Natura 2000 terület.

Az érintett ingatlanok felsorolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet tartalmazza:

*0106, 0107, 0108, 0120 hrsz-ú ingatlanok.*

#### **TERMÉSZETVÉDELEM – országos védelem**

##### ***Országos jelentőségű természetvédelmi területek***

Dörgicse területe természetvédelmi szempontból a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság fennhatása alá tartozik. A BFNPI létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletben rögzítettek szerint a község területét érintik a nemzeti park védett természeti területei.

Az érintett ingatlanok felsorolása az említett KTM rendeletben az alábbiak szerint található:

A község teljes belterülete, továbbá a 039/1-049/2, 050-099, 0105-0120, 0132, 0140-0144, 0145/7, 0146, 0148/1-2, 0150-0161, 0238, 0242-0247, 0259-0260, 0263-0264, 0266/1-0295, 1001-1020, 1281-1414, 1601-1679 hrsz-ú ingatlanok.

### **Országos természeti érték, természeti emlék**

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) értelmében természeti emlékek minősül valamennyi kunhalom, földvár, forrás és víznyelő. A Tvt. 23.§ (2) bekezdésének hatálya alá eső a BFNPI által nyilvántartott források és barlangok Dörgicse közigazgatási területén a következők:

Kataszteri szám	Forrás neve
F-4400-3129	Nemes-mező forrása

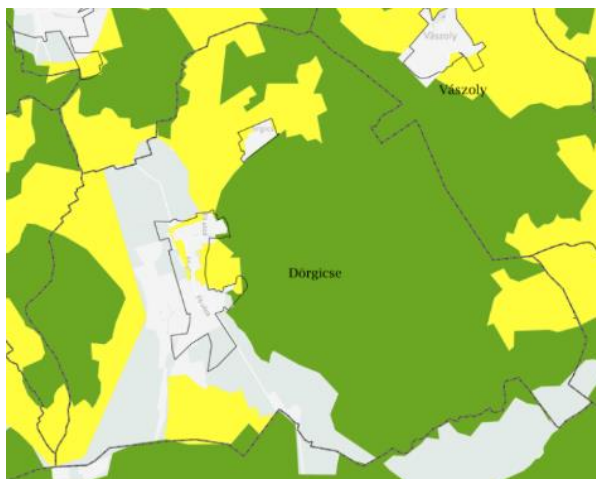
Kataszteri száma	Barlang neve
4462-2	Kő-völgyi 1. sz. barlang
4462-4	Kő-völgyi 2. sz. barlang
4462-11	Kő-völgyi 3. sz. barlang
4462-10	Kő-völgyi 4. sz. barlang
4462-9	Kő-völgyi 5. sz. barlang
4462-8	Kő-völgyi 6. sz. barlang
4462-7	Kő-völgyi 7. sz. barlang
4462-6	Kő-völgyi 8. sz. barlang
4462-5	Kő-völgyi 9. sz. barlang
4462-3	Kő-völgyi 10. sz. barlang

### **Országos ökológiai hálózat övezetei**

A Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében 2019. március 16-tól az Országos Területrendezési Terv által meghatározott országos ökológiai hálózat területeit kell alkalmazni. A fentiek értelmében Dörgicse területét az ökológiai folyosó, a magterület és a pufferterület övezete egyaránt érinti.

#### **– Magterület**

Magterületnek nevezzük a hálózat foltszerű, tetszőleges kiterjedésű területeit, melyek ideális nagyság esetén a lehető legtöbb populációnak, illetve az ezekből felépülő életközösségeknek az élőhelyei és genetikai rezervátumai. Magterületbe tartoznak a település közigazgatási határán körbefutó erdőterületek.



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

– **Pufferterület**

A magterületek és a folyosók körül védőzónát (puffer-zóna) kell kijelölni, ahol még a természetközeli élőhelyek aránya lehetőség szerint magas, feladatuk a magterületek és folyosók védelme az esetleges külső káros hatásoktól.

**TERMÉSZETVÉDELEM – helyi védelem**

**Helyi jelentőségű védett természeti terület**

Dörgicse területén helyi jelentőségű természetvédelmi terület nem található.

**Egyedi tájértékek**

A településre a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által hivatalosan is nyilvántartott, 2010-ben készített, felülvizsgált egyedi tájérték katasztere összesen 52 db egyedi tájértéket jegyez, amelyeket a településszerkezeti tervlap és az alábbi táblázat is tartalmaz:

srsz.	megnevezés	tipizálás	hrsz
1	Lakóház	Településsel kapcsolatos	135
2	Lakóház	Településsel kapcsolatos	234
3	Lakóház	Településsel kapcsolatos	221
4	Lakóház	Településsel kapcsolatos	285
5	Lakóház	Településsel kapcsolatos	297
6	Kőkereszt és harangláb	Szakrális építmény	584
7	Fakereszt	Feszület	0147
8	Kálvária-kereszt	Feszület	
9	Kőkereszt	Feszület	319
10	Fakereszt	Feszület	0155
11	Régi temető	Temetkezéssel kapcsolatos	0158
12	Kőkereszt	Feszület	0195/1
13	Gémeskút	Településsel kapcsolatos	582
14	Pumpás kút	Településsel kapcsolatos	582
15	Pumpás kút	Településsel kapcsolatos	532
16	Pumpás kút	Településsel kapcsolatos	64
17	Pumpás kút	Településsel kapcsolatos	15
18	Pumpás kút	Településsel kapcsolatos	78
19	Kutak és itatóvályú	Településsel kapcsolatos	254
20	Nyomókaros kút	Településsel kapcsolatos	254
21	Kutak és környezetük	Településsel kapcsolatos	197/1
22	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1305
23	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1303
24	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1328
25	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1355/2
26	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1392
27	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	0183/5
28	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1184
29	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1119
30	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1173
31	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1098
32	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1138
33	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	1140

34	Présház	Termeléssel kapcsolatos, agrártörténeti	080/123
35	Greskó síremlék	Temetkezéssel kapcsolatos	0118
36	Pajta	Termeléssel kapcsolatos	0112
37	Eperfa sor és egykori tekepálya	Természeti	584
38	Kopjafák	Temetkezéssel kapcsolatos	0147
39	Regős szobor	Kultúrtörténeti	30
40	Kőkerítés	Településsel kapcsolatos	104
41	Ól galéria	Kultúrtörténeti	251
42	Trianoni emlékmű	Történelmi eseménnyel kapcsolatos	197/1
43	Emlékpark	Településsel kapcsolatos	197/1
44	Öreg gyümölcsös	Természeti	1309
45	Nyelő/Nagy-tó	Természeti	055
46	Felhagyott mészkőbánya	Természeti	043/2
47	Karrmező	Természeti	045/9
48	Mészkő szurdok	Természeti	045/9
49	Apácaska	Természeti	0142
50	Öreg tölgyek	Természeti	0243
51	Kilátópont	Tájképi	0145
52	Kőmezsgye	Termeléssel kapcsolatos	0160

#### 1.4. Zöldfelületi rendszer

A zöldfelületi rendszer a település rendszeresen növényzettel fedett és/vagy biológiailag aktív területeinek organikus rendszere. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 9. § értelmében a Helyi Építési Szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembevételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja.

Dörgicse zöldfelületi rendszerének elemei:

- Területfelhasználási egységek:
  - erdőterület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt erdőterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 1.2.2. fejezetében.*
  - általános mezőgazdasági terület (általános, szőlő)  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt 'általános mezőgazdasági terület – általános', továbbá 'általános mezőgazdasági terület – szőlő' területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 1.2.2. fejezetében.*
  - kertes mezőgazdasági terület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt kertes mezőgazdasági területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 1.2.2. fejezetében.*
  - zöldterület (közkert, közpark)  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt zöldterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 1.2.2. fejezetében.*
  - különleges beépítésre nem szánt terület – jelentős zöldfelülettel rendelkező területek: temető, romkert, mezőgazdasági üzemi, lovarda, fejlesztési terület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 1.2.2. fejezetében.*

A Natura 2000 hálózathoz, az országos védelem alatt álló területekhez, az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek megőrzésére a vízfolyások mentén húzódó beépítetlen területek, cserjés, puhafás területek, az erdőterületek, illetve az értékes hagyasás gyepterületek és gyümölcsösök (mandulások) területének megóvására, fenntartására a vízminőség-védelem, talajvédelem és a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagy hangsúlyt kell fektetni.

Fenn kell tartani a település erdőszültségének nagyságát – attól csak magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés érdekében lehet –, a védelem alatt álló erdők megtartandók. A mezőgazdasági területek közül nagyobb zöldfelületi potenciállal a legeltetett gyepterületek rendelkeznek (különösen a közigazgatási terület déli-délkeleti lejtőin kialakult hagyasás gyepterületek), így megőrzésük ökológiai és tájképi szempontból egyaránt elsődleges. A nagy arányban megjelenő szőlőterületek nemcsak mezőgazdasági, hanem agrártörténeti és kulturális értékeként is jelen vannak a község életében.

A település meglévő zöldterületei jól karbantartottak. Dörgicse legmeghatározóbb és egyetlen közösségi célú zöldterülete az Alsódörgicse északi részén található sportpálya és a hozzá kapcsolódó játszótér. A település célja ezt a meglévő zöldterületet kiegészíteni és a község háza, az evangélikus és a Szent Imre templom által meghatározott településközpontot megkerülő egybefüggő,

átjárható közösségi zöldterületet létrehozni, mely egyaránt képes kielégíteni a lakosság igényeit és a települési rendezvényeket is kiszolgálja. Emellett Kisdörgicse déli felén, a főút túloldalán jelenleg alulhasznosított közparkként kijelölt terület tényleges zöldfelületi fejlesztésével újabb közpark kialakítása is tervezett.

A település zöldfelületi rendszerének nagy részét adják a telkek zöldfelületei, valamint az egyéb zöldfelületi intézmények: templomkertek, temetők.

A továbbiakban gondoskodni kell a zöldterületek mennyiségi és minőségi fejlesztéséről, valamint megfelelő fenntartásukról.

## 1.5. Örökségvédelem

### Régészeti lelőhelyek

azonosító	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ	EOV X koordináta	EOV Y koordináta
7826	1	Felsődörgicse - Szérúskertek	szakmai	043/2, 25/3, 22, 23, 9, 7, 11, 13/2, 12, 13/1, 18, 048/1, 24/3, 24/4,	549320	176161
7827	2	Felsődörgicse, Templomrom	kiemelten védett	25/3, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 0146, 0147, 0148/6, 24/2, 24/3, 24/4	549280	176057
7828	3	Sárffy G. háza	szakmai	104, 139, 140, 168, 61/1, 63, 116, 57, 60	549015	175983
7829	4	Sár-kút I.	szakmai	05/42, 05/43, 04, 02/7, 02/8, 05/4, 02/4, 02/5, 02/6, 05/3, 05/5, 02/13, 02/12	548503	175899
7830	5	Sár-kút II.	szakmai	05/42, 05/43, 04, 02/7, 02/8, 02/9, 05/41, 02/10	548404	175935
7831	6	Kútfői-dűlő	szakmai	035/27, 035/28, 035/29, 031/77,	549006	176941
7832	7	Nemes-mező	szakmai	035/27, 035/28, 038, 039/1, 0226/1, 0266/1, 037, 036, 035/23, 035/26,	549285	176916
7833	8	Aszó	szakmai	0148/7, 0148/8, 0148/9, 0148/10	549380	175901
7834	9	Aszó	szakmai	0148/15, 0148/16	549440	175638

7835	10	Magtár	szakmai	324, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319,	549124	175498
7836	11	Alsődörgicse - Templomrom	szakmai	0157	549439	175376
7837	12	Alsómajor	szakmai	416, 417, 418, 419, 420, 421, 414/3,	548909	174790
7838	13	Agyaglikak	szakmai	1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304/4,	547992	174616
7839	14	Becser	szakmai	0135, 0134, 1131, 1132, 1133, 1134,	550744	174742
7840	15	Templomrom	szakmai	545, 0266/1, 039/1, 0266/2	549537	177079
7841	16	Köves-irtás	szakmai	0269/5, 0269/11, 0269/12	549498	177432

### Műemlék, műemléki környezet

sr.	törzssz.	azon.	megnevezés	utca, házszám	védelem	bírság kat.	hrsz.
1.	10816	14021	Istálló	Erdei dűlő	Műemlék	II.	084/3
2.	9215	15385	Gazdasági épület	Fő u. 38.	Általános műemléki védelem	III.	45/2
3.	9215	15931	Lakóház	Fő u. 38.	Általános műemléki védelem	III.	45/2
4.	5486	9848	Templomrom	Alsődörgicse	Műemlék	I.	157
5.	5488	9849	Kettős templomromja	Felsődörgicse	Műemlék	I.	30
6.	5504	9860	Híd	Felsődörgicse-Vászony közötti főút mellett	Műemlék	II.	46
7.	5505	9862	Templomrom	Kisdörgicse, Pusztatemplomi dűlő	Műemlék	I.	0266/2
8.	8909	9858	Présház	Kishegy-dűlő	Műemlék	II.	1635/2
9.	9062	9856	Lakóház	Iskola köz 2.	Általános műemlék	III.	81

					ki védelem		
10.	9179	9852	Présház, pince	Agyaglik dűlő	Műemlék	II.	1336
11.	9215	9855	Lakóház és gazdasági épület	Fő u. 38.	Általános műemléki védelem	III.	45/2
12.	9356	9853	Présház	Agyaglik dűlő	Műemlék	II.	1334
13.	9636	9859	Présház, pince	Kisleshegy	Műemlék	II.	093/7
14.	10615	9857	Népi lakóház,	Fő u.6.	Általános műemléki védelem	III.	250
15.	10816	9854	Présház, pince	Erdei dűlő	Műemlék	II.	084/3
16.	11120	11439	Római Katolikus templom	Templom tér	Műemlék	II.	319
17.	11121	11453	Evangélikus templom	Fő u.	Műemlék	II.	31
18.	11122	11452	Evangélikus templom	Kisdörgicse–Diófa u.	Műemlék	II.	512
19.	11480	12541	Présház, pince	Kisleshegy	Műemlék	II.	1652
20.	11120	12809	Római katolikus templom műemléki környezete	Templom tér	Műemléki környezet		321/1, 197/1, 197/2, 198, 199, 200, 201, 202, 253, 308, 309/5, 309/6, 310/2, 309/1, 295, 316, 318, 320
21.	11121	12810	Evangélikus templom műemléki környezete	Fő utca	Műemléki környezet		30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41/1, 41/2, 41/3, 42, 43, 63, 64, 70/3, 71, 73, 27, 28, 24/7, 24/6, 24/5, 24/4, 24/3, 24/2, 24/1
22.	11122	12811	Evangélikus templom műemléki környezete	Diófa utca	Műemléki környezet		513, 514/2, 515, 516, 524, 530, 531, 532, 533, 538, 539, 540, 507, 511, 542
23.	11480	18497	Présház-pince műemléki környezete		Műemléki környezet		1651, 1625, 094, 093/16, 093/15, 093/10, 092, 091/32, 091/31, 091/30, 091/2



24.	9179	24037	présház-pince ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet	1335, 1137/2, 1137/1, 1137/3
25.	9356	24038	Présház ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet	1323/2, 1333, 1335, 1337/1, 1332
26.	10816	24039	présház-pince ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet	084/2, 083/2, 080/137, 080/136
27.	8909	24044	présház ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet	092, 1635/1, 1633, 1632, 1634, 091/12, 1208/4
28.	9636	24045	présház-pince ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet	094, 093/9, 093/17, 093/18, 087/175, 087/177, 093/22, 093/19
29.	5504	24046	Híd ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet	64, 040, 039/2, 045/10, 70/1, 565, 045/11, 031/43, 034, 031/31, 65, 1, 043/2, 039/1, 038, 037
30.	6623	9850	Dörgicse, Alsódörgicse-i templomrom műemlék "műemléki környezet"		Műemléki környezet	0157, 245/9, 245/7, 245/6, 245/5, 245/4, 245/3, 245/2, 278, 281, 280, 279, 0163/3, 0163/4, 0195/1, 0195/2, 0163/2, 0164, 0196, 0162, 248, 0159
31.	6634	9851	Dörgicse, Felsődörgicsei templomrom műemlék "műemléki környezet"		Műemléki környezet	28, 32, 33, 34, 63, 64, 70/3, 30, 24/2, 24/3, 24/4, 31, 0147, 0146
32.	6809	9861	Kisdörgicsei, templomrom műemlék "műemléki környezet"	Kisdörgicse	Műemléki környezet	039/1, 0266/2, 524, 525, 523, 546, 545, 0266/1

## **1.6. Közlekedés**

### ***Közúti közlekedés***

Dörgicse tágabb térségét érintő országos és megyei közlekedési fejlesztési tervekben szerepel a nyugat-kelet irányú M8 gyorsforgalmi út megvalósítása, mely Szolnoknál az M4-es autópályát fogja a főváros elkerülésével összekötni Szentgotthárdnál az S7-es osztrák autópályával. Ennek megvalósítása részben a jelenlegi 710 sz. út felfejlesztésével tervezett.

Tervezett főúthálózati elemek fejlesztése a megyeszékhely, Veszprém környékén tervezett, valamint Dörgicse környékén a 77. sz. főút fejlesztése és Monostorapáti, Kapolcs, Nagyvázsony elkerülő szakaszainak megvalósítása tervezett az OTRT, a Veszprém Megyei Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve alapján

A Veszprém Megyei Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve több mellékút fejlesztést tartalmaz Dörgicse környezetében és a területén egyaránt.

Dörgicsetől déli-nyugati irányba a jelenleg földutak, mezőgazdasági utak felhasználásával új közúti kapcsolat kialakítása tervezett Tagyon felé, mely a 7312 j. út tervezett Tagyont és Szentantalfát elkerülő szakaszához csatlakozna. Az így kialakult nyomvonal térségi jelentőségű összekötő út funkciót töltene be a tervek szerint.

A magasabb szintű fejlesztési tervekben szerepel a 7312 j. út több települést elkerülő szakaszának létesítése (Óbudavár, Mencshely, Nagyvázsony).

A térségben megemlítendő Monoszló zsáktelepülés jellegének feloldására tervezett több mellékút kiépítése.

Dörgicse térségében a mellékúthálózaton továbbra is fenntartás jellegű beavatkozások, rekonstrukciók szükségesek.

Új kiszolgáló utakat legalább 12,0 m szélességben célszerű kialakítani.

A közterületeken a szabályozási tervlap szerinti telekhatár korrekciók javasoltak.

### ***Vasúti közlekedés***

Dörgicse közigazgatási területét vasútvonal nem érinti.

### ***Légi közlekedés***

Dörgicsén és környezetében repülőtér, illetve repülőgép leszálló pálya nem található.

### ***Vízi közlekedés***

Dörgicse közigazgatási területe nem határos a Balatonnal, így vízi kapcsolattal, kikötővel nem rendelkezik.

### ***Közösségi közlekedés***

Dörgicse területén a 7338 j. út belterülettől délre eső szakaszán célszerű lehet egy-egy közösségi közlekedési megállóhely létesítése, a Major utcánál a kijelölt fejlesztési terület beépülését követően, valamint a Bece dűlő útsatlakozáshoz a turisztikailag aktívabb időszakban a dűlőn lévő borászatok és pincék kedvezőbb megközelítése érdekében.

### ***Kerékpáros közlekedés***

Dörgicse közvetlen térségében az Országos területrendezési terv, a Veszprém Megyei Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve országos és térségi jelentőségű kerékpárút fejlesztéseket tartalmaz a településkörnyékre vonatkozóan.

#### Országos kerékpárút törzshálózat elemei:

8. Északnyugat-dunántúli kerékpárút

8.A: Győr – Pannonhalma – Csesznek – Zirc – Veszprém – Balatonalmádi – Balatonfüred – Badacsonytomaj – Szigliget – Keszthely – Hévíz – Zalabér – Zalaegerszeg – Zalalövő – Óriszentpéter

81. Balaton-Rába kerékpárút

Veszprém – Nagyvázsony - Kapolcs – Tapolca - Sümeg - Somlóvásárhely - Pápa – Árpás - Győr

83. Rába-Bakonyalja kerékpárút

Sárvár - Celldömölk – Mersevát - Pápa

#### Térségi kerékpárút hálózat elemei

- Szany – Egyházaskesző - Pápa
- Pápa - Bakonyszücs, Bakonykoppány - Fenyőfő - Kisbér
- Sümeg - Mihályfa - Zalabér
- Pápa - Ganna - Magyarpolány - Ajka - Halimba – Taliándörögd - Kapolcs - Monoszló - Zánka
- Nemesahany - Devecser - Ajka - Városlőd - Szentgál - Bánd - Veszprém
- Ajka -Úrkút – Nagyvázsony – Vászoly - Balatonszőlős - Balatonfüred - Tihany komp
- Bakonykoppány - Bakonybél - Zirc - Jásd - Szápár - Bodajk
- Balatonfűzfő - Berhida - Várpalota - Bakonykúti
- Veszprém – Balatonfüred
- Celldömölk – Jánosháza - Rigács -Sümeg
- Somlószlós - Doba - Noszlop - Ganna
- Egyházaskesző – Kemenesszentpéter - Pápoc

Helyi jelentőségű kerékpáros kapcsolat kialakítása javasolt Dörgicse település bekötése érdekében a környező települések felé, akár kerékpározásra alkalmas földút jelleggel is.

### ***Gyalogos közlekedés***

A belterületen javasolt a gyalogosok és kerékpáros forgalmat elősegítő biztonságos közúti keresztmetszet és forgalomtechnika kialakítása.

Javasolt a gyalogos utak szilárd burkolattal és megfelelő keresztmetszettel történő kiépítése, továbbá a hiányzó járdakapcsolatok kialakítása. Gyalogos átkelő kijelölése javasolt az autóbussz megállóhelyeknél.

### ***Parkolás***

A parkolást, rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

## 1.7. Közműellátás

A tervezett módosítások közül az utak szabályozásának módosítása befolyásolja a közművek elhelyezését. Kiépített közművezetékét a módosítások nem érintenek, a jövőbeni közműépítések tervezésénél a most kijelölt közterületet kell figyelembe venni.

A módosítások hatására számottevő közműigény növekmény nem jelentkezik. A település ugyanakkor rendelkezik fejlesztési potenciállal valamennyi funkció kapcsán, ezért esetenként a meglévő gerincek felbővítése válhat szükségessé.

### Vízellátás

Dörgicse jelenleg a balatoncsicsói vízellátó rendszerről kapja a szükséges mennyiségű ivóvizet. Az ivóvízellátást és az oltóvíz biztosítását a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. biztosítja. A településrészek közti magasságkülönbség miatt a településen két nyomászóna üzemel.

Új beépítés esetén – a tényleges beépítés meghatározása után, amikor már ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei – szükséges megkeresni a a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt.-t a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzivíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzivíz-igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok), egyéb műszaki megoldások (pl. tűzivíz medence) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvíz-igény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó nem lakossági felhasználó, úgy új bekötés esetén, illetve abban az esetben amennyiben a korábban meghatározott lekötött vízmennyiség igénytől eltérő többlet vízigény merül fel, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke az igényelt szolgáltatáshoz szükséges fejlesztés költségeinek arányos része. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 1 m<sup>3</sup>/nap ivóvízigény esetében 100.000 Ft + ÁFA.

### **Szennyvízcsatornázás**

Dörgicse település a Balatonfüredi szennyvízelvezetési agglomerációba tartozik. A több települést érintő rendszerben Vászoly szennyvizét Kisdörgicse fogadja, majd közbenső átemelőn keresztül a szennyvíz Felsődörgicse csatornájába kerül tovább. A teljes település szennyvizei egy újabb átemelő közbeiktatásával Balatonakalira, illetve a VI/1. balatonfüredi alrégió közműrendszerébe jutnak. A balatonfüredi szennyvíztisztító telep a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. üzemeltetésébe tartozik, míg a szennyvízelvezető-hálózat üzemeltetését a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt végzi. A településen kiépített szennyvízcsatorna hálózat részben gravitációs rendszerű. A kedvezőtlen magassági elhelyezkedésű ingatlanokról nyomóvezeték segítségével jut el a szennyvíz a befogadó csatornába.

Fejlesztés esetén, vagy új beépítés esetén a szennyvízcsatorna hálózatra szükséges rákötni, ezzel is elkerülve az esetleges talaj és talajvízszennyezéseket. Azon területeken, ahol még nem épült ki, nincs elérhető közelségben a szennyvízcsatorna, ott a csatorna kiépítéséig ideiglenesen továbbra is engedélyezett beépítésre szánt területen a duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, beépítésre nem szánt területeken pedig duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló.

Új beépítés esetén, a pontos keletkező szennyvízmennyiségek meghatározása után a Bakonykarszt Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Új szennyvízcsatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Bakonykarszt Zrt. hozzájárulása után történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági fogyasztó esetében a területről elvezetni kívánt szennyvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szennyvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 1 m<sup>3</sup>/nap elvezetendő szennyvízmennyiség esetében 150.000 Ft + ÁFA.

### **Csapadékvíz elvezetés**

A csapadékvíz elvezetés a településen nyílt árkos rendszerrel megoldott. Az utcák nyílt árkaiban, természetes mélyvonalak mentén összegyűlő víz részben elsikkad, részben a Bere-patakba kerül.

Fontos hangsúlyozni, hogy a szennyvízelvezető hálózatba csapadékvíz nem vezethető, a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről, visszatartásáról azonban gondoskodni szükséges. A csapadékvíz elvezetése biztosítható nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal, folyókával, illetve ezek kombinációjával. Fejlesztés esetén a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer

szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél hektárt meghaladó telekterületű) beruházás esetén. Építési munka csak akkor végezhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Amennyiben a csapadékvíz a számítások alapján nem vezethető el, akkor gondoskodni kell annak visszatartásáról.

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a csapadékvíz visszatartásával (ideiglenes tározással), késleltetett elvezetésével, hasznosulásának (talajba szivárogtatás) elősegítésével, helyben történő hasznosításával, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges. A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozására alapvetően két módszer lehetséges. Az egyik a csapadékvíz talajba történő elszivárogtatása (gyepes, bokros területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a vizek ideiglenes tározókban való visszatartása (záportározók, ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. Jellemző megoldások lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal. Ezen megoldások alkalmazása különösen ajánlott az új beépítések esetén, ahol már a tervezési fázis során betervezhetők ezen módszerek alkalmazása. Amennyiben a csapadékvizek nem tarthatók helyben, úgy a csapadékvizek elvezetésére árok kialakítása szükséges, amelyek segítségével a csapadékvizek felszíni befogadóba vezethetők. Ebben az esetben részletes számításokkal kell igazolni, hogy a befogadó képes befogadni és elvezetni a területen keletkező többlet csapadékvizeket. A felszíni befogadóba történő bevezetés csak a tulajdonos, üzemeltető hozzájárulása, engedélye után történhet.

Fontos kiemelni, hogy a településen található vízvezető rendszer (patak, árkok) parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. A parti sávot a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza. Az előzőek miatt a parti sávon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

### **Villamosenergia-ellátás**

A település villamosenergia-ellátása 11 db E.ON 22/0,4 kV-os transzformátoron keresztül valósul meg. A 22 kV-os hálózat többségében szabadvezetékes, az újabban épült szakaszok a belterületen már földkábelként létesültek. A település jelenlegi igényeit a hálózat távlatban is képes biztosítani.

A jelenlegi jogszabályi környezetben a településképi előírásokat településképi rendeletben lehet alkalmazni, valamint figyelembe kell venni a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (Vet.) rendelkezéseit, amely többek között rögzíti a szabadvezetékes hálózatok építésének lehetséges eseteit.

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZE 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifeszültségű hálózatot

(MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

A 2007. évi LXXXVI. törvény (Vet.) értelmében az elosztóhálózati engedélyes a meglévő légvezetékes hálózatait (melyek kisméretű hálózatok esetében) nagyrészt a közvilágítási lámpatestek, illetve egyéb távközlési berendezések elhelyezésére is szolgálnak, nyomvonalban karbantarthatja, felújíthatja.

Azonon a területeken, ahol a meglévő kisméretű hálózat szabadvezetékes, a fejlesztésekkel egyidejűleg, a meglévő tartószerkezetek felhasználásával, új kötegelt szigetelt szabadvezetékek létesíthetők, a hálózat meghosszabbítható, de javasolt a földkábeles kialakításra törekedni. Ahol teljesen új hálózat készül, ott a kiépítendő hálózat csak földkábeles lehet.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Az energiaigények biztosítása kapcsán az állagmegóvást, megelőző karbantartásokat, rekonstrukciókat (transzformátor felújítás, transzformátor szabadvezeték felújítás) az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. ütemezetten végzi.

Az elosztóhálózati engedélyes tájékoztatása szerint új közvilágítási hálózat létesítése vagy a meglévő rekonstrukciója jelenleg nem tervezett.

A tervezett létesítmények villamosenergia-igénye a konkrét fejlesztés műszaki paramétereinek ismeretében határozható meg. Új transzformátor állomások létesítése esetén a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján.

A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültség szintet, stb. az elosztóhálózati engedéllyel (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

## **Gázellátás**

Dörgicse a vezetékes földgázt a Balatonakali felől érkező távvezetéken vételezi. A településen a földgáz elosztóhálózati engedélyes az E.GAS Gázelosztó Kft., amely a gázellátást a Dörgicse–Balatonakali határán található gázfogadó állomásból biztosítja (Balatonakali, 038/14 hrsz.), 2,5 bar üzemi nyomás értéken.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg.

A középnyomású elosztóhálózat jellemző biztonsági övezete 4-4 méter. A fogyasztóknál egyedi nyomáscsökkentők vannak telepítve.

A belterület ingatlanok telekhatáráig D 20 PE 80/G középnyomású leágazó gázvezetékek épültek ki, új földgázigény esetén az ingatlan tulajdonosának egyedi csatlakozási szerződést kell kötnie az E.GAS Gázelosztó Kft.-vel.

A konkrétan megjelenő földgázigényhez tartozó gázhálózat fejlesztést az elosztóhálózati engedéllyessel (E.GAS) egyeztetni szükséges, az egyes ingatlanok, illetve ingatlancsoportok gázzal történő elláthatósága tekintetében a szolgáltató külön eljárás keretében, az igénylők kérésre, konkrét adatok ismeretében nyilatkozik.

A településen az elosztóhálózati engedélyes, az E.GAS Gázelosztó Kft. nem tervez gázelosztó vezeték hálózat bővítést, illetve rekonstrukciót.

A meglévő 4 bar-os hálózatról közvetlenül bekötésekkel, illetve annak továbbépítésével az új fogyasztói igények kielégíthetőek.

## **Elektronikus hírközlés**

### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A településen a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja a telefonhálózathoz való hozzáférést, nyilvános telefonállomás működtetését és a névjegyzék elérhetővé tétele vonatkozásában egyetemes hírközlési szolgáltatások nyújtását a mindenkor hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A település területe a mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet figyelembevételével.

A felmerülő előfizetői igények a meglévő rendszer továbbépítésével kielégíthetőek. Ennek biztosításáról, a feltételekről a szolgáltató a konkrét igény megjelenésekor dönt.

Az NMHH területi alapon a szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről vezet nyilvántartást. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli szolgáltatások terjedése, fejlődése. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható.

A vételi lehetőséget a térségben elhelyezett mobil bázisállomások biztosítják. A Vodafone 2G, 3G, 4G, a Telenor 2G, 3G, 4G, Hipernet, a Magyar Telekom 2G, 3G, 4G technológiákkal áll rendelkezésre a településen. A DIGI mobilhálózata a térségben még hiányos.

A Telenor a település ellátását a közeli, zánkai üdülőközpont víztornyáról biztosítja, de a település – elsősorban Ódörgicse – ellátása a közeljövőben szükségessé teszi egy új állomás létesítését a település északi részén.

Mivel ezen területen nem található meglévő és megfelelő tartószerkezet, ezért az állomás létesítése csak egy új tartószerkezet létesítésével együtt lehetséges.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztés igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra



vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

### **Megújuló energiaforrások hasznosítása**

A környezettudatos energiagazdálkodás nagymértékben hozzájárul a klímaváltozás káros hatásainak enyhítéséhez. Az energiafelhasználás visszafogásával, egy részének megújulókból történő fedezésével – az ehhez illeszkedő alacsony hőmérsékletű fűtési technológiákkal kiegészítve – az üvegházhatású gázok kibocsátása csökkenthető. Helyi hasznosítás esetében a megújuló energiaforrásokban rejlő lehetőségek csak abban az esetben használhatóak ki hatékonyan, ha az ellátni kívánt épület – új építés esetében – erre energetikailag megfelelően tervezett.

A településen törekedni kell a megújuló energiaforrások és környezettudatos energiagazdálkodás minél szélesebb körű alkalmazására. Az új beruházásoknál lehetőleg ilyen módon kell az energiagazdálkodást kialakítani, előkészíteni. A környezettudatos energiagazdálkodásnak több módja létezik, legfontosabb a megfelelő építő- és szigetelőanyagok használata, az energiatudatos tervezés, megújuló, környezetbarát energiák használata, napelemek, geotermikus és szélenergia felhasználása.

A napelemek ideális tájolása déli tájolás, 30–40° közötti dőlésszög, amely a gyakorlatban DK és DNY közötti tájolás és 20–50° közötti dőlésszög megfelelő. A K–NY-i kis dőlésszögű (10–25°) tetők esetében az elmúlt évek általános telepítési tapasztalatai alapján, a napelemek fejlesztésének köszönhetően ezen tetőfelületek is hasznosíthatóak gazdaságosan energiatermelésre. Lapostetőkön a megfelelő tájolás kialakítható tartókonzolok alkalmazásával, amennyiben az statikailag megfelelő (a tartószerkezeten elhelyezett modulok súlya mellett a fellépő szélterhelést is figyelembe kell venni). Mindössze 10%-os részleges árnyékolás akár 30–50%-os teljesítménycsökkenést okozhat (fák, villanyoszlopok). A napelemes rendszer átlagos tervezett élettartam 20-25 év, a teljesítmény az idő előrehaladtával kismértékben csökken (a szilícium degradációja 0,8% alatti), a külföldi hosszabb távú tapasztalatok alapján a 20–25 éves tervezett élettartam végén is 80%-os teljesítmény felett üzemelnek.

A napenergia közvetlen aktív hasznosítása szakaszos üzemidővel valósul meg, így ezen energiahasznosítása mellett is szükséges vezetékes közműhálózat kiépítése.

Veszprém megye geotermikus potenciálja nem jelentős, az egyetlen termálfürdő Pápán működik. Az országos hévízkataszterben 11 kút szerepel, amelyek mindegyike sekély, a legmélyebb és legmelegebb a Pápa Tak-2 kút 49 °C hőmérsékletű termálvizet ad 1220 méter mélyről.

A településen néhány napelemes háztartási méretű kiserőmű már üzemel.

### **1.8. Környezetvédelem**

A terv termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási hatásai nem jelentősek. A területfelhasználási módosítások környezetvédelmi szempontból új káros szennyezőforrás létrejöttét nem eredményezik, emellett a tervben foglalt előírások a környezeti állapot javítását célozzák.

## **Talajvédelem**

Dörgicse területén igen nagy arányban található mind jó minőségű termőterületeket, mind pedig szőlő termőhelyi kataszteri területeket. Az átlagnál jobb minőségű termőterületek összesen 642,91 hektárt tesznek ki, ami a teljes közigazgatási terület 33,6%-a, a mezőgazdaságilag hasznosított területnek pedig jelentős, 73,2%-át adják.

További védettséget jelent a szőlő termőhelyi-, illetve a gyümölcs termőhelyi kataszteri területek, amelyek szintén érinti Dörgicse területét. Szőlő termőhelyi kataszteri területből I- és II. osztályú területeket találunk a 489,36 hektáron (közigazgatási terület 25,6%-a), míg gyümölcs termőhelyi kataszteri terület a Nébih adatszolgáltatása szerint összesen 25 hektárnyi területet, mely a helyrajzi számok alapján a hivatalos földhivatali térkép szerint mindösszesen 19,34 ha (közigazgatási terület 1%-a).

A talaj eróziótól való mennyiségi védelmét célozza meg a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kiemelt térségi övezeti között lehatárolt Vízerosziónak kitett terület övezete, ami a hegylábi mezőgazdasági területen érinti Dörgicse területét a 2. sz. melléklet Me-10 tervlapján ábrázoltak szerint. A területre vonatkozó előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 12.§-a tartalmazza.

Érvényes szilárdásvány bányászati bányatelek vagy hatósági engedélyek birtokában működő bányüzem nem található a településen, felszínmozgásos terület a település közigazgatási területén nem található.

### **A felszíni és felszín alatti vizek védelme**

A község a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, továbbá a kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású település. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7.§ (4) bek. alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszíni vizek állapota szempontjából a nyílt karsztos területen fokozottan érzékeny terület (1b) a többi részén érzékeny terület (2a).

Dörgicse Község közigazgatási területét nem érinti hidrogeológiai vízbázis védőterülete és védőidoma.

A BFNPI előzetes adatszolgáltatása szerint Dörgicse igazgatási területén 1 db védett forrás található.

<b>Forrás neve</b>	<b>Kataszteri száma</b>
<i>Nemes-mező forrása</i>	F-4400-3129

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet szerint a Balaton vízgyűjtőterülete, s így a község teljes területe nitrátérzékeny területnek minősül.

Az előzőekben megállapítottakkal összefüggésben Dörgicse területén jelentős környezeti hatással bíró gazdasági terület, ipari tevékenység, vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény vagy nagyüzemi állattartó telep nem található, így a felszín alatti vizek szempontjából pontszerű szennyező forrásról nem beszélhetünk. Potenciális diffúz szennyező forrásként a legeltetéses állattartást és a mezőgazdasági tevékenységet tekinthetjük. Az ebből eredő szennyezés mértéke azonban nem tekinthető jelentősnek. Az alegység vízgyűjtő gazdálkodási terve Dörgicse területén 1 db (extenzív, legeltetéses állattartási módot alkalmazó) állattartó telepet jelöl meg.

A település a szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületek kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint Dörgicse érzékeny területen fekszik, azonban a településen nem működik települési szennyvíztisztító telep és nem tervezett annak létrehozása sem.

A fentiekkel összhangban került országos szinten lehatárolásra és törvényileg szabályozva 2018. évi CXXXIX. törvény és az azt kiegészítő 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet által a Vízminőség-védelmi terület övezete, ami a település teljes közigazgatási területét lefedi. Az övezetre vonatkozó szabályok szerint az érintett területeken korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető, illetve az érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell tovább részletezni. A településrendezési eszközök nem ellentétesek a vízvédelmi előírásokkal, további intézkedésekre nincs szükség.

A felszíni vizekkel kapcsolatban megállapítható, hogy Dörgicse területén állandó víztest, vagy vízfolyás nem található. A hegyvidéken keletkező csapadékvizeket levezető időszakos patakmedrek és mesterséges árkok hálózata kialakított, állapotuk megfelelő, a közelmúltból csapadékvízvezetési problémák, károk nem ismertek. A községre azonban nem készült átfogó csapadékvíz-gazdálkodási terv, amit mindenképp szükséges pótolni.

### Levegőtisztaság-védelem

Dörgicse Község területén nem található állandó, az OMSZ által létesített mérőhálózat, így a légszennyezettségi adatok pontos meghatározása nehézségbe ütközik. Az akkreditált levegőmintavételezés és kiértékelés nagy költséggel jár, csak különösen indokolt esetben, havária esetén indokolt.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal tájékoztatása szerint Dörgicse a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába (az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat) sorolt település. A rendelet alapján a település szennyező anyagok szerinti típusa:

kén-dioxid	nitrogén-dioxid	szén-monoxid	PM <sub>10</sub>	benzo I	talaj közeli ózon	PM <sup>10</sup> arzén (As)	PM <sup>10</sup> kadmium (Cd)	PM <sup>10</sup> nikkel (Ni)	PM <sup>10</sup> ólom (Pb)	PM <sup>10</sup> benz(a)pirén (BaP)
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

A *levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. számú melléklete az egyes zónák típusait az alábbiak szerint határozza meg:

- D - azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3-6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.
- E - azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
- F - azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
- O-I - azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

Eszerint a településen kedvező a levegőminőség állapota, ahol a legtöbb vizsgált légszennyező anyagra vonatkoztatott légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt sem haladja meg, egyedül a PM<sub>10</sub> benz(a) pirén (BaP) van a felső vizsgálati küszöb, illetve a célérték között, valamint a szálló por (PM<sub>10</sub>) értéke lépi át az alsó vizsgálati küszöböt, de nem haladja meg a felsőt.

A község közigazgatási területén nem ismert működő légszennyező pontforrás, nincs bejelentett pontforrással rendelkező telephely. A településen levegőminőség terhelés csak a közúti közlekedésből és téli időszakban a lakossági fűtésből származnak. Abból kifolyólag, hogy Dörgicsén országos főút nem halad át, ezért az átmenő forgalom nem számottevő, így a közlekedésből adódó légszennyezés nem jelentős, főként a mezőgazdasági termeléshez kötődő forgalom okoz némi terhelést.

### **Hulladékkezelés**

Dörgicsén a községi hulladékgazdálkodás szabályait a hulladékkezelési közszolgáltatásról szóló 9/2004.(VII. 14.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

Dörgicse község területén a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást a Balatonfüredi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. látja el. A hulladékszállítás heti egy alkalommal történik. Havonta egy alkalommal biztosítják a szelektív hulladékok (műanyag, papír és fém-csomagolási hulladék) elkülönített, házhoz menő begyűjtését és elszállítását. A közszolgáltató a lakossági zöldhulladék kezeléséhez ingyenes beszállítási lehetőséget a balatonfüredi Komposztáló Telepen. A településen kommunális, inert hulladéklerakó és hulladék-átrakó állomás nem működik.

A település csatornázása megoldott, a község területén keletkező szennyvizek kezelője a Bakonykarszt Zrt. A település a közműszolgáltató balatoncsicsói rendszerébe tartozik.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

Dörgicse esetében a zaj- és rezgésterhelés elsődlegesen a közlekedésből adódó forgalmi terhelésből származik. A belterületen belül, a lakóterületek közé ágyazódva kisebb telephelyek találhatóak, olyan tevékenységekkel, mint illóolajgyártás, bútorgyártás, jármű tároló telephely, kiskereskedelem, pincészet. Zajtérképek nem készültek a községre, így a lakóterületeket érintő konkrét zajhatásokról nem lehet megállapításokat tenni, de a felsorolt ismert tevékenységek elhanyagolható zajforrások a településen, lakossági panaszbejelentés nem ismert a megengedett zajvédelmi határértékek átlépésére. A határértékeket meghaladó ipari és szolgáltatói tevékenységhez kapcsolódó létesítmény a településen nem üzemel és a módosítások eredményeként új gazdasági terület nem került kijelölésre.

Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe Dörgicse nyugati külterületének egy részét potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé sorolja. Az érintett területek jelenlegi állapotukban stabil területek, amelyek csak nem megfelelő emberi beavatkozás vagy szélsőséges időjárás hatására válhatnak instabillá. Ezeken a területeken építési tevékenységet ajánlatos geotechnikai szakvélemény alapján végezni, a területi stabilitás megőrzése érdekében.

## **1.9. A védőterületek, védősávok és korlátozások**

### ***Közlekedéssel kapcsolatos védősávok***

A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

A védőtávolság külterületen:

- külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolsága külterületen
- 73112 j. Mencshely-Dörgicse összekötő út tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolsága külterületen
- Dörgicse-Tagyon közötti új mellékút tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolsága külterületen

### ***Közműszolgáltatással összefüggő védősávok***

#### **Villamosenergia-ellátás**

- 20 kV-os szabadvezetékes elosztóhálózat nyomvonala és biztonsági övezete:  
a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, 5–5 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed, de a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5–2,5 méter (2/2013. (I.22.) NGM rendelet).

#### **Földgázellátás**

- -

### ***Örökségvédelemmel összefüggő korlátozások***

- műemlékek, műemléki környezet területe
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek területe

### ***Természetvédelemmel, tájvédelemmel összefüggő korlátozások***

- ex-lege védett forrás
- ex-lege védett barlangok
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területe
- ökológiai hálózat által érintett területek
- Natura 2000 hálózat által érintett területek
- tájképvédelmi terület övezete
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

### ***Egyéb védelmi és korlátozó elemek***

- vízminőség-védelmi terület övezete
- szőlő- és gyümölcs kataszteri területek

## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

TERÜLETI MÉRLEG		A FELÜLVIZSGÁLT TSZT SZERINT	A TERVEZETT TSZT SZERINT	
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)	Területe (ha)	Változás mértéke
<b>Beépítésre szánt terület</b>		<b>95,80</b>	<b>60,10</b>	<b>62,74%</b>
falusias lakóterület	Lf	59,49	51,69	86,89%
településközponti vegyes terület	Vt	3,48	3,99	114,66%
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	4,50	2,98	66,21%
különleges beépítésre szánt területek	K	28,33	1,44	5,08%
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>		<b>1815,64</b>	<b>1851,34</b>	<b>101,97%</b>
általános mezőgazdasági terület	Má	539,70	565,16	104,72%
kertes mezőgazdasági terület	Mk	181,84	233,99	128,68%
erdőterület - védelmi	Ev	909,73	944,43	103,81%
erdőterület - gazdasági	Eg	82,39	6,97	8,46%
zöldterület - közkert	Z	8,92	3,41	38,23%
vízgazdálkodási terület	V	2,61	2,40	91,77%
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	8,00	34,24	428,00%
közúti közlekedési terület	Köu	82,45	60,74	73,67%
<b>Közigazgatási terület (ha)</b>		<b>1911,44</b>	<b>1911,44</b>	

A településszerkezeti változásokat az 1. sz. melléklet – **TSZT-VÁLT** jelű **tervlap** térképesen is tartalmazza.

Településszerkezeti változások						
Változás s.sz.:		HRSZ/HRSZ részlet:	Terület-nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Tervezett ter. felh.
B	1	0197/2 egy r.	18,59	K-turisztikai és szabadidőközpont	►	Kb-Fejlesztési terület
B	2	0197/2 egy r.	0,55	K-turisztikai és szabadidőközpont	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
B	4	(245/46) egy r.	0,4	Zöldterület (Z)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
B	5	245/29, 245/65-67, (245/46) egy r.	0,73	Falusias lakóterület (Lf)	►	Településközponti vegyes terület (Vt)
B	6	413 egy r.	0,07	Kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
B	7	245/21 egy r., 652 egy r., 655 egy r., 656 egy r., 0225/81 egy r.	0,06	Falusias lakóterület (Lf)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
B	8	311 egy r., 313-317 egy r.	0,05	Településközponti vegyes terület (Vt)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
B	9	311 egy r., 313 egy r.	0,31	Településközponti vegyes terület (Vt)	►	Zöldterület (Z)
B	10	343-358 egy r., 360-375 egy r.	0,4	Zöldterület (Z)	►	Kertes mezőgazdasági terület - belterületi kert (Mk)
B	11	0234/1, 331-358 egy r., 329, 360-375 egy r.	0,1	Zöldterület (Z)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
B	12	322	0,01	Falusias lakóterület (Lf)	►	Településközponti vegyes terület (Vt)
B	13	379-396 egy r., 397-399 egy r., 400/1 egy r., 403 egy r.	0,25	Falusias lakóterület (Lf)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
B	14	379-396 egy r.	0,12	Falusias lakóterület (Lf)	►	Kertes mezőgazdasági terület - belterületi kert (Mk)
B	15	0234/15 egy r.	0,76	Kb-Sportpálya	►	Zöldterület (Z)
B	16	0234/2 egy r.	0,9	Kb-Sportpálya	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
B	17	0234/2 egy r., 0234/15 egy r.	0,41	Zöldterület (Z)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
B	18	193/12 egy r.	0,04	Településközponti vegyes terület (Vt)	►	Vízgazdálkodási terület - vízbázis terület (Vb)
B	19	193/12 egy r.	0,11	Településközponti vegyes terület (Vt)	►	Falusias lakóterület (Lf)

Változás s.sz.:		HRSZ/HRSZ részlet:	Terület-nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Tervezett ter. felh.
B	20	02/1 egy r., 02/5 egy r., 02/14 egy r.	0,23	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
B	21	02/1 egy r., 02/13 egy r., 02/14 egy r.	1,87	Falusias lakóterület (Lf)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
B	22	24/2 egy r.	0,08	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Falusias lakóterület (Lf)
B	23	24/1, 24/3, 24/4 egy r.	1,71	Zöldterület (Z)	►	Kertes mezőgazdasági terület - belterületi kert (Mk)
B	24	23 egy r., 24/5-7, 025/7 egy r.	1,23	K-ökológiai gazdálkodási és vendéglátó	►	Kertes mezőgazdasági terület - belterületi kert (Mk)
B	25	23 egy r.	0,32	Falusias lakóterület (Lf)	►	Kertes mezőgazdasági terület - belterületi kert (Mk)
B	26	(524) egy r.	0,04	Zöldterület (Z)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	1	0269/5 egy r.	0,02	Erdőterület (E)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	2	035/20 egy r., 035/8 egy r., 035/3 egy r., 035/31 egy r.	0,75	Erdőterület (E)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	3	0269/5 egy r.	0,51	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Erdőterület (E)
K	4	0251/18	0,06	Erdőterület (E)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	5	0289/3,5,7-11	2,66	Erdőterület (E)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	7	0266/2	0,04	K-Romkert	►	Kb-Romkert
K	8	0295 egy r.	0,32	K-Temető	►	Kb-Temető
K	9	039/2 egy r.	0,03	K-Temető	►	Zöldterület (Z)
K	10	015/8-10 egy r.	1,66	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Kb-Mezőgazdasági üzemi
K	11	015/5, 020/10 egy r., 016/11 egy r.,	0,35	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	12	045/8, 045/9 egy r.	4,19	Erdőterület (E)	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	13	0149, 0150, 0154/2 egy r.	0,27	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Erdőterület (E)
K	14	0151 egy r.	0,03	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Vízgazdálkodási terület (V)
K	15	0154/2 egy r.	0,22	K-Temető	►	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	16	(0155), (0158)	1,58	K-Temető	►	Kb-Temető
K	17	0157	3,44	K-Romkert	►	Kb-Romkert

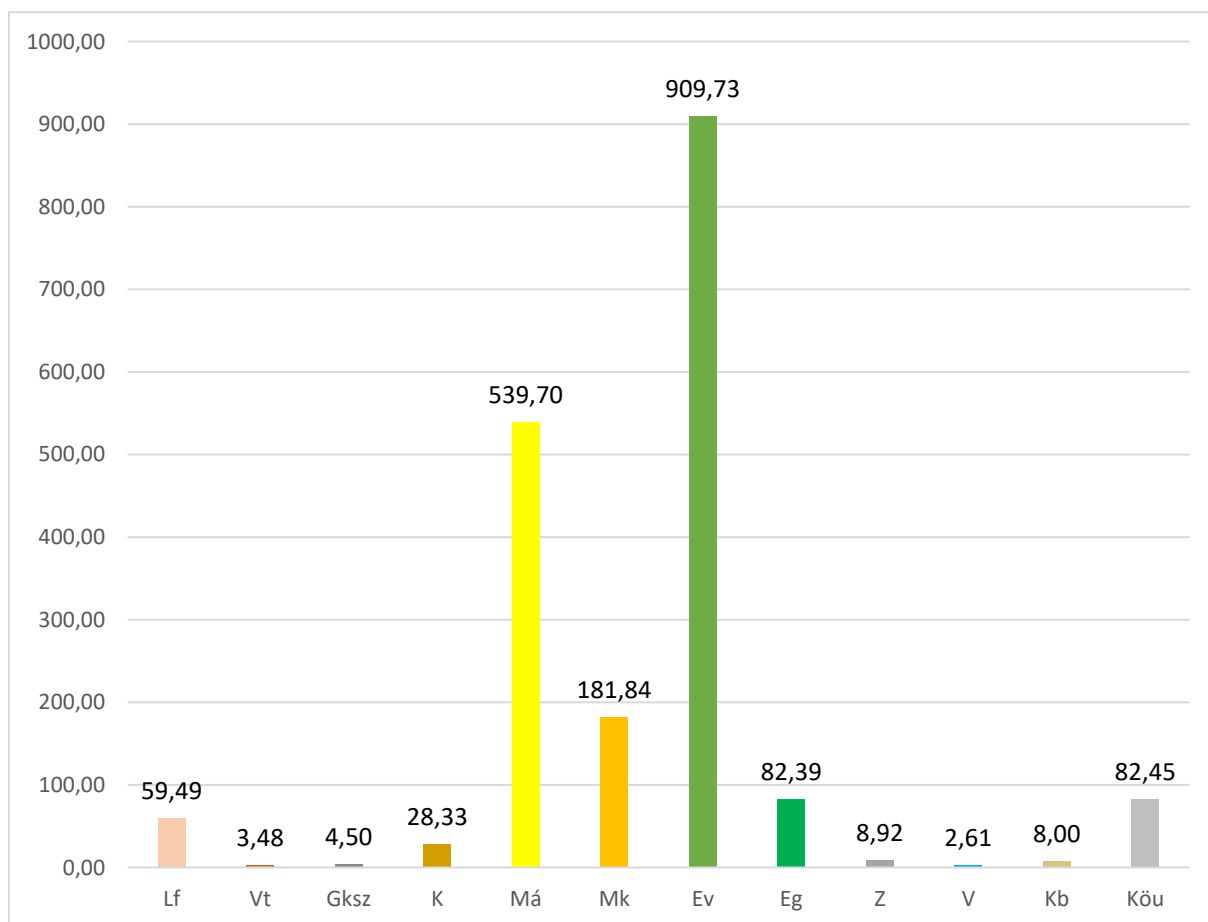


K	18	0142 egy r.	0,4	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	19	0142 egy r.	0,91	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	20	0142 egy r.	0,56	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	21	1087	0,79	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)
K	22	0165/2 egy r., 0167/1 egy r.	7,03	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	23	0225/31	1,27	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	24	1323/1 egy r., 1391/2 egy r.	1,4	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)
K	27	0224 egy r., 0258/105 egy r., 0258/106 egy r., 0222/8 egy r., 0218/1 egy r., 0225/60 egy r., 0215/8 egy r., 0215/6 egy r., 414/6 egy r.,	1,05	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	28	0220, 0218/3 egy r.	3,15	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	29	0213 egy r.	0,01	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	30	0213 egy r.	0,01	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	31	0213 egy r.	0,34	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	32	0213 egy r.	1,42	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	33	0213 egy r.	12,65	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	34	0208/1 egy r., 0213 egy r.	0,03	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	35	0208/1 egy r., 0208/2 egy r., 0208/5 egy r., 0208/6 egy r.	0,22	Erdőterület (E)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	36	0125, 0129	7,05	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	37	080/110 egy r., 080/159 egy r.	0,37	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)
K	38	080/119 egy r., 080/118 egy r., 080/121 egy r.,	0,04	Erdőterület (E)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

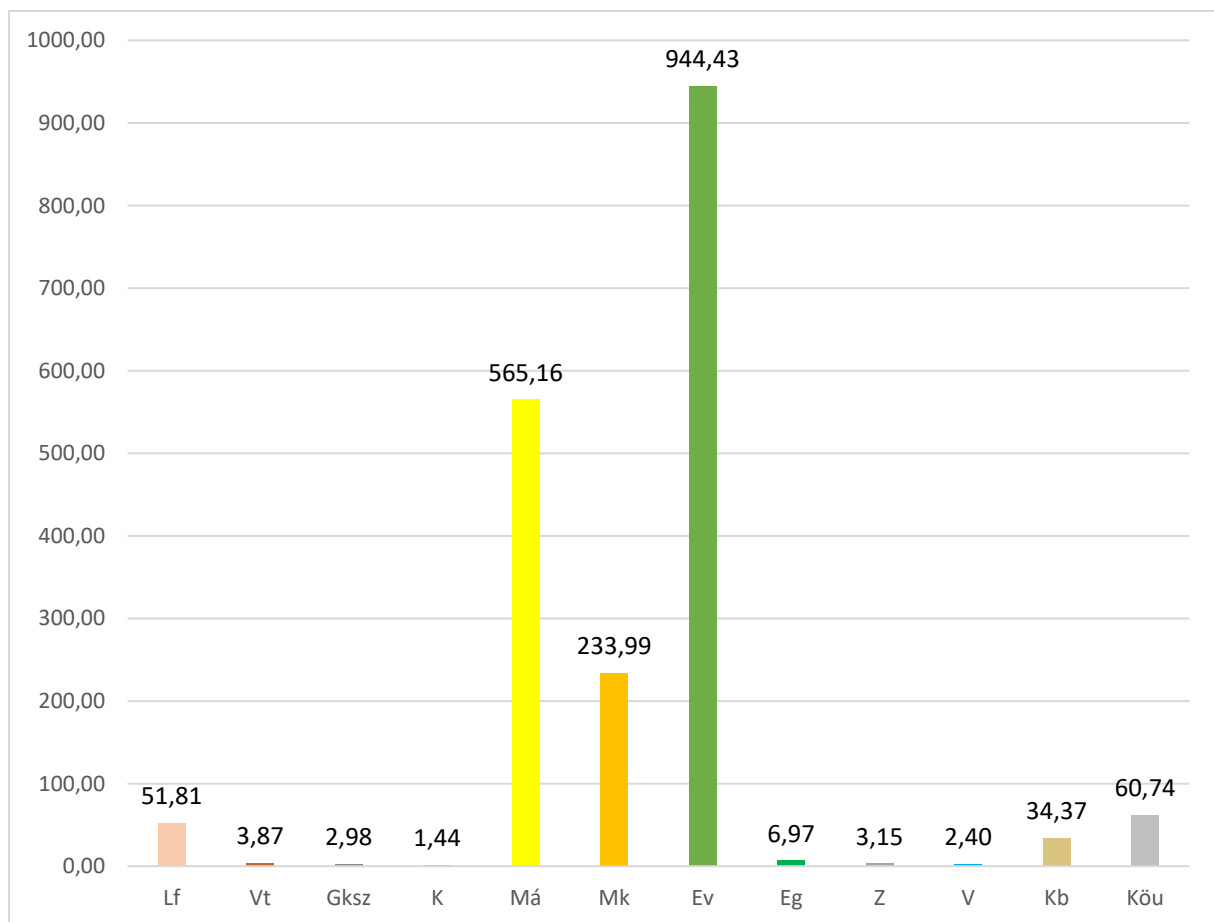
Változás s.sz.:		HRSZ/HRSZ részlet:	Terület-nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Tervezett ter. felh.
K	39	080/6	0,04	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	40	080/120	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
K	41	069/21	0,12	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Erdőterület (E)
K	42	071/1-7, 087/9 egy r., 087/96 egy r., 1619, 1620,	0,73	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Erdőterület (E)
K	43	085/1-7	0,42	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Vízgazdálkodási terület (V)
K	44	087/163	0,7	Erdőterület (E)	►	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
			<b>86,21</b>			

### 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETI MÉRLEG - A FELÜLVIZSGÁLT TSZT SZERINT		
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)
<b>Beépítésre szánt terület</b>		<b>95,80</b>
falusias lakóterület	59,49	59,49
településközponti vegyes terület	3,48	3,48
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	4,50	4,50
különleges beépítésre szánt területek	28,33	28,33
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>		<b>1815,64</b>
általános mezőgazdasági terület	539,70	539,70
kertes mezőgazdasági terület	181,84	181,84
erdőterület - védelmi	909,73	909,73
erdőterület - gazdasági	82,39	82,39
zöldterület - közkert	8,92	8,92
vízgazdálkodási terület	2,61	2,61
különleges beépítésre nem szánt terület	8,00	8,00
közúti közlekedési terület	82,45	82,45
<b>Közigazgatási terület (ha)</b>		<b>1911,44</b>



TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT		
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)
<b>Beépítésre szánt terület</b>		<b>60,10</b>
falusias lakóterület	51,69	51,81
településközponti vegyes terület	3,99	3,87
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	2,98	2,98
különleges beépítésre szánt terület	1,44	1,44
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>		<b>1851,34</b>
általános mezőgazdasági terület	564,72	565,16
kertes mezőgazdasági terület	233,67	233,99
erdőterület - védelmi	944,43	944,43
erdőterület - gazdasági	6,97	6,97
zöldterület - közkert	3,41	3,15
vízgazdálkodási terület	2,40	2,40
különleges beépítésre nem szánt terület	34,24	34,37
közúti közlekedési terület	61,50	60,74
<b>Közigazgatási terület (ha)</b>		<b>1911,44</b>



## 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 4.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével (MATrT tv.) való összhang

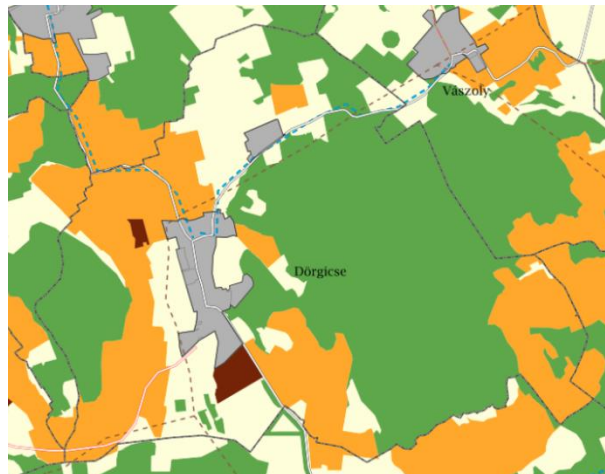
Dörgicse területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

- 2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MATrT)
  - Országos Területrendezési Terv (OTrT)
  - és Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜK TrT)
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (VMTrT)

#### **Térségi szerkezeti tervnek való megfelelés, területfelhasználás (ld. 2. sz. melléklet: Me-01 jelű tervlap)**

##### **2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről**

A kiemelt térségi szerkezeti tervben ábrázolt területfelhasználási elemeket az OTrT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriák alkotják. Ezek közül Dörgicse közigazgatási területén az alábbiak szerepelnek:



<b>Térségi területfelhasználási kategória:</b>	<b>Térségi területfelhasználás mérete (ha):</b>
erdőgazdálkodási térség	938,45
mezőgazdasági térség	369,85
szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	490,12
vízgazdálkodási térség	0,0
települési térség	88,78
sajátos területfelhasználású térség	24,23

Dörgicse község  
közigazgatási területe: 1911,44

A területfelhasználásokon túl a szerkezeti terv az alábbi tervezett vonalas elemeket tartalmazza:

- Balatonakali-Dörgicse-Vászoly (7338. sz.) mellékút,
- Dörgicse-Mencshely (73112 sz.) mellékút,
- új mellékút kialakítása tervezett Tagyon felé, mely a 7312 j. térségi összekötő útként tervezett Tagyont és Szentantalfát elkerülő útszakaszhoz csatlakozna.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési eszközeit a természetvédelmi, tájésztétikai szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

- *50. § (1) a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységként lehatárolni*

► **Az előírást az erdőterületek kijelölésénél figyelembe vettük.**

*b) a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet*

► **A település közigazgatási területén az erdőgazdálkodási térségben kijelölt erdőterületek mérete nem csökken, a hatályos településrendezési eszközökben az erdőgazdálkodási térségben 922,09 ha erdőterület volt kijelölve, míg jelen tervezés során 935,89 ha (101,5%) erdőterületet jelöltünk ki az erdőgazdálkodási térségen belül (Isd. még Me-09 jelű tervlap).**

- *11. § (1) b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni*
- *50. § (1) c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki*

► **A mezőgazdasági térség területe Dörgicse területén 369,85 ha. A településszerkezeti terv ettől 16,31 ha-ral, azaz 4,4%-al tér el, tehát az előírásnak a kijelölés megfelel.**

- *50. § (1) d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki*

► **A térség területén az előírásokat figyelembe vettük, a településszerkezeti terven nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem került kijelölésre (Isd. még Me-06, Me-08 jelű tervlapok).**

- *50. § (1) e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani*

► **A vízgazdálkodási térség Dörgicse közigazgatási területét nem érinti.**

- *11. § (1) d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;*

► **Települési térségen belül falusias lakó-, településközponti vegyes-, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági-, közlekedési- és zöldterületek, továbbá kertes mezőgazdasági területek kerültek kijelölésre.**

- 50. § (1) i) a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület települési területfelhasználási egységbe sorolható;

► A térség területén különleges beépítésre nem szánt lovarda, illetve különleges beépítésre nem szánt fejlesztési terület, továbbá közlekedési területeket jelöltünk ki. A településszerkezeti terv az előírtaktól eltérő területfelhasználási egységet nem jelölt ki, tehát az előírásnak a kijelölés megfelel.

DÖRGOCSE TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ILLESZKEDÉSÉT IGAZOLÓ SZÁMÍTÁS AZ MATrT-BKÜK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBE				
A települést érintő térségi területfelhasználási kategóriák	BKÜK szerkezeti tervén jelölt	Településrendezési tervben a tv-nek megfelelően jelölt területfelhasználás	Jogszabályilag kötelező (%)	Az MATrT-nek való megfelelés
erdőgazdálkodási térség	938,45 ha	936,59 ha (99,81%)	nincs %-os szabály	megfelel
mezőgazdasági térség	369,85 ha	353,54 ha (95,6%)	75%	megfelel
települési térség	88,78 ha	-	-	megfelel
vízgazdálkodási térség	0,0 ha	0,0 ha	nincs %-os szabály	megfelel
sajátos térség	24,23 ha	24,23 ha (100,0%)	95%	megfelel
szőlő-, gyümölcs és kertművelésű térség	490,12 ha	477,84 ha (97,49%)	nincs %-os szabály	megfelel

- 50. § (1) f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;

► A közigazgatási határ 200m-es sávján belül beépítésre szánt területet nem jelöl a terv.

- 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:
  1. az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
  2. az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
  3. új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

► Új beépítésre szánt területet a terv nem jelöl ki.

- 50. § (1) g) új ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;
- 50. § (1) h) az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen települési területfelhasználási egységben sem helyezhető el;
- 50. § (1) j) a településrendezési eszközökben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;

► **Ipari gazdasági területet a településen nem jelöl ki a terv.**

- 50. § (1) k) a település központi belterületéhez kapcsolódó általános gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;

► **Új gazdasági területet a településen nem jelöl ki a terv.**

- 50. § (1) l) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

► **A település belterületétől elkülönülő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területet a településen nem jelöl ki a terv.**

**Zöldterületek**

- 12. § (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

► **Új beépítésre szánt területet a terv nem jelöl ki.**

- 51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

► **A településen a beépítésre szánt területek mérete összesen 60,10 ha, míg a zöldterületek összterülete 3,42 ha, mely a beépítésre szánt területek 5,69%-a tehát az előírásnak a terv megfelel.**

Az MATrT a BKÜK településeit parti és partközeli, illetve partinak és partközelinek nem minősülő település kategóriákba sorolja. Dörgicse partinak és partközelinek nem minősülő település, melyre vonatkozó zöldterületi előírások az alábbiak:

- 62. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési eszközeiben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparkként vagy közkertként nyilvántartott terület.

► **Dörgicse területén nincs az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy közkertként nyilvántartott terület.**

- 63. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a partinak és partközelinek nem minősülő település településrendezési eszközeiben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő, közparknak vagy közkertnek nem minősülő terület.

► **A hatályos településrendezési eszközökben zöldterületbe sorolt területek mérete 5,692 ha, melyből önkormányzati vagy állami terület ÉS nem közpark vagy közkert minősítésű 2,268 ha.**

- 63. § (2) E § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, valamint az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

► **Az előző pont szerint zöldterületnek minősülő területeken a Zkk-ból Köu-ba sorolt területek (B4, B11, és B26 sz. módosítások) egy része összesen 5.280 m<sup>2</sup>, a Zkk-ból Mk-ba sorolt terület (B10. sz. módosítás) összesen 115 m<sup>2</sup>. Tehát az összesen pótlendő zöldterület 5.395 m<sup>2</sup>.**

- a) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;

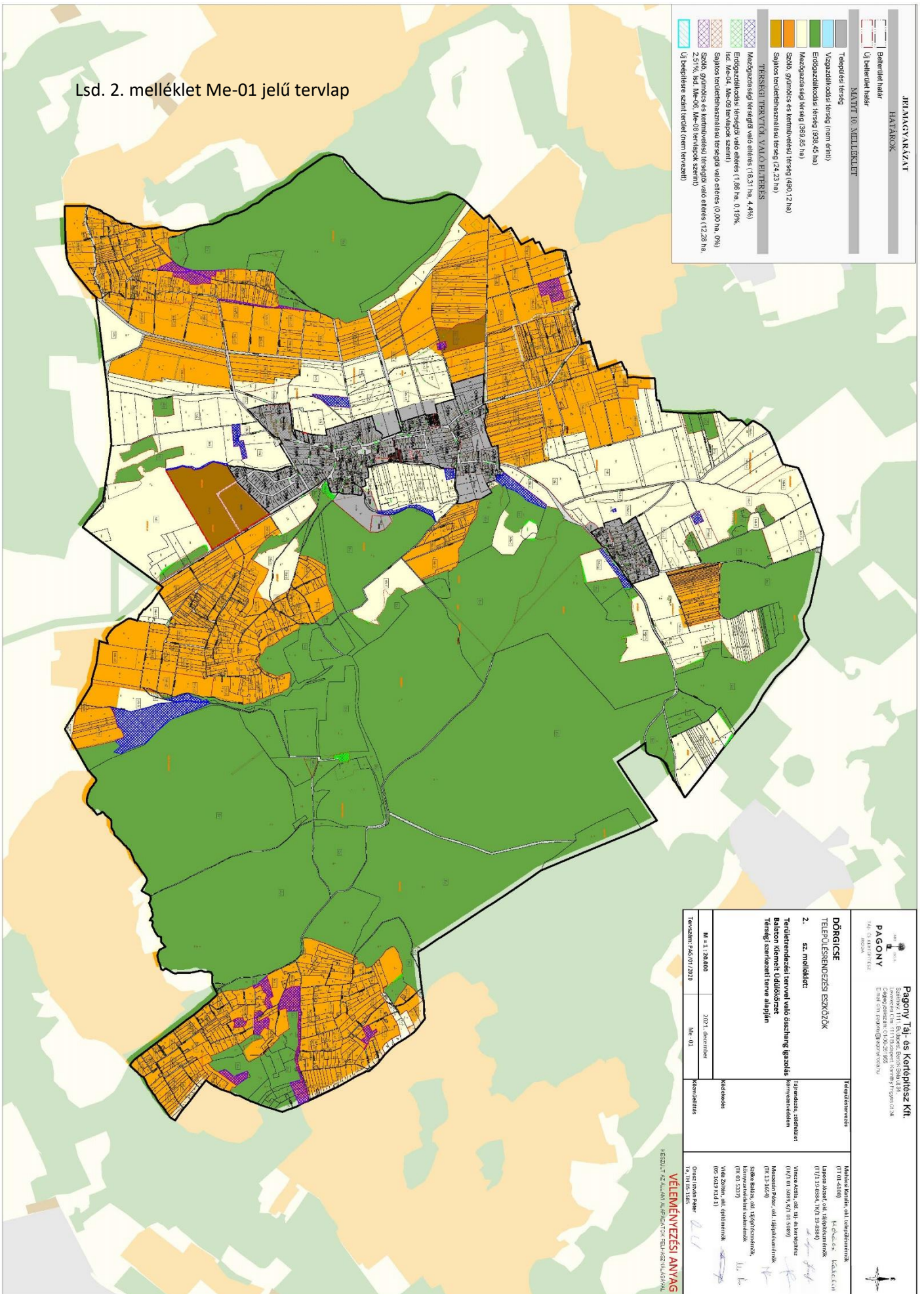


► A B9 és B15. sz. módosítás eredményeként 10.639 m<sup>2</sup> került újonnan zöldterületbe önkormányzati tulajdonú ingatlanon, tehát az előző pontban meghatározott 5.395 m<sup>2</sup> megszűnő zöldterület teljes egészében pótlásra került.

4. *a település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek összterülete nem csökken a beépítésre szánt területek összterületének 5%-a alá.*

► A tervben kijelölt beépítésre szánt területek összterülete 60,10 ha, aminek az 5%-a 3,005 ha. Dörgicse új településszerkezeti tervében összesen 3,42 ha került zöldterületként kijelölésre, így a terv az előírásoknak megfelel.

Lsd. 2. melléklet Me-01 jelű tervlap



**JELMAGYARÁZAT**

**HATÁROK**

----- Belterületi határ  
 - - - - - Külső belterületi határ

**MAJATTÓL MEGJELŐLŐK**

----- Tervezett terület  
 - - - - - Vízgazdálkodási terület (nem erdő)  
 - - - - - Erdőgazdálkodási terület (338,45 ha)  
 - - - - - Mezgazdasági terület (359,85 ha)  
 - - - - - Szőlő, gyümölcs és kertművelési terület (490,12 ha)  
 - - - - - Sajátos területfelhasználású terület (24,23 ha)

**TERÜLETTYPÉNTŐL VALÓ ELTÉRÉS**

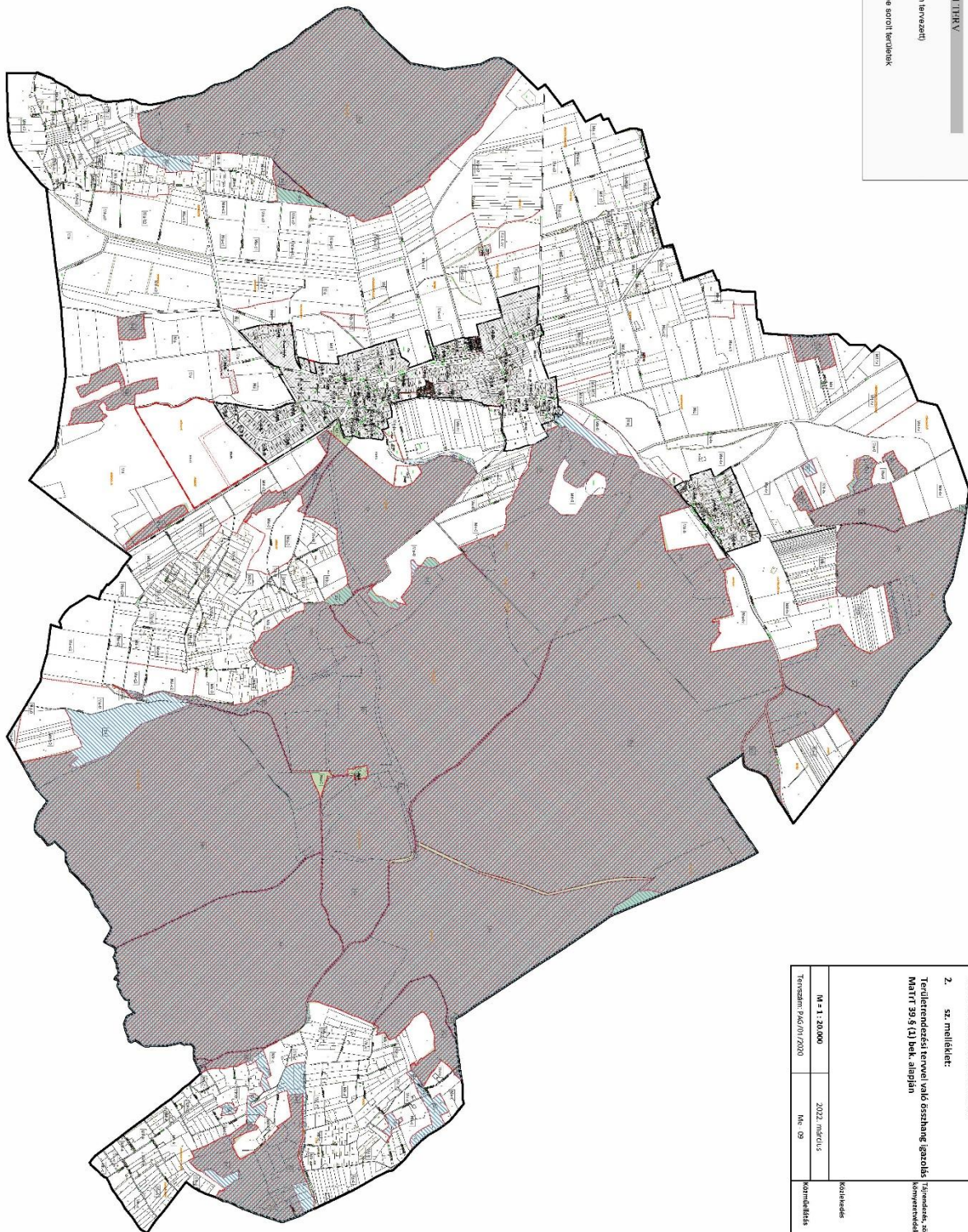
----- Mezgazdasági területtel való eltérés (13,31 ha, 4,4%)  
 - - - - - Erdőgazdálkodási területtel való eltérés (1,98 ha, 0,19%)  
 - - - - - Lakó, Me-04, Me-05 területek szentén  
 - - - - - Szőlő, gyümölcs és kertművelési területtel való eltérés (0,00 ha, 0%)  
 - - - - - Sajátos területfelhasználású területtel való eltérés (1,28 ha, 2,91%)  
 - - - - - Utánpótlás szántó terület (nem tervezett)

**Págyony Tájékos Kertépítéssz. Kft.**  
 Kft. 1000 Budapest, Erőssé Széchenyi utca 111. E-mail: info@pago.hu  
 PÁGYONY  
 7613 Kertépítéssz. Kft.  
 H-6000 Págyony, Kossuth utca 13. E-mail: info@pago.hu

<b>DÖRGŐCSÉ</b> TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK	<b>Felügyelet</b> Községi	<b>Készítők</b> Községi	<b>Készítés</b> Községi
<b>2. sz. melléklet:</b> Területrendezési tervvel való összehangolás Balaton Környéki Üdülőközpont Területi szerződés terv alapján	<b>Tervezési, szöveges könyvtanulmány</b>	<b>Összeállítás</b> Községi	<b>Ellátás</b> Községi
<b>M 1: 1: 200 000</b>	<b>2013. december</b>	<b>Községi</b>	<b>Mé: 01</b>
<b>Tervezési Pár/01/2020</b>	<b>Mé: 01</b>	<b>Községi</b>	<b>Mé: 01</b>

**VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**  
 KÉSZÜLT AZ ALMÉRŐKÉRDŐFELMÉRÉS ALAPJÁN

Lsd. 2. melléklet Me-09 jelű tervlap



**JELMAGYARÁSZAT**

**HATÁROK**

Balhatár  
 Uj behatárolás

**MÁTTI 10. MELLÉKLET**

BRK/Tervezési szervezeti terv - Erdőgazdálkodási terv  
 Erdőgazdálkodási tervégen belül, korábban erdőterület övezetbe sorolt területek

UJ SZÁRNYAZATI TERÜLET

Befejtésre szánt terület  
 Uj befoglalásra szánt terület (nem tervezett)  
 Kiszélesítési terület  
 Tervezett erdőterület övezetbe sorolt területek  
 Csakítkezés (0,0 ha 0%)

<p><b>Págony Téli- és Kertfővelőző Kft.</b>                  Földművelésügyi és Élelmiszeripari Minisztérium                  Lovászok Cím 1111 Budapest, Szentgyörgyi Albert köz 2/24                  E-mail: info@pagony-terkep.hu                  Tel: 06 1 451 31 12</p> <p><b>PÁGONY</b>                  TÁJ- ÉS TERVEZÉSI                  IRODA</p>		<p><b>Térképalkotás</b></p> <p>Működési kórház, old. építési terv                  (TV 03-5/09)                  Dr. János Árkai, old. építési tervalkotó,                  Tervezési vezető                  (TV 03-5/03/2007 &amp; 03-5/032, TV 03-5/033)                  Varga András, old. építési tervalkotó                  (TV 03-5/088)                  Kisszabó Péter, old. építési tervalkotó                  (TV 13-10/04)                  Szalai Balázs, old. építési tervalkotó                  (TV 03-5/337)                  Varga Zoltán, old. építési tervalkotó                  (03-1/03 Kd 1)</p>	
<p>M 1 : 20 000</p> <p>Tervezési 246/01/2020</p>	<p>2022. március</p> <p>Me-09</p>	<p><b>DÖRGŐSE</b>                  TELEPÜLÉSSZERVEZÉSI TERVEZÉSI TERV                  2. sz. melléklet:                  Tervezési tervvel való összhang igazolás                  MÁTTI 39 § (1) bek. alábbián</p>	<p><b>VELEMENYEZÉSI ANYAG</b></p> <p>Összeállította: <i>[Signature]</i>                  TV 03-5/155</p>

KÉSZÜLT A TÁJ- ÉS TERVEZÉSI IRODA ÉRTELMEZÉSÉN ALAPVÁN

## **Országos övezeteknek való megfeleltetés**

2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

### **1. Ökológiai Hálózat övezetei (ld. 2. sz. melléklet: Me-02 jelű tervlap)**

#### **Magterület**

25 §

(1) ...a településrendezési eszközökben 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 veszélyezteti.

(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.

► **Az településen új beépítésre szánt terület nem lett kijelölve.**

(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 jelölhetők ki és helyezhetők el.

► **Új infrastruktúra elem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében is szereplő, Dörgicsetől déli-nyugati irányba Tagyon felé új közúti kapcsolat kialakítása, amely azonban magterület övezetét nem érinti.**

(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.

► **Az övezetekben beépítésre szánt terület, bányaterület nem lett kijelölve.**

#### **Pufferterület**

27. § (1) ...a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

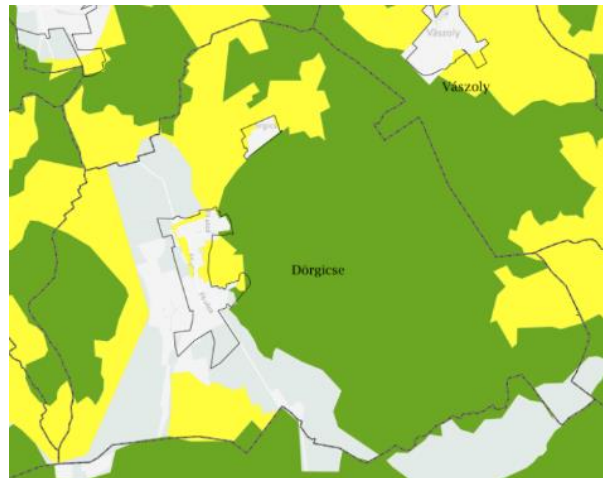
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében [...] a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

► **A terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.**

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

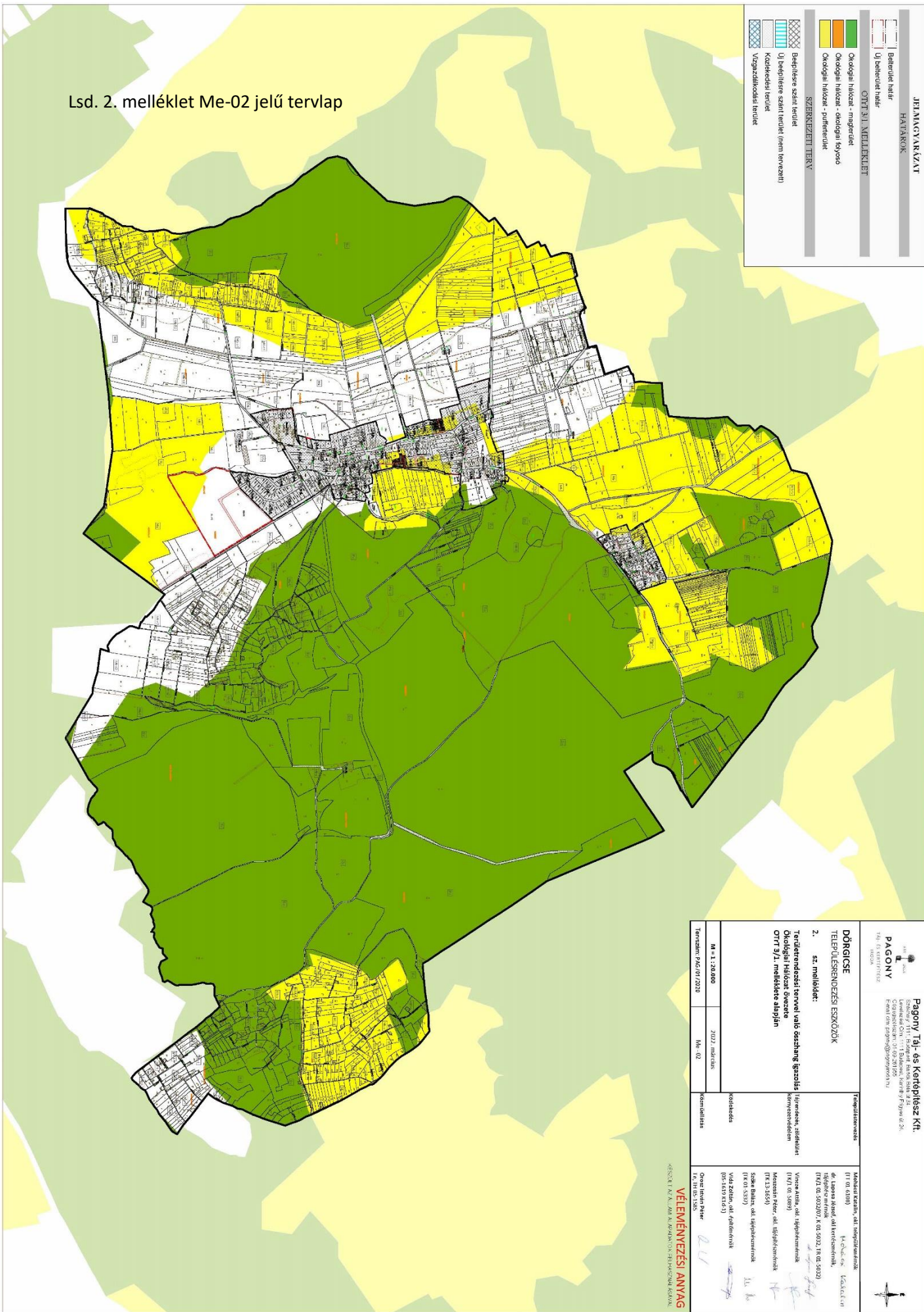
► **Pufferterületen a terv nem jelöl ki új bányaterületet.**

A településrendezési eszközök készítése során az Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetének lehatárolása **az adatszolgáltatásnak megfelelően, változtatás nélkül került feltüntetésre.**



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Lsd. 2. melléklet Me-02 jelű tervlap



JELMAGYARZATI  
HATÁROK

OTT/3.1. MELLÉKLET

Ökológiai hálózat - megerősítet

Ökológiai hálózat - ökológiai folyósó

Ökológiai hálózat - pufferterület

BEKÜLTETÉS SZÁNTÓ TERÜLET

ÜJ BEKÜLTETÉS SZÁNTÓ TERÜLET (nem tervezett)

KÉSZÜLT TERÜLET

VÁZGÉPKÖZLESI TERÜLET

<p><b>Págyon Tár-65 Kertépítész Kft.</b> Sárospatak, Sárospataki Reformátusok utca 22. sz. házszám Címjegyzékszám: 01-09-081805 Főiroda cím: págyon@pogyonpalya.hu</p>		<p><b>PAGONY</b> TÁR-65 KERTÉPÍTÉSZ HATÁROK</p>	
<p>M 1 : 500,000 Tervezési év: 2020</p>		<p>2023. május 02. Mű: 02</p>	
<p><b>DÖRÖGŐSE TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK</b></p> <p>2. sz. melléklet:</p> <p>Tervezési tervvel való összehangolt készítés Ökológiai hálózat átvezetése OTT/3.1. melléklet alapján</p>		<p>Tervezési terület: Készítés:</p>	
<p>Modulár keratin, old. indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p>		<p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p> <p>Indigokarminok (1:100, 0100)</p>	

VELEMÉNYEZÉSI ANVAG

## 2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-03 jelű tervlap)

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület [...] csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

► Az övezet nem érinti Dörgicse közigazgatási területét.

## 3. Erdők övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-04 jelű tervlap)

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe 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.



► Az Országos Erdőállomány Adattárba tartozó erdőket a terv 99,9%-ban erdőként szabályozza. Az erdők övezetétől való eltérés mindösszesen 1,03 ha.

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

► A településen bányaterület nem található.

86. § Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

► A HÉSZ e törvényi előírásoknak megfelelően szabályozza az erdők beépíthetőségét.

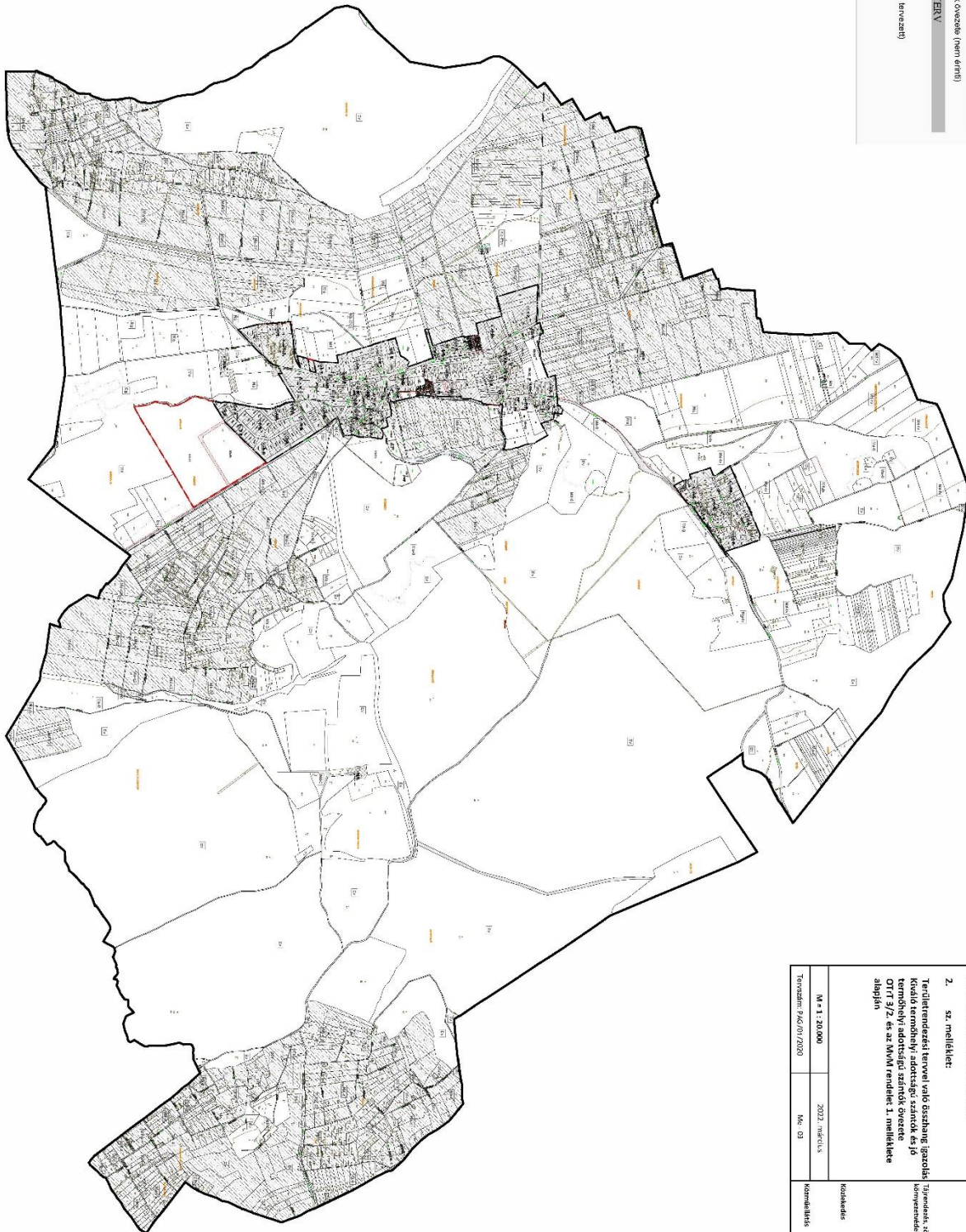
b) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell;

► A terv nem tiltja az erdők látogathatóságát.

c) az övezetben - a magasfeszültségű hálózat kivételével - föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

► A terv nem tartalmazza az erdőterületen a nevezett nyomvonalas hálózatok kiépítését.

Lsd. 2. melléklet Me-03 jelű tervlap

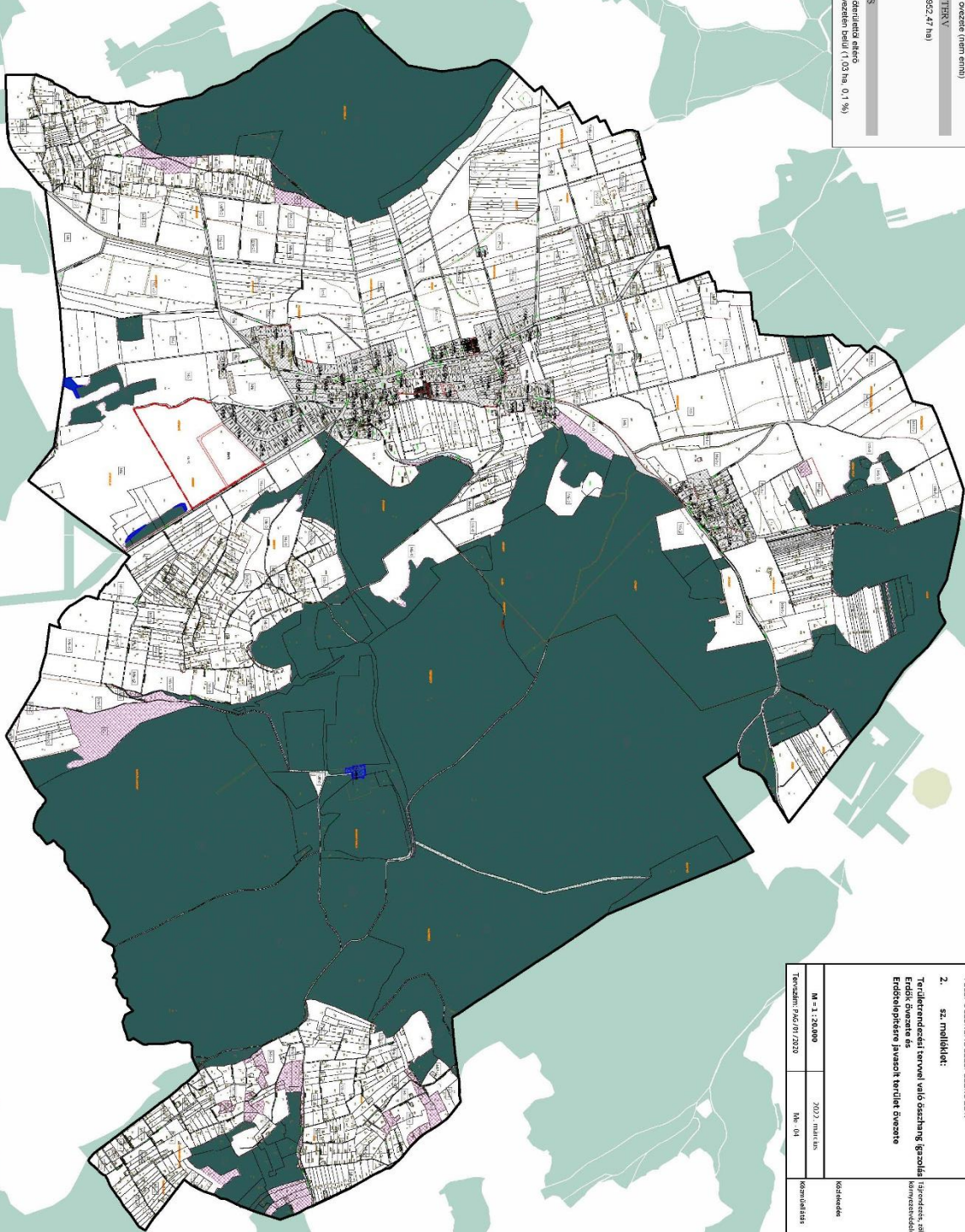


**JELMAGYARJAVAT**  
**FATÁROK**

- Bathing area
- Új bathing area
- OTTF 3/2. MELLÉKLET**
- Kiváló termelvényi adottságú szántók, övezete (nem érinti)
- MVM RENDJELET 1. MELLÉKLET**
- Jó termelvényi adottságú szántók, övezete (nem érinti)
- SZERKEZETI TERV**
- Barátságos szántó terület
- Új barátságos szántó terület (nem érinti)
- Közlekedési terület
- Vizgazdálkodási terület

<p><b>Págyony Táj- és kertépítész Kft.</b>                  Kft. székhely: Págyony, Kertész utca 11/A                  Cégjegyzékszám: 01-06-2967945                  E-mail cím: papgyon@szepidoboz.hu</p>		<p><b>PÁGYONY</b>                  TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</p>		<p><b>Térképszám:</b> M-1:20/000                  Tervszám: P-02/01/2020</p>	
<p><b>DÖRGICSE</b>                  TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</p>		<p><b>Térképszám:</b> M-1:20/000                  Tervszám: P-02/01/2020</p>		<p><b>2. sz. melléklet:</b></p>	
<p>Terráncserepes területi öltözékhez igazított kiváló termelvényi adottságú szántók és jó termelvényi adottságú szántók övezete OTTF 3/2. és az MVM rendelet 1. melléklete alapján</p>		<p>Tervezési, művelési környezetek</p>		<p>Községi közút, öltözékterület (TT01-51-01)</p> <p>4. sz. melléklet, 1. táblázat (TK/1) 01-51-01</p> <p>Vízvesztés, öltözékterület (TK/1) 01-51-01</p> <p>Művelési környezet, öltözékterület (TK/1) 01-51-01</p> <p>Székföld, öltözékterület (TK/1) 01-51-01</p> <p>Vízvesztés, öltözékterület (TK/1) 01-51-01</p> <p>Öltözékterület (TK/1) 01-51-01</p>	
<p><b>VELEMENYZÉSI ANYAG</b></p>		<p><b>VELEMENYZÉSI ANYAG</b></p>		<p><b>VELEMENYZÉSI ANYAG</b></p>	

Lsd. 2. melléklet Me-04 jelű tervlap



	Belsőhatár
	Új belsőhatár
	MÉRTÉK 3,3 MÉRLEKSET
	Erdők övezete (925 27 ha)
	Ludaspeszeri javasolt újulat övezete (nem emm)
	<b>SZERKEZETI TERV</b>
	Szerkezeti formarendeltetés (925 27 ha)
	Közművelési terület
	Vízgazdálkodási terület
	<b>ELTÉRÉS</b>
	Teljesítmények szerint endormentális előző területfelhasználás az erdők övezeten belül (1 03 ha 0,1%)

Pagony Téli- és Kertépítéskész Kft.

Székhely: 111 Budapest Baross Sándor St. 21  
 Cégjegyzékszám: 01-09-000000  
 Adószám: 111960222  
 E-mail cím: pagony@pagonyepiteskft.hu

PAGONY

**DÖRŐCSE**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

**2. sz. melléklet:**

**Törzsterületbeli területi változásra vonatkozó területrendelési eszközök**

<p>M: 1:25000</p> <p>Tervezési nap: 07/2020</p> <p>M. 04</p>	<p>2020</p> <p>M. 04</p>	<p>Közművelési terület</p> <p>Építési terület</p> <p>Összes terület</p>	<p>Közművelési terület</p> <p>Építési terület</p> <p>Összes terület</p>
--	--------------------------	---	---

**VELEMENYZÉSI ANYAG**



## **Országos övezeteknek való megfeleltetés**

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

### **1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-03 jelű tervlap)**

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

► **Az övezet nem érinti Dörgicse közigazgatási területét.**

### **2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-04 jelű tervlap)**

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

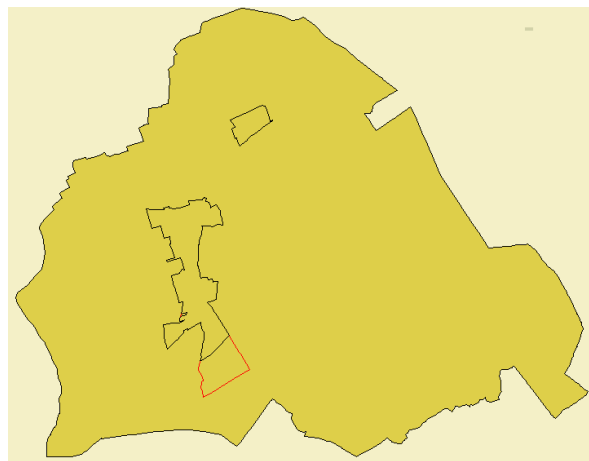
► **Az övezet nem érinti Dörgicse közigazgatási területét.**

### **3. Tájképvédelmi terület övezete**

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.

§ (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.



► A HÉSZ övezeteit, előírásait a tájképvédelem szempontrendszerének figyelembevételével jelöltük ki és foglalmaztuk meg, azonban a településkép és a tájkép védelmével a hatályos jogszabályok szerint külön rendelet foglalkozik.

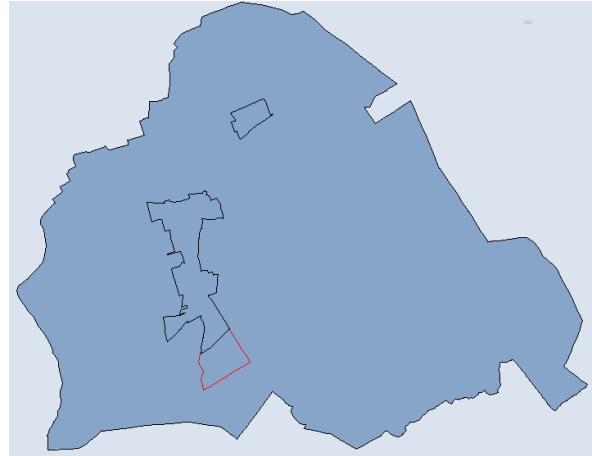
#### 4. Vízminőségvédelmi terület övezete

5. § (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.

► A település teljes közigazgatási terület vízvédellemmel érintett. Az előírások betartásáról a HÉSZ gondoskodik.

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

► Az övezetben bányaterület nem került kijelölésre. A szennyvízkezelés, elvezetés Dörgicsén megoldott. A HÉSZ környezetvédelmi előírásai tiltják a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek terhelését, szennyezését.



## Térségi övezeteknek való megfeleltetés

2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

### 1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-05 jelű tervlap)

81. § (2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

► Az övezet területén új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv.

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

► A terv a nevezett területen a szőlő-, gyümölcsművelést és egyéb mezőgazdasági hasznosítást – gyp, szántó, kertművelés – támogatja.

c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;

► A településképvédelmi rendelet ezen övezet és a vonatkozó előírások figyelembevételével készült.

d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

► A terv csak kisebb léptékű tereprendezést engedélyez, tiltja a domborzati adottságok nagyobb mértékű megváltoztatását.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;

► A HÉSZ-ben a nevezett területen a legnagyobb megengedett beépíthetőség legfeljebb 3%. Kivételt képez a település déli részén meglévő, hatályos tervekben beépítésre szánt különleges területként szabályozott fejlesztési terület, ahol azonban az övezet által érintett területen a szabályozási terv a beépítést „telek be nem építhető része” kötelező szabályozási elemmel tiltja.

b) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;

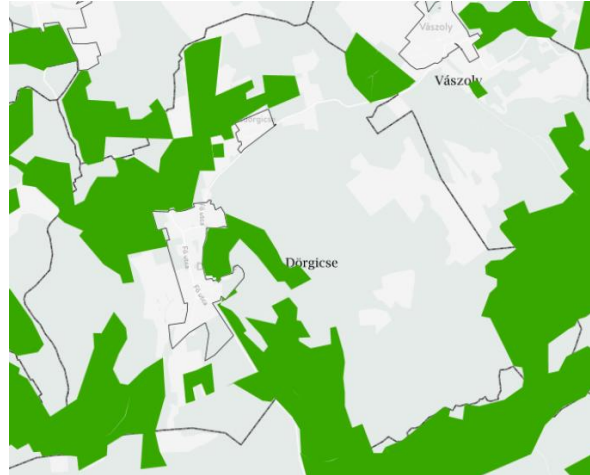
c) csarnok nem helyezhető el;

d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

► A terv az előírásokat alkalmazza.

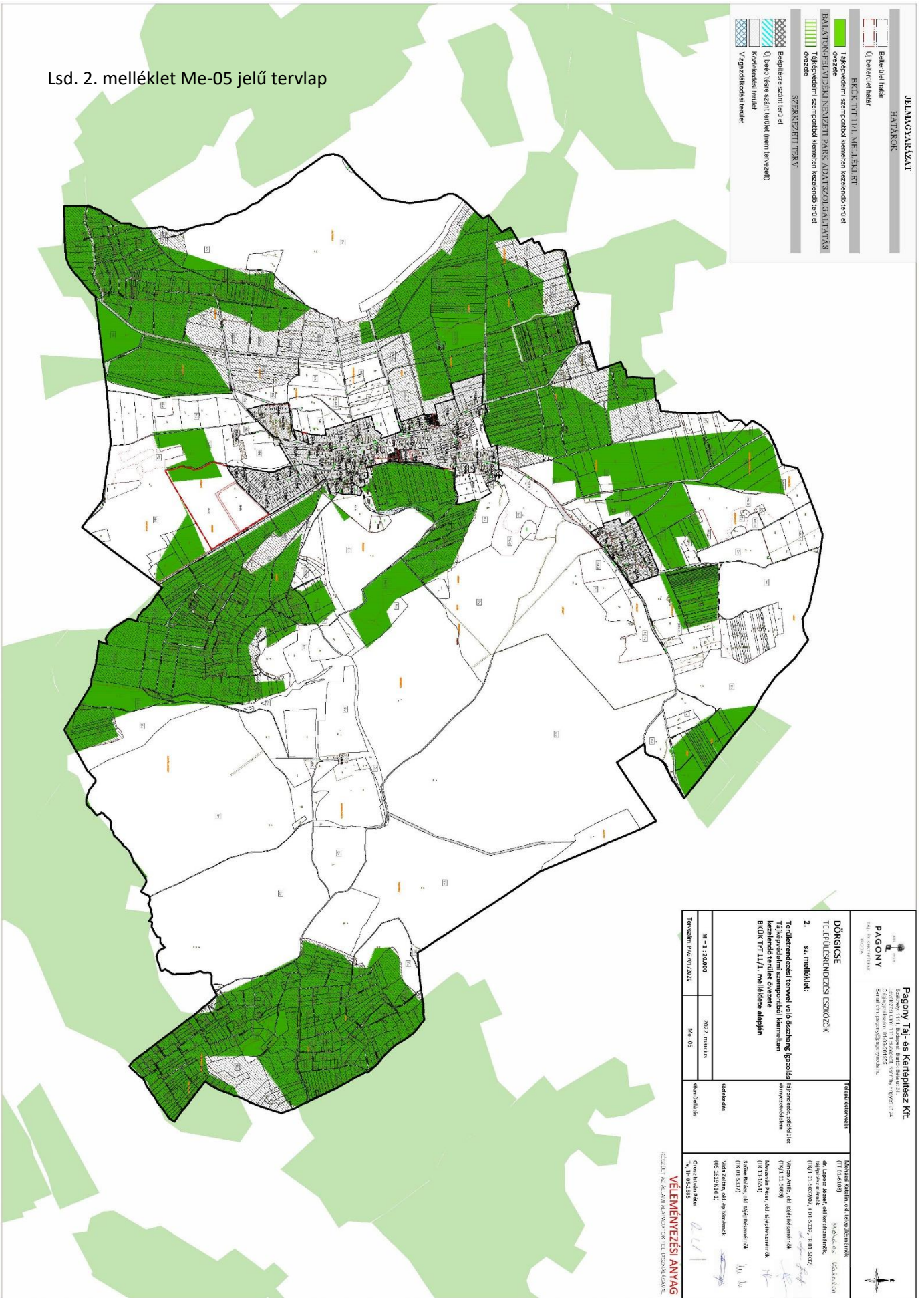
e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

► A terv nem tartalmaz bányanyitást, -bővítést.



A településrendezési eszközök készítése során a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolása az adatszolgáltatásnak megfelelően, változtatás nélkül került feltüntetésre.

Lsd. 2. melléklet Me-05 jelű tervlap



**JELMAGYARÁSZATI**  
**HATÁROK**  
 Belsőület határ  
 Új belterület határ

**BROK T/1/A MELLÉRSZÉFT**  
 Tájékoztató szempontú területi rendezési terület  
 BALATONFELMÉNYI ENYHÉNYI PARK ADATSZOLGÁLTATÁS  
 Tájékoztató szempontú területi rendezési terület  
 Övezet

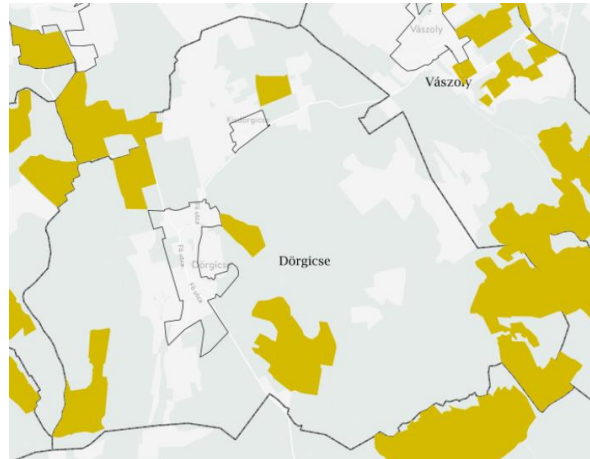
**SZERKEZETI TERV**  
 Beszélgetés szánti terület  
 Új beszélgetés szánti terület (nem tervezett)  
 Közlekedési terület  
 Vízgazdálkodási terület

<p><b>Págyon/Taj-8s Kertépléssz Kft.</b>                  PÁGYONY                  8440 Págyon, Kertész utca 12/A                  Tel: 06 30 971 712</p>		<p><b>DÖRGŐCE</b>                  TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK                  2. sz. melléklet:                  Területrendezési tervvel való összehangolt igazságszolgáltatási eljárás keretében                  Tájékoztató szempontú területi rendezési terület                  BROK T/1/A. melléklet alapján</p>		<p><b>Tervezőirovata</b>                  Tervező: Kőrösi Csaba                  Tervező: Kőrösi Csaba                  Tervező: Kőrösi Csaba</p>		<p><b>Községi Képviselő-testület</b>                  M. Önk. Sz. 12/2020. (II. 26.) önkormányzati határozat                  12/2020. (II. 26.) önkormányzati határozat                  12/2020. (II. 26.) önkormányzati határozat                  12/2020. (II. 26.) önkormányzati határozat</p>	
<p>M: 1:20.000                  Tervezési dátum: 2020. május 15.</p>	<p>M: 05</p>	<p>Készítők</p>	<p>Készítők</p>	<p>Értékelők</p>	<p>Értékelők</p>	<p><b>VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG</b></p>	

## 2. Kertes mezőgazdasági terület övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-06 jelű tervlap)

84. § (1) A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítésénél kertes mezőgazdasági területbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.

► A törvényben meghatározott kertes mezőgazdasági terület változása a megengedett 5%-os értéken belül van. A BKÜK Dörgicse területén 239,58 hektáron jelöl kertes mezőgazdasági övezetet, ennek 98,47%-át kertes mezőgazdasági területként szabályozza a terv. A térségi övezettől való eltérés összesen 3,58 ha, mely az övezet 1,53 %-a.



A terület módosítása során az alábbi hrsz-ú területeken módosult az övezet lehatárolása, illetve az alábbi területek lettek eltérő területfelhasználási egységbe (ld. Me-06 tervlap):

Hrsz	Eltérés oka	Terület
1323/1 egy része, 1391/2 egy része	Erdőterületbe sorolás valós területhasználat alapján	- 1,37 ha
0281/18 egy része	Általános mezőgazdasági területbe sorolás övezeti érintettség alapján	-0,02 ha
087/39, 087/40, 087/171 'b' alrészlete	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is	- 0,41 ha
080/159, 080/110	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is, illetve erdőterületbe sorolás valós területhasználat alapján	- 0,60 ha
087/96 egy része, 087/9 'c' alrészlet, 071/1-7, 1619, 1620, 085/1-7	Erdőterületbe és vízgazdálkodási területbe sorolás valós területhasználat alapján	- 1,14 ha
<b>Összesen:</b>		<b>- 3,54 ha</b>

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;

► A törvényben meghatározott kertes mezőgazdasági területen beépítésre szánt területet, illetve belterületet a terv nem jelöl ki.

d) \* a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>, országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m<sup>2</sup>, kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;

► A HÉSZ-ben az övezetbe tartozó kertes mezőgazdasági területeken 2.700 és 3.500 m<sup>2</sup> a beépíthető telek legkisebb nagysága, ami a törvélynél szigorúbb szabályozás.

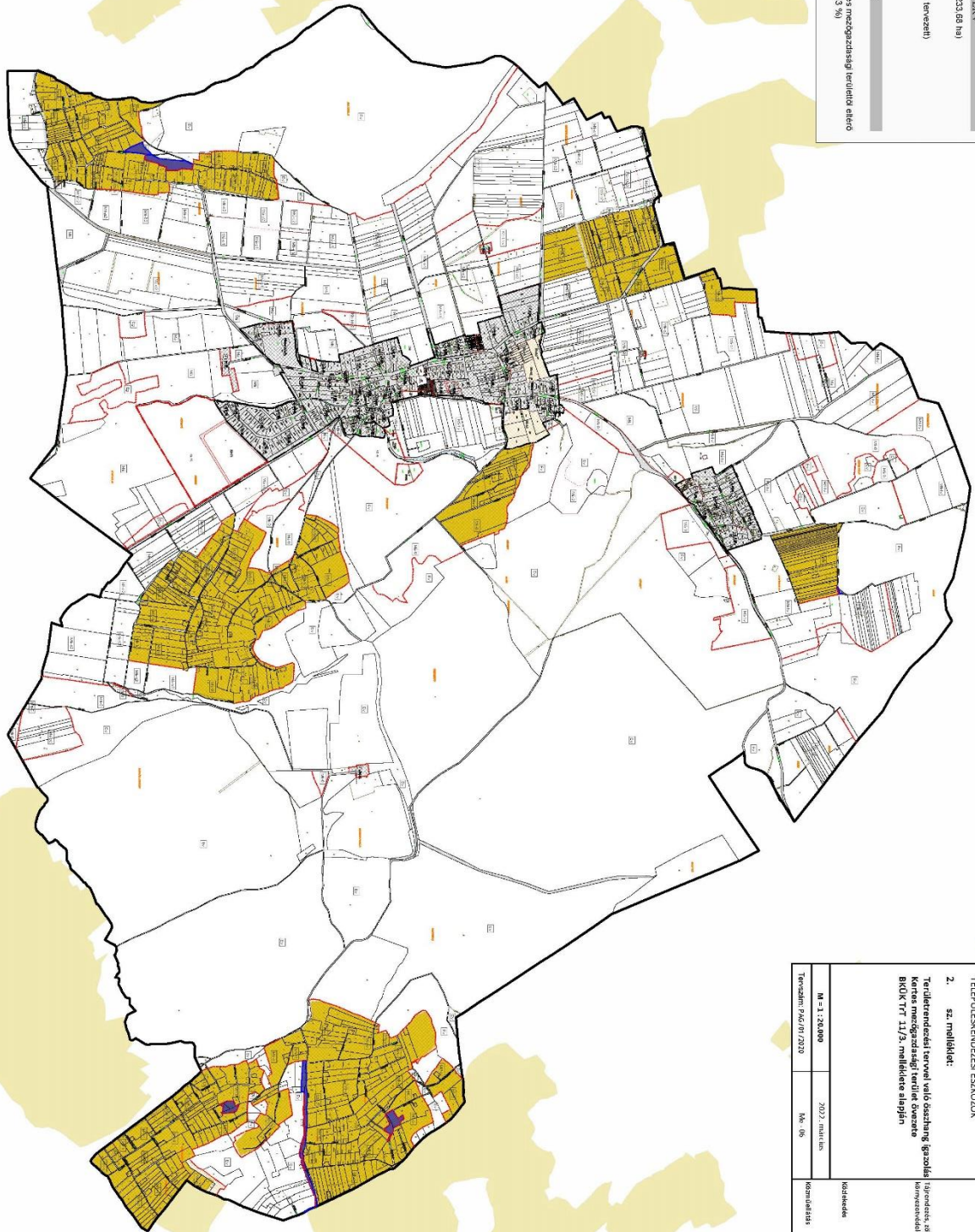
e) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;

► A HÉSZ-ben szabályozott beépítettség legfeljebb 3 % és az épületek bruttó alapterülete legfeljebb 150m<sup>2</sup>.

f) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;

- ▶ **A HÉSZ meghatározott beépítési magassága törvénynek megfelelően legfeljebb 4 méter.**
- g) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;*
- ▶ **A HÉSZ tiltja ezen építmények elhelyezését.**
- h) a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;*
- ▶ **A településkép védelmi rendelet feladata.**
- i) legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szagrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;*
- ▶ **A HÉSZ engedi szagrális építmény elhelyezését.**
- j) birtokközpont nem alakítható ki.*
- ▶ **A HÉSZ tiltja a kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont kialakítását.**

Lsd. 2. melléklet Me-06 jelű tervlap



**TELJESZÉSEK**

**HAJLÉK**

Bekötési határ

Új bekötési határ

**MÉRTÉK MELLÉKLET**

Kertes mezőgazdasági övezeti terület (239,58 ha)

**SZÉRSZÉLTÉRI TERV**

Kertes mezőgazdasági terület (233,88 ha)

Bekötési szántó terület

Új bekötési szántó terület (nem tervezett)

Közelítési terület

Vízgazdálkodási terület

**ELTÉRÉS**

Teljesítményteljesítés területi területi elterés területfelhasználás (3,98 ha, 1,53 %)

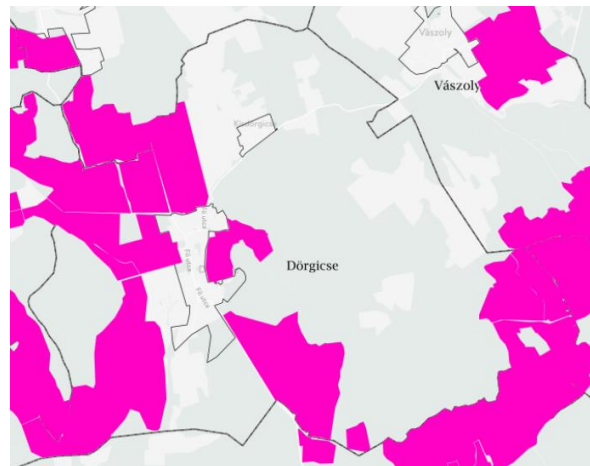
<p><b>Pagony Táj- és Kertépítész Kft.</b>                  Székely 111. Budaörsi Barátok Székház 21.                  Címjegyzékszám: 0130-20102                  E-mail cím: pagony@pagonykft.hu                  TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉS</p>		<p><b>Pagony Táj- és Kertépítész Kft.</b>                  Székely 111. Budaörsi Barátok Székház 21.                  Címjegyzékszám: 0130-20102                  E-mail cím: pagony@pagonykft.hu                  TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉS</p>	
<p><b>DÖRGŐCSE</b>                  TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK</p>	<p><b>2. sz. melléklet:</b>                  Területhasználati tervvel való összehang. igazolás. tájrendezés, módosított kertes mezőgazdasági területi övezeti BKKOK T/11/3. melléklete alapján</p>	<p>Teljesítményteljesítés</p> <p>Közelítési terület</p>	<p>Közelítési terület, módosított kertes mezőgazdasági területi övezeti BKKOK T/11/3. melléklete alapján</p> <p>Városi övezeti területi övezeti BKKOK T/11/3. melléklete alapján</p> <p>Városi övezeti területi övezeti BKKOK T/11/3. melléklete alapján</p> <p>Városi övezeti területi övezeti BKKOK T/11/3. melléklete alapján</p> <p>Városi övezeti területi övezeti BKKOK T/11/3. melléklete alapján</p>
<p>M: 1:250,000</p> <p>Térképszám: 06/01/2020</p>	<p>M: 06</p> <p>2023. május</p>	<p>Készítette:</p>	<p>Összeállította: Péter</p> <p>2023. május</p>

### 3. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-07 jelű tervlap)

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 Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

► I-II. osztályú szőlő termőhelyen és gyümölcskataszteri besorolásba tartozó területen beépítésre szánt területet nem jelölt ki a terv.



87. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

► A terv borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területen nem jelöl ki beépítésre szánt területet.

b) telek belterületbe nem vonható;

► Az új terv nem von be belterületbe borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területeket.

c) \* épület - érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg -

ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és

cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel helyezhető el;

► A terv legfeljebb 600 m<sup>2</sup> nagyságú beépítést enged építeni az általános mezőgazdasági területbe tartozó borszőlő termőhelyi kataszterbe területein. Az övezetbe tartozó különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területeken 3%-os beépíthetőséggel legfeljebb 945 m<sup>2</sup>-es terület beépítését teszi lehetővé.

d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfarmáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;

► A terv szakrális építmény elhelyezését nem tiltja.

e) a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;

► Nem a településrendezés hatáskörébe tartozik.

f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.

► A terv nem változtatja meg a borszőlő termőhelyi kataszter területének lehatárolását, de a termőhelyi kataszterből való kivonás, átminősítés nem tartozik a településrendezés hatáskörébe.



(3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény helyezhető el, amelyről a településrendezési eszközökben rendelkezni kell.

(4) \* A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza.

► **Még nem jelent meg miniszteri rendelet e témakörben, de az új terv javaslatot tesz egyedi értékű dűlők lehatárolására és szabályozására a történelmi szőlőhegyeken.**

A településrendezési eszközök készítése során a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetének lehatárolása **módosítás nélkül került lehatárolásra az új tervben.**

Lsd. 2. melléklet Me-07 jelű tervlap

**JELMAGYARZATI HATÁROK**

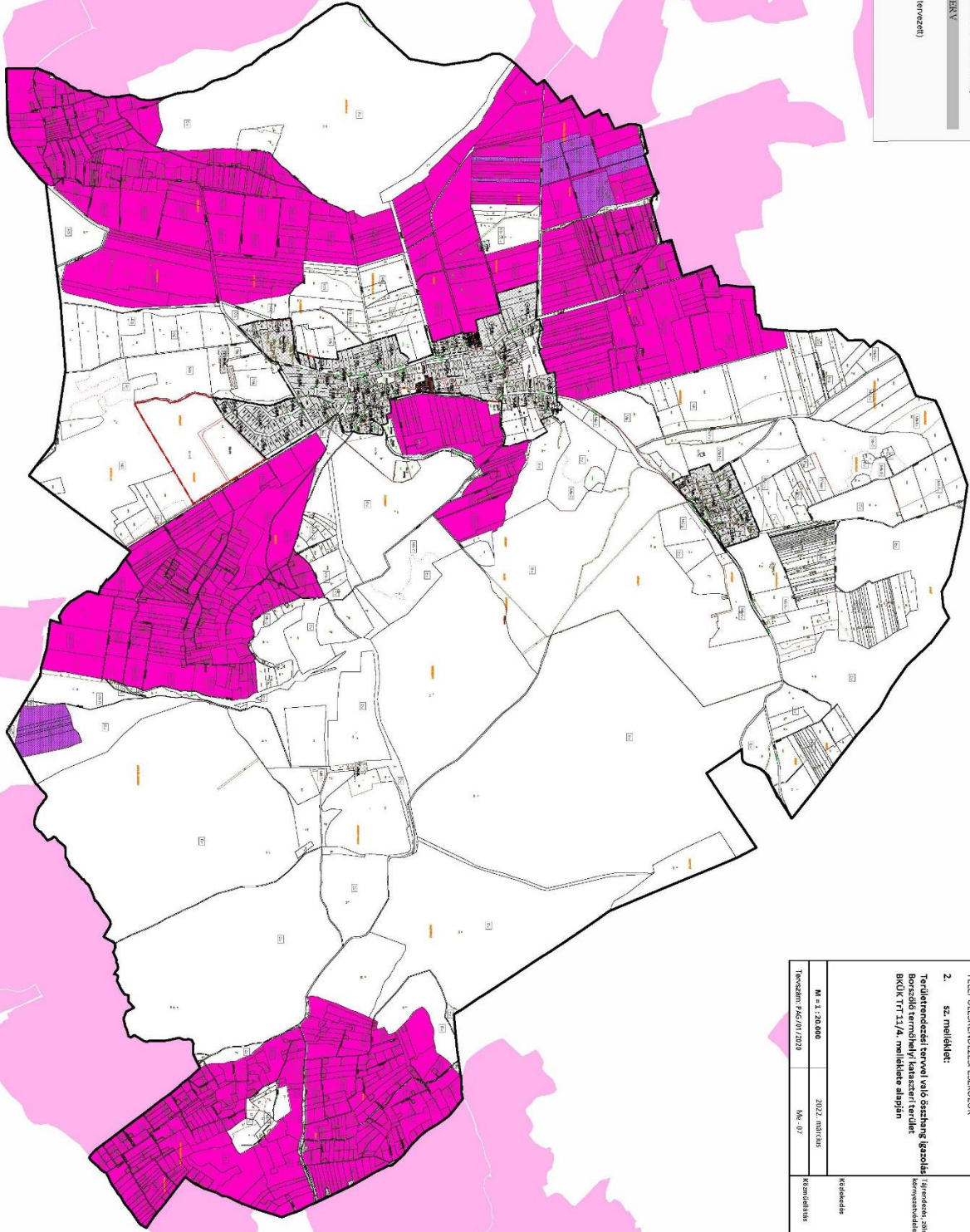
Belterületi határ  
 Új belterületi határ

**VINGYIS ADATSZÖVEGÁLTATÁSA**

Borszobai terményfelkaszterés I-II. osztályú területei  
 Országos Gyümölcs Terméshely Felkaszterés I. és II. osztályú területei

**SZÉRHÉREZÉSI TÍPUS**

Bepihirtetére szánt terület  
 Új bepihirtetés szánt terület (nem ereszett)  
 Készítési terület  
 Vízgazdálkodási terület



<p><b>Pagony Téli- és Kertépítész Kft.</b>                  Kft. 1111 Budapest, Városmegyeri út 3/A                  Cégjegyzékszám: 01-09-021/2025                  E-mail: info@pagonytervezes.hu                  IRÓDOK</p>		<p><b>M 1:1:20 000</b>                  Tervezési dátum: 2023. március 14.</p>	
<p><b>DÖRGŐSÉ TELJELPÜRSZENDÉSI ESZKÖZÖK</b></p> <p>2. sz. melléklet:                  Területrendezési tervvel való összhang igazolás Borszobai terményfelkaszterési területtel BKÜK T/11/4. melléklete alapján</p>		<p><b>megjegyzések:</b>                  Készítés                  Készítés</p>	
<p><b>Munkaanyag, a tervdokumentáció:</b>                  T/1 (01-01-01)                  4. Lapszám: 1/24. oldal terjedelmű, 1/24. oldal terjedelmű                  (01/11-01-01/2023/1. KÖR. SZ. 11. (01-01-01/2023))                  Varga Attila, a tervdokumentáció készítője                  (01/11-01-01/2023)                  Mészáros Péter, a tervdokumentáció készítője                  (01-01-01-01/2023)                  Szele Balázs, a tervdokumentáció készítője                  (01-01-01-01/2023)                  Varga Attila, a tervdokumentáció készítője                  (01-01-01-01/2023)</p>		<p><b>Országos Tervezési Bizottság:</b>                  T/1 (01-01-01/2023)</p>	
<p><b>VELEMÉNYEZÉSI AVAGY</b>                  ELJÁRÁSRA VÁRÓ ÁLLAPOTBAN</p>			

## **Térségi övezeteknek való megfeleltetés**

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

### **1. Vízéróziónak kitett terület övezete**

12. § A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízéróziónak kitett terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

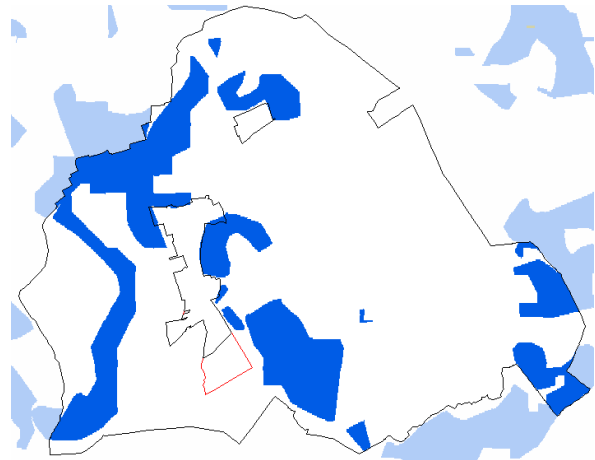
a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek - erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;

b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezetten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési - ennek hiányában a balatoni - főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;

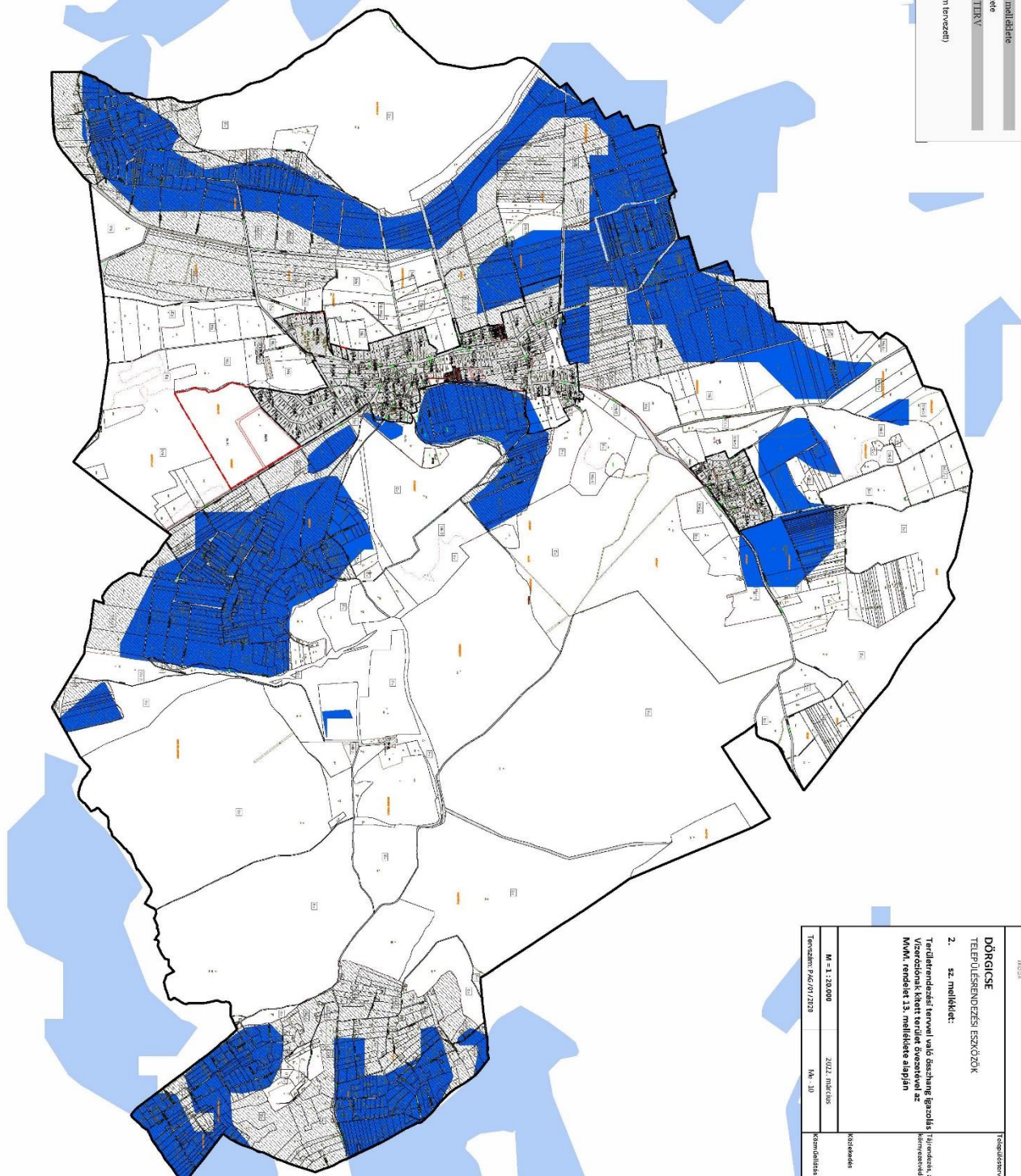
c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;

d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

► A HÉSZ a mezőgazdaságilag művelt telkek kötelmét, valamint a jogszabály megfogalmazta előírásokat tartalmazza. A településre nem készült vízrendezési és csapadékvízgazdálkodási tervvel.



Lsd. 2. melléklet Me-10 jelű tervlap



**JELMAGYARZATI**  
**LISTÁK**

---

	Behatárolt határ
	Új behatárolt határ
	MNYK-művelési 13. melléklete
	Vezetéknév-kert terület övezete
	SZERVEZETT TERÜLT
	Beépítési szánt terület
	Új beépítési szánt terület (nem tervezett)
	Közforgalmi terület

**Págony**  
**PÁGONY**

NEMZETI TERVEZÉSI ÉS TERVEZÉSI ÉRTÉKELÉSI KÖZPONT

KÖZLEKÉSI TERVEZÉSI ÉS TERVEZÉSI ÉRTÉKELÉSI KÖZPONT

Pályázati felhívás: P/15/2019/01

Tervezési tárgy: Págony község területén a közlekedési rendszer fejlesztésének megvalósítása

**Projekt neve:** Págony község területén a közlekedési rendszer fejlesztésének megvalósítása

**Projekt célja:** A község területén a közlekedési rendszer fejlesztésének megvalósítása, ami a közlekedési infrastruktúra fejlesztését, a közlekedési eszközök megvásárlását és a közlekedési szolgáltatások megvalósítását jelenti.

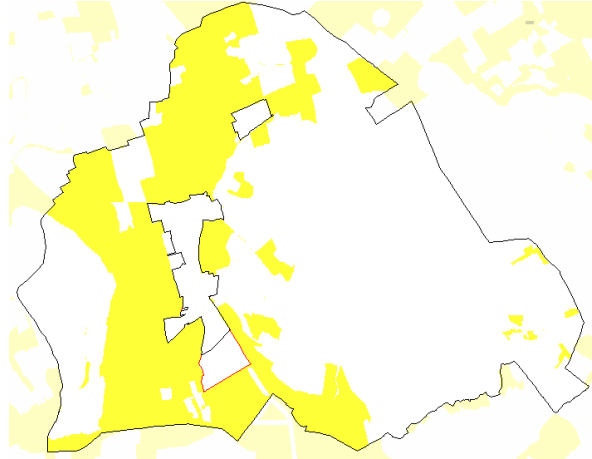
<p><b>DÖRGŐSÉ</b> TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZTÖK</p>	<p><b>2. sz. melléklet:</b> Területrendelési tervek utolsó szakaszban igazoltan Vasútvonalak, kerti terület, övezeti terület <b>MNKT rendelet 13. melléklete alapján</b></p>	<p><b>Projektterület:</b> Tervezési terület, azaz az összes tervezési terület, azaz az összes terület, amelyre a projekt megvalósul.</p> <p><b>Közforgalmi terület:</b> A közlekedési eszközök megvásárlásának és a közlekedési szolgáltatások megvalósításának területje.</p> <p><b>Közforgalmi terület:</b> A közlekedési eszközök megvásárlásának és a közlekedési szolgáltatások megvalósításának területje.</p>
<p><b>M: 1:20.000</b></p> <p><b>Tervezési tárgy: 2022. március</b></p> <p><b>Mű: 10</b></p> <p><b>Tervezői: MAGYV/2023</b></p>	<p><b>Közforgalmi terület:</b> Tervezési terület, azaz az összes tervezési terület, azaz az összes terület, amelyre a projekt megvalósul.</p> <p><b>Közforgalmi terület:</b> A közlekedési eszközök megvásárlásának és a közlekedési szolgáltatások megvalósításának területje.</p> <p><b>Közforgalmi terület:</b> A közlekedési eszközök megvásárlásának és a közlekedési szolgáltatások megvalósításának területje.</p>	<p><b>Művelet neve:</b> Págony község területén a közlekedési rendszer fejlesztésének megvalósítása</p> <p><b>Művelet célja:</b> A község területén a közlekedési rendszer fejlesztésének megvalósítása, ami a közlekedési infrastruktúra fejlesztését, a közlekedési eszközök megvásárlását és a közlekedési szolgáltatások megvalósítását jelenti.</p> <p><b>Művelet tartalmi leírása:</b> A község területén a közlekedési rendszer fejlesztésének megvalósítása, ami a közlekedési infrastruktúra fejlesztését, a közlekedési eszközök megvásárlását és a közlekedési szolgáltatások megvalósítását jelenti.</p> <p><b>Művelet kezdési időpontja:</b> 2022. március</p> <p><b>Művelet befejezési időpontja:</b> 2023. március</p> <p><b>Művelet költségvetése:</b> 100.000.000,- Ft</p> <p><b>Művelet finanszírozása:</b> Helyi önkormányzat, EU-s forrás</p> <p><b>Művelet felelőse:</b> Págony községi Önkormányzat</p> <p><b>Művelet koordinátora:</b> Págony községi Önkormányzat</p> <p><b>Művelet ellenőrzője:</b> Págony községi Önkormányzat</p> <p><b>Művelet értékelője:</b> Págony községi Önkormányzat</p>

**VELEMÉNYEZÉSI ANYAG**

JESZULT KÖZLEKÉSI RENDSZER FELHASZNÁLÁSÁRA

## 2. Általános mezőgazdasági terület övezete (ld. 2. sz. melléklet: Me-08 jelű tervlap)

13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítése során 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.



► A BKÜK Dörgicse területén 618,96 ha övezetet jelöl, ennek 95,01%-át, azaz 588,1 ha-t jelölt ki mezőgazdasági, természetközeli vagy közlekedési területként a településszerkezeti terv, így az az előírásnak megfelel.

A terület módosítása során az alábbi hrsz-ú területeken módosult az övezet lehatárolása, illetve az alábbi területek lettek kivonva az övezet hatálya alól (ld. Me-08 tervlap):

Hrsz	Eltérés oka	Terület
087/163 egy része	Kertes mezőgazdasági terület valós területhasználat alapján és tulajdonosi kérelemre.	-0,73 ha
087/21 egy része, 087/156 egy része, 087/18-19 egy része, 087/96 egy része, 087/9 'a' és 'b' alrészlete, 087/10, 087/97, 087/34, 087/70-71, 087/1543, 087/101, 087/27 'b' alrészlete, 087/131-132, 087/163 egy része	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-5,25 ha
080/113-116, 080/156-157, 080/61, 080/63, 080/102	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-2,42 ha
0269/14	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-0,36 ha
0266/2	Különleges beépítésre nem szánt romkert terület a hatályos településszerkezeti terven.	-0,01 ha
041/2	Zöldterület – közpark a hatályos településszerkezeti terven is.	-0,94 ha
031/41, 031/42, 031/44	Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület a hatályos településszerkezeti terven.	-2,30 ha
045/9 egy része	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-1,85 ha

(0147)	Különleges beépítésre nem szánt temető terület a hatályos településszerkezeti terven is.	-1,11 ha
0151, 0150, 0149, 0154/2 egy része	Vízgazdálkodási és erdőterület a valós területhasználat alapján.	-0,74 ha
0142 egy része	Erdőterület az Erdők övezete általi érintettség miatt.	-0,15 ha
0120, 0130 egy része	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-9,45 ha
0208/6 egy része	Erdőterület a valós területhasználat alapján.	-0,01 ha
0225/39	Kertes mezőgazdasági terület a hatályos településszerkezeti terven is.	-0,25 ha
0225/31	Erdőterület a valós területhasználat alapján.	-0,15 ha
1304/3, 1323/1 egy része, 1391/2 egy része	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-1,09 ha
0205	Vízgazdálkodási terület a hatályos településszerkezeti terven is.	-0,29 ha
0204/2, 0215/2	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület a hatályos településszerkezeti terven is.	-0,93 ha
0225/44	Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület a hatályos településszerkezeti terven is.	-1,12 ha
(05/43), (02/8), (031/15)	Vízgazdálkodási terület hatályos településszerkezeti terven is.	-0,20 ha
015/8-10 egy része	Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület tulajdonosi kérelem alapján	-1,63 ha
<b>Összesen:</b>		<b>- 30,88 ha</b>

14. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

► A HÉSZ ezen törvényi előírásoknak megfelelően szabályoz, a beépített bruttó alapterület esetében szigorúbb előírásokat fogalmaz meg.

b) gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény

*építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;*

► **A HÉSZ ezen törvényi előírásoknak megfelelően szabályoz, a beépített bruttó alapterület esetében szigorúbb előírásokat fogalmaz meg.**

*c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;*

► **A HÉSZ ezen törvényi előírásoknak megfelelően szabályoz, a beépített bruttó alapterület esetében szigorúbb előírásokat fogalmaz meg.**

*d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.*

► **A HÉSZ ezen törvényi előírásoknak megfelelően szabályoz, a beépített bruttó alapterület esetében szigorúbb előírásokat fogalmaz meg.**

*15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók:*

*a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;*

► **A HÉSZ az előírásnak megfelelően csak 2 hektár feletti telekméret esetén engedélyezi épület elhelyezését.**

*b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m<sup>2</sup>-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;*

► **A HÉSZ ezen törvényi előírásoknak megfelelően szabályoz, a beépíthető bruttó alapterület esetében szigorúbb előírásokat fogalmaz meg.**

*c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:*

*ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,*

*cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telteken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,*

*cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m<sup>2</sup> területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,*

*cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.*

► **A HÉSZ ezen törvényi előírásoknál szigorúbb előírásokat fogalmaz meg, birtokközpont kialakítását nem teszi lehetővé.**

16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:

a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

► **A HÉSZ ezen törvényi előírásoknak megfelelően szabályoz, csak a legalább 80%-ban művelt mezőgazdasági területen lehetséges a tájhasználati funkcióval összhangban lévő épületet építeni.**

b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;

► **A HÉSZ ezen törvényi előírásoknak megfelelően szabályoz.**

c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

► **A HÉSZ tiltja ezen eszközök, építmények elhelyezését.**

17. §

(1) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont - a 15. § c) pontjában foglaltak kivételével - a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m<sup>2</sup>-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertes mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.

► **A HÉSZ birtokközpont kialakítását a törvényi előírásokhoz igazodva teszi lehetővé.**



Lsd. 2. melléklet Me-08 jelű tervlap

**JELMAGYARULÁS**

**HATÁROK**

- Balvendi határ
- Új beépítési határ

**MVM RENDELET 14. MELLÉKLET**

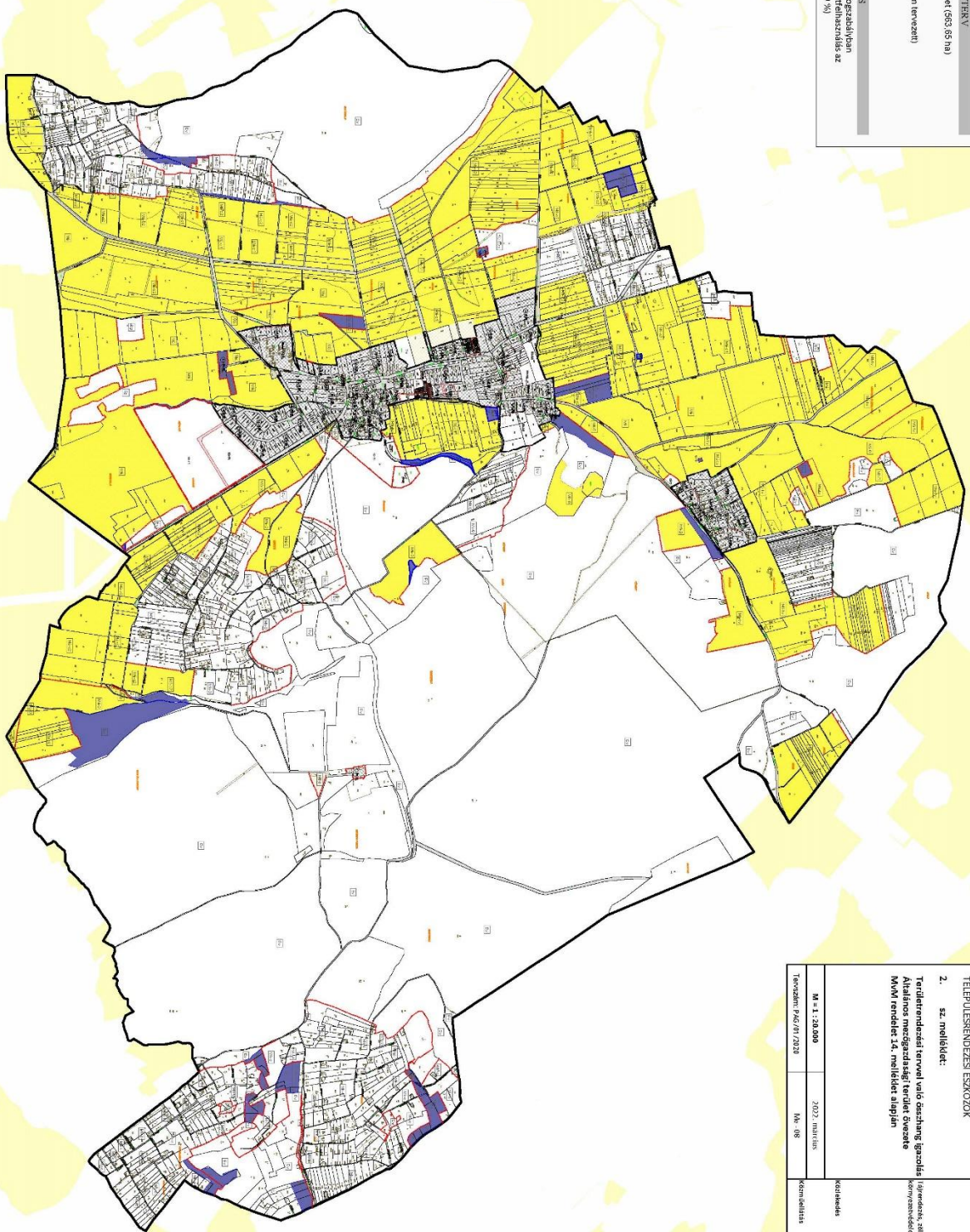
**Altalános megkezdésű terület övezete (61,8,06 ha)**

**SZÁRKEZÉSI TERV**

- Altalános megkezdésű terület (0,93,05 ha)
- Beépítési szánt terület
- Új beépítési szánt terület (nem tervezett)
- Közelítési terület
- Vízgazdálkodási terület

**ELTÉRÉSEK**

- Teljesítménytervvel a gazdasági téren meghatározott előírt területfelhasználás az övezeten belül (0,0,93 ha, +9,9%)



<p><b>Págony Téli-6s Kartápolászi Kft.</b></p> <p>1103 Págony, Szent István utca 10. sz. házszám                  Levelezési cím: 1103 Págony, Szent István utca 10. sz. házszám                  E-mail cím: pagony@pagonykartholasi.hu</p>		<p><b>ME-08</b></p> <p><b>2022. március</b></p> <p><b>Mé: 08</b></p>	
<p><b>DÖRGŐCSE</b></p> <p><b>TELEPÜLÉSNEVELÉSI ESZKÖZÖK</b></p> <p><b>2. sz. melléklet:</b></p> <p><b>Terrületrendezési tervvel való összhang igazolási</b>  <b>Altalános megkezdésű terület övezete</b>  <b>MVM rendelet 14. melléklet alapján</b></p>		<p><b>Feladatnövés</b></p> <p>területrendezés, területfelhasználás meghatározása, területrendezés</p> <p><b>Készítők</b></p> <p>Készítők: [Signatures]</p>	
<p><b>Mé: 1:20000</b></p> <p>Tervezési Págony/2022</p>		<p><b>Munkái szemléltető tervdokumentumok</b></p> <p>(T/08.0108) Mé: 0,05:0,05 Készítők: [Signatures]</p> <p>de: Általános területfelhasználási tervdokumentumok, [Signatures]</p> <p>(T/07.01.01) Mé: 0,05:0,05 Készítők: [Signatures]</p> <p>Vörösmarty utca, old. építési tervdokumentumok [Signatures]</p> <p>Mészáros Péter, old. építési tervdokumentumok [Signatures]</p> <p>Székely Balázs, old. építési tervdokumentumok [Signatures]</p> <p>Vida Zoltán, old. építési tervdokumentumok [Signatures]</p> <p>05-1039 K/24.3 [Signatures]</p> <p><b>Összeállította:</b> [Signatures]</p>	
<p><b>VELEMÉNYEZÉSI ANYAG</b></p> <p>KÉSZÜLT AZ ÁLTALÁNOS FELHASZNÁLÁSI TERV ALAPJÁN</p>			

## **Egyedileg meghatározott megyei övezeteknek való megfeleltetés**

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete  
Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (VMTrT)

A VMTrT 2.§-a szerint „A rendelet hatálya - az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Veszprém megye közigazgatási területéből a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását a rendelet 1/A és 1/B mellékletei tartalmazzák.”

### **1. Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete**

11. § (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

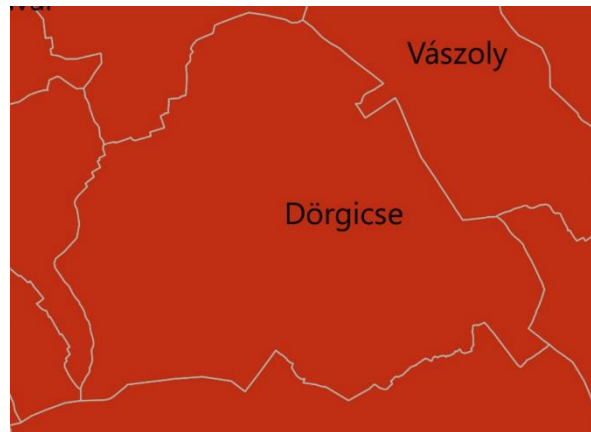
► A terv nem jelöl ki turisztikai-, rekreációs célú új különleges beépítésre szánt, illetve új különleges beépítésre nem szánt területet.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

► A vonalas nyomvonalak kijelölésénél figyelembe lettek véve a térségi kapcsolatok és a terv gondoskodik a hálózat folytonosságáról.

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

► Dörgicsén nem került kijelölésre rekreációs célú terület.



## 2. Veszprém megye várostérségeinek övezete

12. § (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

► A lehatárolás szerint Dörgicse község Balatonfüred várostérségéhez tartozik.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.
- b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitékintéssel kell előkészíteni.

► A településrendezési eszközök a térségi kapcsolatok és fejlesztések figyelembevételével készültek.



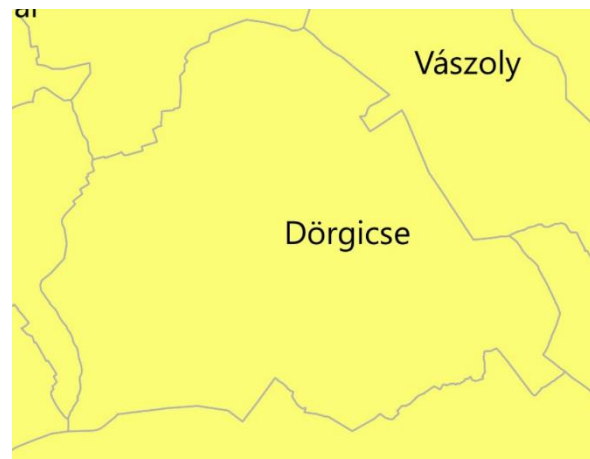
## 3. Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

13. § (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

► Dörgicse településfejlesztési döntései nem ellentétesek az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program elveivel.



### 1.1.1. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A Településfejlesztési koncepció célkitűzéseire szükségessé vált területfelhasználási változtatások a településszerkezeti tervben kialakításra kerültek. A Koncepció főbb irányvonalainak és a településrendezési terveknek az összefüggését az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza:

<u>Településfejlesztési koncepció célkitűzése:</u>		<u>Településszerkezeti, szabályozási változás:</u>
<i>Területtakarékos fejlesztések</i>	→	413 Gksz- ként való szabályozása, 02/1 és a 02/14 hrsz-ek Má-ba való visszasorolása
<i>Szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése</i>	→	beépíthető telekméretök növelése
<i>Magas színvonalú turisztikai funkciók</i>	→	a Fő út mentén különleges beépítésre nem szánt-fejlesztési terület kijelölése a 0197/2hrszen

### 4.2. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat egyszerre készül, így a tervek teljes összhangban vannak egymással. A véleményezésük egy eljárásban, jóváhagyásuk a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásai szerint a hivatkozott sorrendben történik.

### 4.3. Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció tartalmát az Eljr. 3. mellékletének 39. pontja az alábbiak szerint határozza meg: „a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása”.

#### A szabályozás alapelve:

Jelen eljárásban Dörgicse község hatályos településrendezési eszközeinek - így a településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatának - felülvizsgálatára kerül sor. A felülvizsgálat során a településrendezési eszközök az érvényes vonatkozó jogszabályoknak megfelelően készülnek, figyelembe véve a területrendezési eszközök előírásait.

Az érvényes településrendezési eszközök készítése óta eltelt időszakban megváltozott társadalmi, gazdasági adottságokhoz idomulva az önkormányzat és az érintett partnerek területhasználati, fejlesztési igényei is változtak. A változtatási igények megfogalmazásra kerültek a község

településfejlesztési koncepciójában, ezzel összhangban készült a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat is.

A szabályozás közművesítettségre vonatkozó elemei a vizsgálati és alátámasztó szakági munkarészeknek megfelelően változtak.

Az örökségvédelem, környezetvédelem, táj- és természetvédelem vonatkozásában az államigazgatási szervek által kiadott adatszolgáltatásban szereplő határok és területek kerültek ábrázolásra: régészeti lelőhelyekre és műemlékekre vonatkozó adatok, ökológiai hálózat elemeinek és a tájképvédelmi terület határa.

Az eljárás során az állam által szolgáltatott alapadatok kerültek felhasználásra (alaptérképi elemek), melyeket a Lechner Tudásközpont bocsátott rendelkezésünkre.

#### A szabályozás eszközei és azok összefüggései:

Az alábbi szabályozási és tájékoztató elemek kerültek felhasználásra:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Javasolt telekhatár
- Javasolt és kötelező megszüntető jel
- Kerékpárút
- Műemlék és műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely területe és határa
- Tájképvédelmi terület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Fokozottan védett természetvédelmi terület
- Natura 2000 terület
- Ökológiai hálózat elemei
- Borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területei
- Védőtávolságok
- Közművezetékek nyomvonala

A helyi építési szabályzat készítése során az építészeti arculatra vonatkozó szabályok nem kerülnek meghatározásra, azokat a településképi rendelet tartalmazza. A vonatkozó jogszabályok változásainak megfelelően az egyes övezetekben építménymagasság helyett épületmagasság meghatározása szükséges. Annak érdekében, hogy a szabályozási terv e paraméter tekintetében ne változzon meg, a számítási mód eltérésiből levezetve egységesen 0,5 m-rel magasabb épületmagasság érték került meghatározásra.

#### Jelentősen átalakuló területek:

A területfelhasználási változások részletes ismertetése a korábbi fejezetekben megtörtént.

#### Összefoglalás:

Összességében elmondható, hogy a felülvizsgálat során a szabályozási eszközök csak a szükséges mértékben változtak meg annak érdekében, hogy megfeleljenek a jogszabályi környezetnek és a fejlesztési elképzeléseknek. Új beépítésre szánt területeket nem jelölt ki a terv. A védelmi és korlátozó tényezők a legfrissebb adatok alapján kerültek ábrázolásra.

## 5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

Dörgicse új településrendezési tervének készítésekor **új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre**, ezért a tervezett változásokkal kapcsolatosan biológiai aktivitásérték változását igazoló számítás nem készül, a szerkezeti terven történt változásokat a **TSZT-VÁLT. jelű tervlap** tartalmazza.

Az település teljes közigazgatási területére készült új településszerkezeti terv készítésénél meg kell állapítani a teljes közigazgatási terület új biológiai aktivitás értékét „a település biológiai aktivitásérték változása a területek biológiai aktivitásértékének számításáról” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-nak előírásai és a 9. melléklet 1. pontjában szereplő értékek szerint:

<b>BA-érték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján:</b>			
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Területe (ha)</b>	<b>BA-érték</b>	<b>BA-ÉRTÉKPONT</b>
<b>Beépítésre szánt terület</b>	<b>60,10</b>		
falusias lakóterület	51,69	2,4	124,06
településközponti vegyes terület	3,99	0,5	2,00
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	2,98	0,4	1,19
különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület	1,44	0,7	1,01
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>	<b>1851,34</b>		
általános mezőgazdasági terület	565,16	3,7	2091,09
kertés mezőgazdasági terület	233,99	5	1169,95
erdőterület	951,4	9	8562,60
zöldterület - közkert, közpark 3 ha alatt	3,41	6	20,46
vízgazdálkodási terület	2,4	7	16,80
különleges beépítésre nem szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület	5,14	3,2	16,45
különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület	2,54	6	15,24
különleges beépítésre nem szánt terület - romkert terület	3,48	6,4	22,27
különleges beépítésre nem szánt terület - lovarda területe	4,51	3,2	14,43
különleges beépítésre nem szánt terület - fejlesztési terület terület	18,57	3,2	59,42
közúti közlekedési terület	60,74	0,6	36,44
<b>Összesen</b>	<b>1911,44</b>		<b>12 153,41</b>