

# DUNABOGDÁNY



**Dunabogdány Településtervezési**

Alátámasztó javaslat

2023. október

**Völgyzugoly Műhely Kft.**



# DUNABOGDÁNY TELEPÜLÉSTERV TERV ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT Véleményezési anyag




**Megbízó**  
Dunabogdány Község Önkormányzata  
2023 Dunabogdány, Kossuth Lajos út 76.  
Tel.: 26-391-025

**Tervező**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 1-439-0491, 70-9443-015, 20-9138-575

2023. október  
VZM 1723/22  
DB\_TelTerv\_alatamaszto\_jav\_231025



Aláírólap

<b>Településrendezés:</b>	<b>Ferik Tünde</b> okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
	<b>Horváth Ágnes</b> okl. településmérnök TT 01-6397 okl. tervező építészmérnök	
<b>Tájrendezés, Környezetvédelem:</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
<b>Közlekedés:</b>	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
	<b>Boldizsár Attila</b> okl. építőmérnök	
<b>Vízi közművek:</b>	<b>Bíró Attila</b> okl. építőmérnök MK 01-2456 (InfraPlan Kft.)	
<b>Energiaközművek, távközlés:</b>	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök MK 01-2418 okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
<b>Régészet:</b>	<b>Belényesy Károly</b> régész, örökségvédelmi szakértő 15-016	
<b>Térinformatika:</b>	<b>Sághy Bálint</b> okl. környezetmérnök, térinformatikus	
<b>Munkatárs</b>	<b>Hantos Ádám</b> tájrendező és kertépítő mérnök	

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	5
A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK .....	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE .....	6
<b>1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA</b> .....	<b>9</b>
1.1 TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR .....	9
1.2 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA .....	10
1.3 A TELEPÜLÉS MEGLÉVŐ SZERKEZETE, A TELEPÜLÉSTERV ALAPJA .....	11
1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	12
<b>2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>14</b>
2.1 TERÜLETHASZNÁLATI RENDSZER .....	14
2.1.1 Beépítésre szánt területek .....	15
2.1.2 Beépítésre nem szánt területek .....	19
2.1.3 Belterülethatár módosítása .....	21
2.2 ÖVEZETI RENDSZER .....	22
2.2.1 Beépítésre szánt építési övezetek .....	22
2.2.2 Beépítésre nem szánt övezetek .....	29
2.2.3 Az övezeti rendszer speciális esetei .....	39
2.3 A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK .....	41
2.3.1 Övezeti besorolás változásainak bemutatása .....	41
2.3.2 Szabályozási vonalak változása .....	61
2.3.3 Paraméterváltozások ismertetése .....	65
2.4 OTÉK-TÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE .....	72
2.5 ELTÉRŐ, ÚJ SZABÁLYOZÁSI TERVI JELÖLÉSEK A TRT-BEN .....	72
<b>3 JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE</b> .....	<b>80</b>
<b>4 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS</b> .....	<b>81</b>
4.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM .....	81
4.1.1 Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek .....	81
4.1.2 Országos jelentőségű táji és természeti értékek .....	84
4.1.3 Helyi jelentőségű táji és természeti értékek .....	85
4.1.4 Egyedi tájértékek .....	85
4.1.5 Területrendezési tervek által kijelölt védett területek .....	85
4.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	87
<b>5 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b> .....	<b>89</b>
5.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK .....	89
5.1.1 Térségi kapcsolatok .....	89
5.1.2 Helyi közúthálózat .....	89
5.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS .....	89
5.3 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS .....	91
5.3.1 Gyalogos közlekedés .....	91
5.3.2 Kerékpáros közlekedés .....	91
5.4 PARKOLÁS .....	91
5.5 VÍZI KÖZLEKEDÉS .....	91
5.6 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA KÖZLEKEDÉSTERVEZÉSI SZEMPONTBÓL .....	91
<b>6 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>95</b>
6.1 VÍZELLÁTÁS .....	96
6.2 VÍZELVEZETÉS ÉS TISZTÍTÁS .....	96
6.2.1 Szennyvíz elvezetés .....	96
6.2.2 Csapadékvíz elvezetés .....	97
6.3 ÁRVÍZVÉDELEM .....	97
6.4 ENERGIAELLÁTÁS .....	98
6.4.1 Villamosenergia ellátás .....	99
6.4.2 Földgázellátás .....	99
6.4.3 Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség .....	99



6.5	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS .....	100
6.5.1	Vezetékes elektronikus hírközlési létesítmények.....	100
6.5.2	Vezeték nélküli elektronikus hírközlési létesítmények .....	100
<b>7</b>	<b>VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK.....</b>	<b>100</b>
7.1	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK .....	100
7.2	KÖZMŰTERÜLETEK.....	100
7.3	EGYÉB TERÜLETEK.....	101
<b>8</b>	<b>KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK .....</b>	<b>102</b>
8.1	A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELME.....	102
8.2	A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME .....	103
8.3	HULLADÉKKEZELÉS .....	103
8.4	ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELME .....	104
<b>9</b>	<b>A TERÜLETHASZNÁLATI (TERÜLETFELHASZNÁLÁSI) VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA, EREDMÉNYE .....</b>	<b>105</b>
9.1	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK .....	106
9.2	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA .....	108
<b>10</b>	<b>A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....</b>	<b>108</b>
10.1	A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK .....	108
10.2	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET, LAKÓTERÜLET KIJELOLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK.....	116
10.3	ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE .....	118
10.4	MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE .....	127
<b>11</b>	<b>KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>127</b>
11.1	TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS FOLYAMATA .....	127
11.1.1	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz .....	127
11.1.2	Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére.....	128
11.1.3	A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele .....	128
11.1.4	A Környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje .....	128
11.1.5	Alkalmazott módszer, Felhasznált adatok.....	128
11.2	AZ ÉRINTETT TERÜLETEK JELENLEGI KÖRNYEZETI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTÁSA .....	128
11.2.1	Környezeti állapot.....	128
11.2.2	Természeti állapot, táji, természeti értékek .....	130
11.2.3	Örökségvédelem .....	133
11.3	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA .....	133
11.4	A VALÓSÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA 135	
11.4.1	A településtervezés egészének általános értékelése .....	137
11.4.2	Országos természetvédelmi és környezetvédelmi célok .....	138
11.4.3	A településtervezés részletes értékelése, a településtervezésben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése .....	139
11.4.4	A településtervezési és szakági javaslatok .....	141
11.4.5	a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások .....	141
11.5	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMEL RÉSZELETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK .....	141
11.5.1	Azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek .....	141
11.5.2	Azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel .....	142
11.6	A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS NEGATÍV KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS AZOK ELLENSÚLYOZÁSA ...	142
11.7	MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA .....	143
11.8	ÖSSZEFOGLALÓ.....	143
<b>12</b>	<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>144</b>

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Dunabogdány hatályos településrendezési eszközei 2014-ben készültek, melyet az eltelt időszak óta többször módosítottak. A településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) és a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

A legfrissebb nagyszabású jogszabályi változás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (R.) életbe lépése, mely jelen tervekészítést jelentősen befolyásolja és a hatályos településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

Dunabogdány hatályos településrendezési eszközei az Eljr. tartalmi követelményei alapján készültek, így - az Étv. 60.§ (9) bekezdés alapján - az új, R. alapján készített településfejlesztési tervet és településrendezési tervet azonban legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni. Az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepció és településrendezési eszköz módosítására csupán 2027. június 30-ig van lehetőség.

Fenti előzményeket követően Dunabogdány Község Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A település településfejlesztési tervének és településrendezési tervének készítése egy eljárásban történik.

### A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Dunabogdányban településterv készül, mely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készül el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A **településfejlesztési terv (TFT)** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFT a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFT elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását, a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A TFT feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Dunabogdány számára, amellett, hogy a TFT részeként megjelenő stratégia és cselekvési program a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket is tartalmaz.

A TFT-t követően, abban foglaltakkal összhangban az önkormányzat településrendezési tervet készít, mely a települési önkormányzatok esetében a **helyi építési szabályzat (HÉSZ)**. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének



felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv. A HÉSZ az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok megállapítása mellett - megjelenik a fenntartható fejlődés térbeli-fizikai kereteinek meghatározása, és a zöldinfrastruktúra biztosítása is.

A készülő településrendezési terv feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Dunabogdány területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területeirészein a területhasználat, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az R. tartalmi elvárásainak megfelelően készülnek, de az Eljr.-ban foglalt eljárásrend szerint az R. 78.§ (1) a) pontjának megfelelően.

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településtervet a polgármester egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosítása érdekében – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a készülő dokumentumokról **előzetes tájékoztatót küldött** 2022. januárjában a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, **adatszolgáltatási kérelmet** küldött a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) és az Eljr.-ben meghatározott államigazgatási szervek számára.

Az első munkafázis a megalapozó vizsgálat, amely többek között az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett adatok felhasználásával és helyszínelés alapján készül. Ezt követően készül el a TFT tervezete, majd a TRT tervezete - a TFT tervezetében foglaltakkal összhangban - kerül kidolgozásra. A tervezetek véleményezésre történő kiküldése, valamint a tervezetek partnerségi egyeztetése előtt az önkormányzat **dönt, hogy a tartalommal egyetért, illetve mely részeket szeretné módosítani.** A döntésnek megfelelően készül el a véleményezési anyag. A TFT véleményezése a TRT egyeztetési eljárásával párhuzamosan, **egy, teljes eljárásban zajlik.**

A településterv véleményezési anyagát a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településterv tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy

- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településtervezési anyag elfogadásához.

A TFT-t az önkormányzat a megállapításról szóló határozat mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.



**Jelen dokumentáció a településtervezési (településfejlesztési terv és településrendezési terv) véleményezési anyagának alátámasztó javaslata.**

A településrendezési terv (TRT) tartalmi elemeit az R. 4. és 5. melléklet, a településfejlesztési terv (TFT) tartalmi elemeit az R. 3. melléklete határozza meg a településtervezési szabályzat figyelembevételével. határozza meg.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az R. 7.§-a mellett a 2. melléklete tartalmazza.



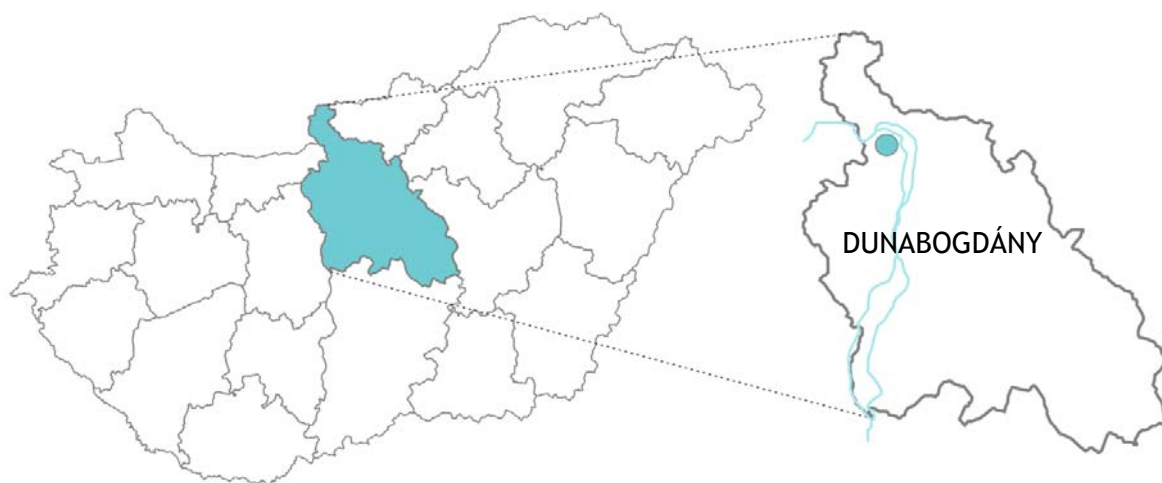
## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

# 1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

## 1.1 TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR

Dunabogdány Pest vármegyében, a Dunakanyarban, a Szentendrei járásban, a Visegrádi hegység lábánál található a Szentendrei Dunaág mentén.<sup>1</sup> A község Budapesttől 35 km-re, Visegrádtól 6 km-re fekszik. A községet a Csádri-patak természetes vonala osztja ketté, amely a Dunába torkollik. A községen át halad a 11-es számú főút, mely jó közlekedési és tömegközlekedési kapcsolatot ad a településnek. A nagy forgalmú főút ellenére a település mellékútjai csendesek, nyugodt lakókörnyezetet biztosítanak.<sup>2</sup>

Dunabogdány lakosságának száma lassan, de növekszik. A folyamat a beköltözőknek és az üdülőegységek lakóegységekké való folyamatos átalakulásának tudható be. Ezek a változások társadalmi, intézményi, fenntarthatósági konfliktushelyzeteket hordoznak magukban, amik kezelésére ki kell dolgozni a megfelelő eszközöket. A településen bekövetkezett változások előnyeinek feltérképezése mellett látni kell, azokat hogyan lehet a település, helyi közösség gyarapodására felhasználni.



*Dunabogdány község elhelyezkedése (forrás: saját szerkesztés)*

Dunabogdány község fejlődését jelenleg is olyan tudatosan irányított, pozitív hatású folyamatok jellemzik, amelyeket továbbra is szem előtt tartva és követve, valamint figyelve a veszélyeztető tényezőkre, megteremthető és megszilárdítható a stabilitás. A kérdés, hogyan tudja ezeket az adottságokat továbbra is optimálisan kihasználni. Ehhez van szükség egy településfejlesztési vízióra, amelynek valóra váltásához tudatos, konzervens településfejlesztési beavatkozások megvalósításával lehet eljutni. A jövőkép az adott helyzet külső és belső tényezők által befolyásolt megvalósítható törekvések együtteséből eredő, hosszú távon kívánt településfejlesztési pályának végeredménye. Dunabogdány elérendő jövőképe:

### **A köz(ös)ség értékeiből építkező természetközeli életter.**

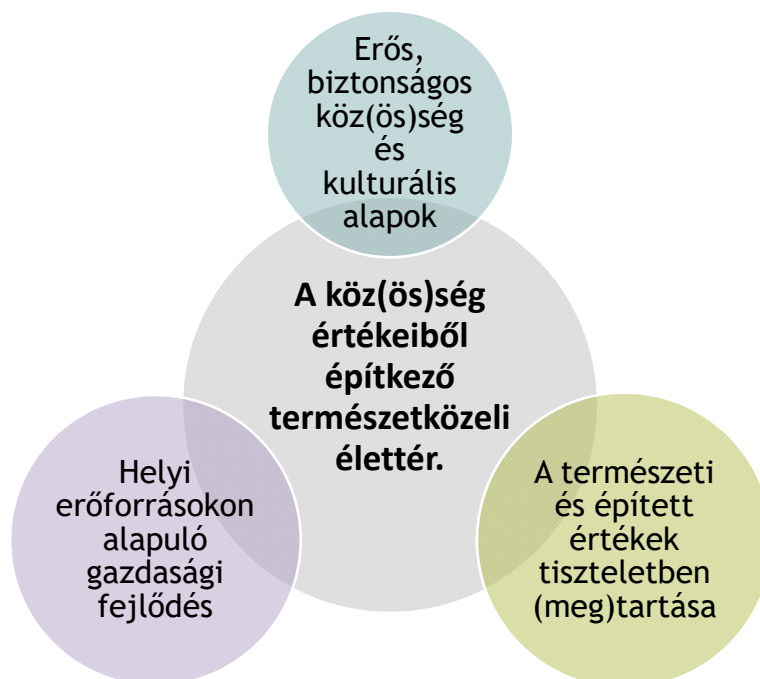
Dunabogdány jövőképe több összetevőből áll, melyek a község adottságaira épülve, irányt adnak a fejlesztési célok megvalósulásához. A jövőkép összetevői egyben településfejlesztési alapelvek, melyeket a TFT lefektet.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Dunabogdány területének nagyságát, lakosságát, valamint lakásállományát a megalapozó vizsgálat Községi alapadatok c. fejezet mutatja be.

<sup>2</sup> Dunabogdány területének részletesebb településhálózati összefüggéseit, térségi és települési kapcsolatait a megalapozó vizsgálat 3. fejezete mutatja be.

<sup>3</sup>





Dunabogdány nyugodt, kiegyensúlyozott és természetközeli hangulatát a kiemelkedő táji értékek jelenléte, a Duna menti fekvése, a támogató önkormányzat és a hosszú múltra visszatekintő történet, a kulturális hagyományok adják. A község lakosságának száma lassan növekszik. Ezért a település számára fontos, hogy oly módon fejlődjön, hogy megtartsa falusias jellegét, természeti értékeit, emellett kielégítse a közösség igényeit, ápolja hagyományait is.

## 1.2 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA

A jövőkép egy olyan távlati vízió, amiből kiolvasható, hogy a beavatkozások, intézkedések megvalósításával, hova tud eljutni a település, tehát a fejlesztéseknek ad iránymutatást. Más megközelítésben a jövőkép a település önmeghatározása, ami tömören, de lényegre törően azt mutatja be, hova szeretne eljutni.

A jövőkép összehangolt cselekvés nélkül nem érhető el. Ezért a TFT a jövőkép megvalósulását meghatározó fejlesztési célokat - horizontális, átfogó és részcélok által - megfogalmazza, emellett stratégiai szinten a részcélokon belül, a településfejlesztési feladatok középtávú tartalmi alkotóelemeit (pl. lehetséges intézkedéseket, beavatkozásokat) is tartalmazza.

A TFT fejlesztési tervlapja - a településrendezési tervet megalapozva a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A TFT megállapításain alapul a TRT tartalma.

<i>TFT</i>	<i>TRT</i>	A TRT vonatkozó, a cél elérését támogató tartalma
<b>TFT - RÉSZCÉL</b>		
R1/ BOGDÁNY, MINT ÉLŐ(HELY) - IDENTITÁSTUDAT, ÖSSZETARTOZÁS ERŐSÍTÉSE	✓	A részcélnak kevésbé van rendezési vonatkozása, azonban a lakóköznyezet (településközpont, falusias és kertvárosias lakóterületekhez tartozó építési övezetek) a megfelelő építési lehetőséget biztosítják, az élhetőséget szolgálják.
R2/ EGÉSZSÉGÜGYI, SZOLGÁLTATÁSI, ELLÁTÁSI SZÉKTOR FEJLESZTÉSE	✓	A részcélnak kevésbé van rendezési vonatkozása, azonban az intézményi környezet (településközpont, lakóterületekhez és különleges területekhez tartozó építési övezetek) a megfelelő építési lehetőséget biztosítják, a használhatóságot szolgálják. A hatályos szerkezeti terv által biztosított különleges besorolású tartalékterületekre vonatkozóan az

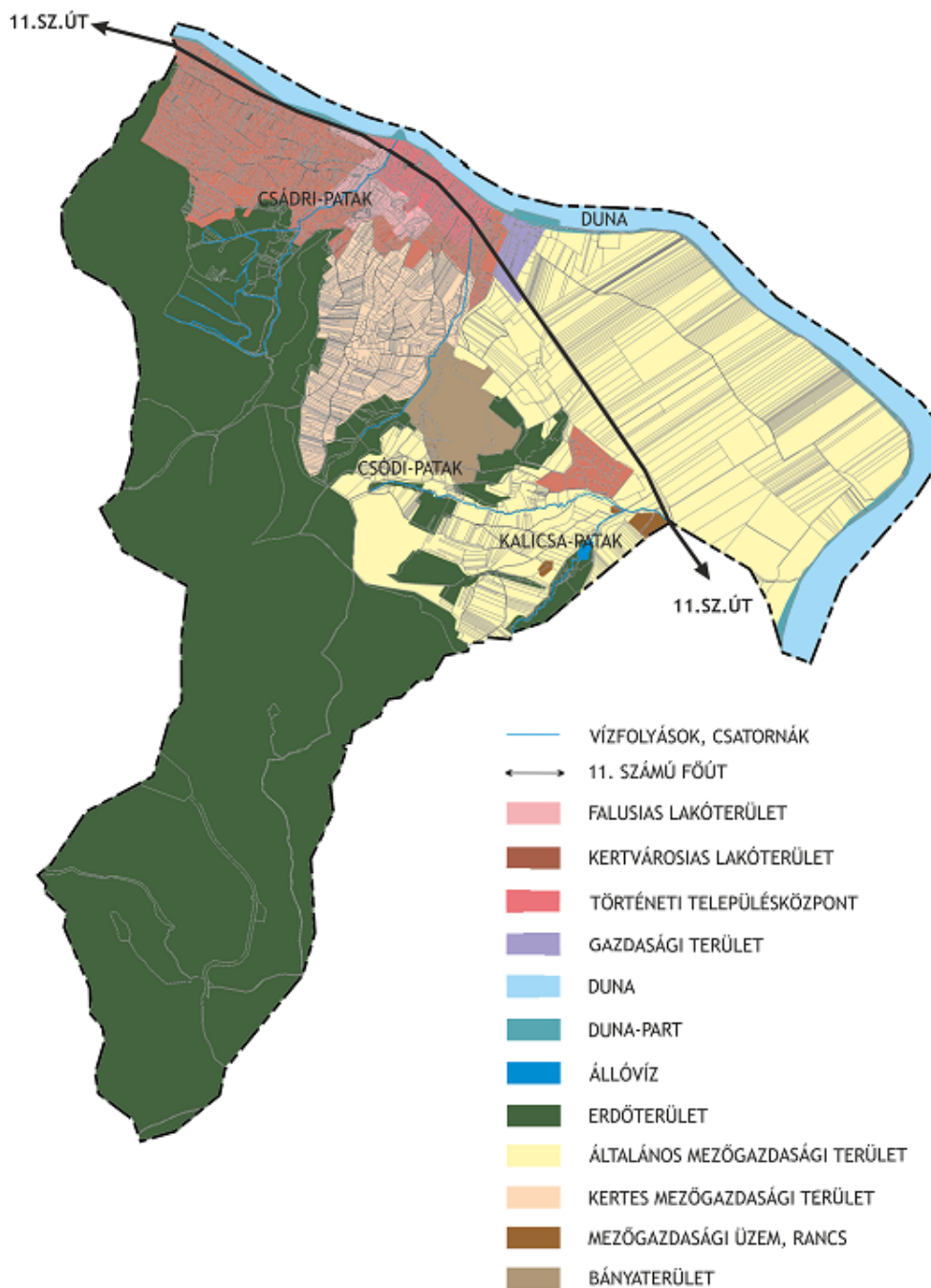
		átmeneti hasznosítás övezeti szinten is biztosításra kerül.
R3/ FIATALOK ITTHON TARTÁSA	✓	A részcélnak kevésbé van rendezési vonatkozása, azonban a lakókörnyezet (településközpont, falusias és kertvárosias lakóterületekhez tartozó építési övezetek) a megfelelő építési lehetőséget biztosítják, az élıhetőséget szolgálják.
R4/ DUNA, MINT A SZELİD TURIZMUS FEJLESZTÉSÉNEK CÉLTERÜLETE	✓	A Duna menti ártéri erdõterületek nem csupán vízgazdálkodási szempontú besorolását (elsõdleges és másodlagos területhasználatot) a TRT biztosítja. A Duna menti zöldterületek megtartása mellett, a TRT biztosítja a közparkok területi bıvülését (az átmeneti hasznosítással).
R5/ HELYI VÁLLALKOZÁSOK TÁMOGATÁSA	✓	A gazdasági területeket a TRT megtartja, a hatályos szerkezeti terv által biztosított gazdasági besorolású tartalékterületekre vonatkozóan az átmeneti hasznosítás övezeti szinten is biztosításra kerül.
R6/ GAZDASÁGI TERÜLETEK FEJLESZTÉSE	✓	
R7/ HELYI ÉRTÉKEKEN ALAPULÓ MEZÕGAZDASÁG	✓	A TRT megtartja a mezõgazdasági területeket, az övezeti rendszer a tényleges használat és a telekstruktúrájának megfelelıen került kialakításra. A mezõgazdasági területek csupán az erdõ rendeltetésként nyilvántartott apró területeken csökken, melyek erdõterületi bosorolást kapnak a TRT-ben.
R8/ DUNA, MINT VÍZI ÉLÕHELY VÉDELME	✓	A TRT normaszövege részletes elõírásokat tartalmaz a környezetvédelemre, a vízvédelemre, talajvédelemre és a konkrét vízgazdálkodási területekre vonatkozóan.
R9/ A TÁJI, TERMÉSZETI KÖRNYEZET MEGÓVÁSA	✓	A TRT normaszövege részletes elõírásokat tartalmaz a környezetvédelemre, a tájvédelemre vonatkozóan. (A tájképi megjelenést a településképi rendelet elõírásai tartalmazzák.) A TRT bevezeti a tájgazdálkodási mezõgazdasági terület övezetét, valamint az erdõterületek bıvülnek (az adatszolgáltatás alapján) ténylegesen erdõ rendeltetésû területekkel. A mezõgazdasági területeken, a szabályozási tervlapi jelölés által bevezetésre kerülnek a telek be nem építhetõ része lehatárolások.
R10/ AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKÖRZÕ VÉDELME	✓	Az épített környezet értékeinek védelmét elsõsorban a településképi rendelet elõírásai szolgálják, azonban a TRT elõírásai a településképet, az épített környezet értékeit tiszteletben tartja. A TRT intenzitásnövekedést nem irányoz elõ, csupán a hatályos övezetek rendszerét rendezi.
R11/ INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉS	✓	A TFT fejlesztési tervlapja mellett a TRT melléklete, a szabályozási terv tartalmazza a meglévõ infrastruktúra hálózat rendszerét, gyûjtõ utak kategorizálását, kiszolgáló utak hálózatát. A szabályozási vonalak változása jellemzõen a kialakult állapothoz igazodó, a megvalósíthatóságot elõtérbe helyezõ módosítások.

**A TFT-ben megfogalmazott, elérni kívánt, hosszú távú jövõképet a TRT tartalma a településrendezés témakörén belül „továbbviszi”, az elõírányzott célok elérését szolgálja.**

### 1.3 A TELEPÜLÉS MEGLÉVÕ SZERKEZETE, A TELEPÜLÉSTERV ALAPJA

Dunabogdány lakóterülete két részbõl áll: a 11-es fõút és a Dunapart mellett alakult ki a hagyományos településmag, melyet a kóbányától délre található, új építésû Bogonhát lakópark egészít ki. A település külterületének jelentõs részét a Pilis erdõterületei adják, valamint a közigazgatási terület délkeleti felén található mezõgazdasági területek. Jelentõs méretû még a településen található, mûködõ kóbánya is. Gazdasági terület található a lakóterülettõl keletre, a belterület Budapesthez közelebb esõ részén, a Duna közelében.

**A TFT fejlesztési tervlapja, valamint a TRT a település jelenlegi szerkezetét figyelembe veszi, alapvetõen a kialakult állapothoz igazodik, azonban a kismértékû fejlesztéseknek teret biztosít, melyek a Dunabogdány kívánt jövõképeinek elérését szolgálják.**



Dunabogdány jelenlegi tényleges térbeli elrendeződése

## 1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ<sup>4</sup>

**A településtervezés készítése során, annak részét képező településrendezési terv (TRT) megalkotásakor alapvető cél, hogy a TRT általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a település fejlődéséhez.**

A szabályozás kidolgozásának általános alapelve a meglévő adottságoknak megfelelő, differenciált új övezeti rendszer megállapítása. A szabályozás célja a település fejlődéséhez szükséges keretek

<sup>4</sup> A településtervezési szabályzat 3.§ (7) alapján bemutatandó új, eltérő szabályozási tervi elemeket a 2.5. Eltérő, új szabályozási tervi jelölések a TRT-ben című fejezet tartalmazza.

megteremtése, a kialakult állapotnak megfelelő telekalakítási és beépítési szabályok megalkotása, a lakóterületek fejlesztetősége, a településközponti területek rendezése, valamint a szabályzat a jogszabályi környezetnek való tartalmi frissítése. A TRT megalkotása során az önkormányzat által összegyűjtött lakossági (településrendezést érintő) problémák megvizsgálása is lezajlott.

A szabályozási koncepció fő elvei a következők:

1. Meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő, differenciált övezeti rendszer megalkotása a magasabb szintű jogszabályok sokrétű, összetett szabályrendszerének a figyelembevételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél, hogy
  - az egyes építési övezetekben meghatározott beépítési paraméterek ne adjanak lehetőséget a túlzott méretű, a településképbbe nem illeszkedő beruházások megvalósítására,
  - a község arculatának megfelelő léptékű beépíthetőség biztosított legyen,
  - az építési övezetek, övezetek száma csökkenjen,
  - a beépítési mód kerüljön meghatározásra a természetbeni állapothoz legjobban illeszkedő módon,
  - olyan rugalmas szabályok bevezetése, mely tudja kezelni a lakóterületek jelenleg vegyes beépítési módja általi problémákat,
  - a településen a zöldfelületi arány általánosan növekedjen,
  - az egyes építési övezetekben és övezetekben az önálló rendeltetési egységek száma korlátozásra kerüljön,
  - az intézményei a működésükhöz legjobban illeszkedő intézmény területbe kerüljenek besorolásra, a jelenlegi előírások ennek megfelelő felülvizsgálata történjen,
  - a táj és természeti környezet védelmére, a környezet védelmére, az árvízvédelemre, valamint a felszíni és felszín alatti vizek védelmére, vízminőség-védelemre nagyobb hangsúlyt fektessen,
  - a Duna menti ártéri erdők elsődleges, másodlagos használata biztosított legyen,
  - az ártéri mezőgazdasági területek beépíthetőségének tiltása történjen,
  - a fejlesztési tartalékterületek esetében az átmeneti használat oly módon legyen biztosított, hogy a távlati fejlesztést az ne lehetetlenítse el,
  - a lakóterületeken a kötelező építési vonal alkalmazásának felülvizsgálata megtörténjen,
  - a vízgazdálkodási területek, árokként nyilvántartott területek megőrzése biztosított legyen,
  - a „belső tartalékok” tömbbelső feltárásának könnyebbé tétele megtörténjen,
  - a beérkezett lakossági kérelmeket, fejlesztési szándékokat a készülő tervek vegyék figyelembe, amennyiben szakmailag és jogilag lehetséges, s az önkormányzati érdekeket nem sérti.
2. A HÉSZ szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a HÉSZ szakmailag indokolt mértékig
  - a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket,
  - a „megvalósíthatatlan” szabályozási vonalak felülvizsgálata megtörténjen,
  - rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről, s azok paramétereiről,
  - az értelmező rendelkezéseket kiegészítse,
  - a korábban a táblázatban szabályozott, nehezen értelmezhető előírásokat az érintett területeken az építési övezeti, övezeti előírások között szerepeltesse.
3. Szabályozási szemlélet módosítása, oly módon, hogy a település a kompakt településszerkezetre törekedjen.
4. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés:
  - OTÉK 2013. január 1-i illetve az azóta eltelt módosítások következtében történt változások kezelése (pl. építménymagasság helyett épületmagasság, korábban használt telepszerű beépítési mód már nem alkalmazható),
  - megváltozott területrendezési jogszabályok beépítése a tervekbe,



- 2016 nyarán hatályba lépett a településkép védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhat meg településképi követelményt. Éppen ezért a HÉSZ megalkotása során fontos szempont volt a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak törlése - többek között az általános építészeti előírásokra, a településkép védelmére, a védett és védendő területekre, valamint a kerítések építésére vonatkozó szabályok esetében.
- az R. hatályba lépésével, valamint a településtervezési szabályzat életbe lépésével járó változásoknak való megfelelés biztosítása.

#### 5. A külterület szabályozása során elsődleges szempont

- az övezetek ésszerűsítése, egyes övezetek összevonása,
- az átláthatóság érdekében, valamint a felsőbbrendű jogszabályok érvényesítése,
- tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetek kijelölésre kerüljenek,
- az erdőként nyilvántartott, ténylegesen erdő rendeltetési területek megőrzése biztosított legyen,
- védett területeken (pl. országos ökológiai hálózat területei, természetvédelmi területek, stb.) még szigorúbb korlátozások beiktatása a beépítésre vonatkozólag a természeti értékek fenntartásának érdekében,
- a kertés mezőgazdasági területek védelme,
- a meglévő, mezőgazdasági jellegű területhasználatok hosszú távú fenntartása, illetve a tájkép és táji értékek megőrzése érdekében.

## 2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 2.1 TERÜLETHASZNÁLATI RENDSZER

Dunabogdány területhasználati rendszere alapvetően két féle területre oszlik: a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre.<sup>5</sup>



*Beépítésre szánt területek az általános területhasználati kategória alapján*



*Beépítésre nem szánt területek az általános területhasználati kategória alapján*

<sup>5</sup> OTÉK 6.5 (1) „A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból  
a) <sup>▲</sup> beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10% illetőleg  
b) <sup>▲</sup> beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10% kell sorolni.”

A beépítésre szánt területek jellemzően a 11. sz. főút közelében, arra felfűzve található, míg a beépítésre nem szánt területek jellemzően a közigazgatási terület déli részén, a magasabb területeken terülnek el, kivéve a Duna árterébe tartozó, a közigazgatási terület keleti részén fekvő mezőgazdasági területeket. A beépítésre nem szánt közlekedési és vízgazdálkodási területek hálózata (utak és vízfolyások) a beépítésre szánt területeket átszövik.

**A TFT fejlesztési tervlapja tartalmazza a településtervezés összevont általános területhasználati rendszerét.**

Az összevont általános területhasználati rendszer a hatályos településszerkezeti terv, szerkezeti tervlapja, valamint a kialakult, valós állapot alapján került kialakításra. A TFT fejlesztési tervlapon található általános területhasználat alapozza meg a TRT övezeti, építési övezeti rendszerét.

**A TRT új beépítésre szánt terület<sup>6</sup> (a hatályos településszerkezeti tervhez képest) csupán egy területen, speciális helyzetben alig 500 m<sup>2</sup> területen jelöl ki.**

Az összevont általános területhasználati egységek részét képezik a kiszolgáló utak területhasználati szinten. A településrendezési tervben, mikor a területhasználat övezetekre, építési övezetekre oszlik már, a kiszolgáló utak önálló övezetet alkotnak, nem képezik részét a többi övezetnek, építési övezetnek.

### 2.1.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Dunabogdány beépítésre szánt területeinek legnagyobb részét **lakóterületek** összevont általános területhasználati kategóriába sorolja. A lakóterületeken belül az építési övezetek kertvárosias lakóterületeket és falusias lakóterületeket különböztetnek meg. A lakóterületek a településközpont területét fogják közre, mely az ősi településmag területe.

A településközpont közvetlen környezetében fekszenek jellemzően a falusias lakóterületek, majd azokat a területeket ölelik körbe a nagy kiterjedésű kertvárosias lakóterületek. A **településközpont** területe és a falusias lakóterületek jellemzően már kialakultak, azonban a kertvárosias lakóterületek rendelkeznek beépítési lehetőséggel, a volt zártkerti területek telkenként alakulnak át. Az egyes kertvárosias lakóterületek „kialakultsági foka” eltérő.

Dunabogdány gazdasági összevont általános területhasználatú területei a déli településkapu mentén fekszenek. A község területén csak **kereskedelmi, szolgáltató terület** található, egyéb gazdasági terület nem. A hatályos településszerkezeti terv és az új TRT is a 11. sz. főút menti, OMV benzinkút környezetét jelöli erre a használatra, mely a kialakult állapotnak megfelelő, annak ellenére, hogy a teljes terület még nem épült be.

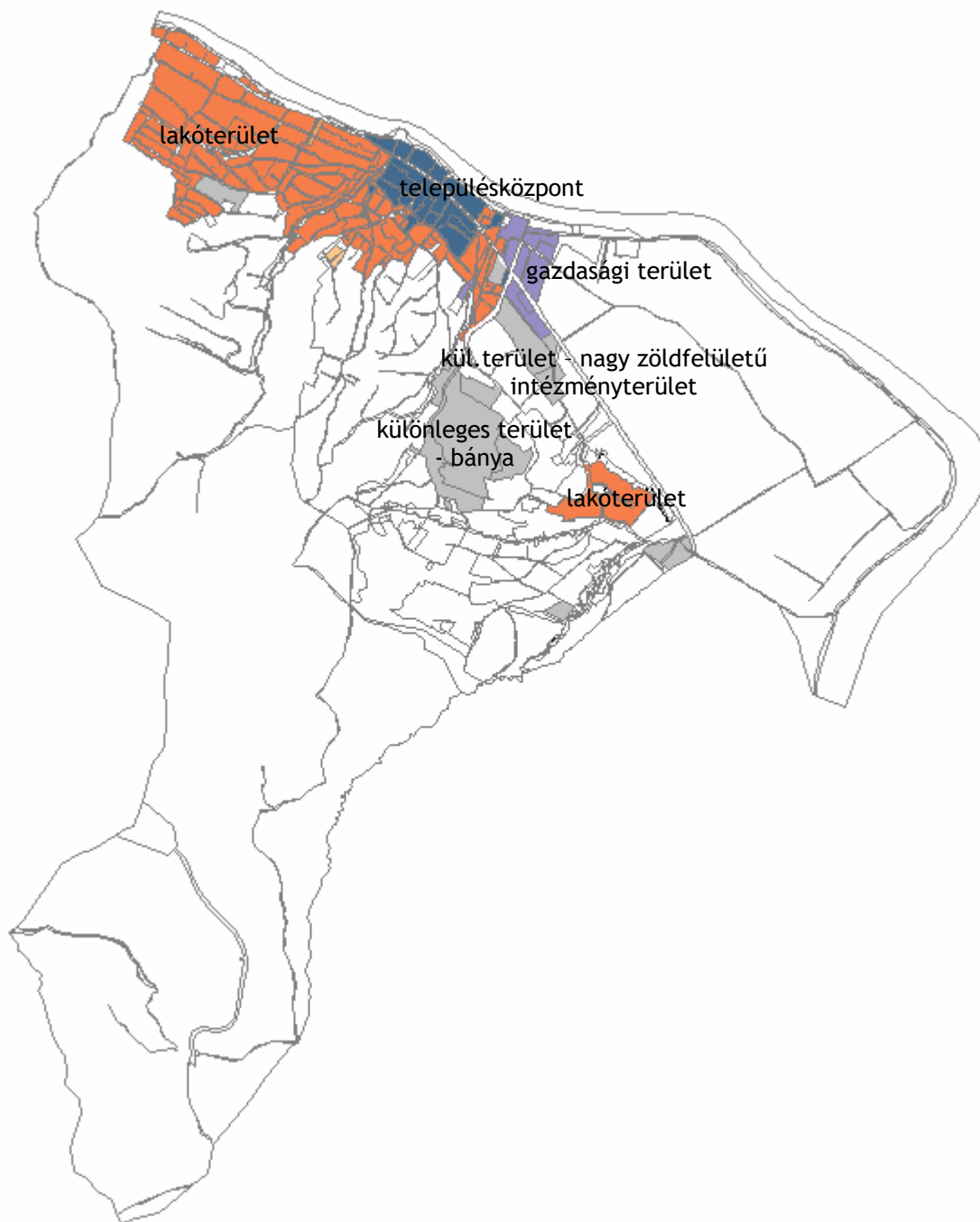
A fejlesztési terv több **különleges területhasználatot** is meghatároz. Dunabogdányban számos különleges, beépítésre szánt terület található, amelyek az alábbiak: **különleges terület - rekreációs terület, különleges terület - mezőgazdasági üzem, különleges terület - bánya, különleges terület - nagy zöldfelületű intézményterület és különleges terület - sportterület.**

A sportterület a Bánya utca, 11. sz. főút sarkán található. A bánya, az intézményterület egyaránt a 11. sz. főútról a Bánya utcán keresztül közelíthető meg, a gazdasági területek mentén. A sportterület, a nagy zöldfelületű intézményterület és a bánya egyaránt a beépített területek déli részén fekszenek. A bánya működik, beépítettsége alacsony, azonban zöldfelülettel jellemzően nem rendelkezik, így inkább a beépítésre szánt területként kezeli a településtervezés. A sportterület beépítése is alacsony intenzitású, azonban a fedett építmények elhelyezhetősége érdekében beépítésre szánt területhasználatot irányoz elő a településtervezés. A nagy zöldfelületű intézményterület a valóságban még nem beépített, a település egyik tartalékterülete, mely már a hatályos településszerkezeti tervben is beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolódott.

A rekreációs és mezőgazdasági üzemi területek jellemzően a beépítésre nem szánt területek közé ékelődnek, mivel inkább külterületi fekvéshez kötődik a funkciójuk.

<sup>6</sup> Településtervezési szabályzat 8.§ (1) „Új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül

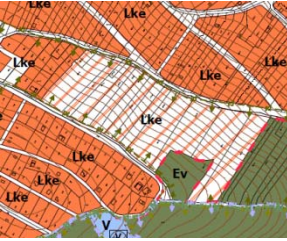


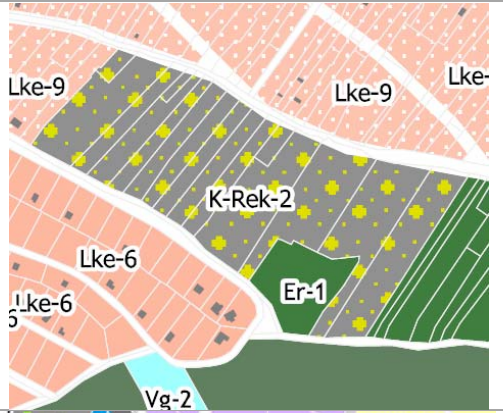




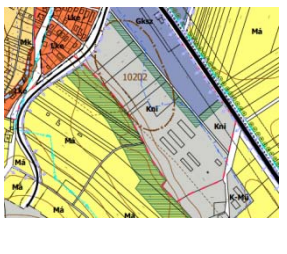


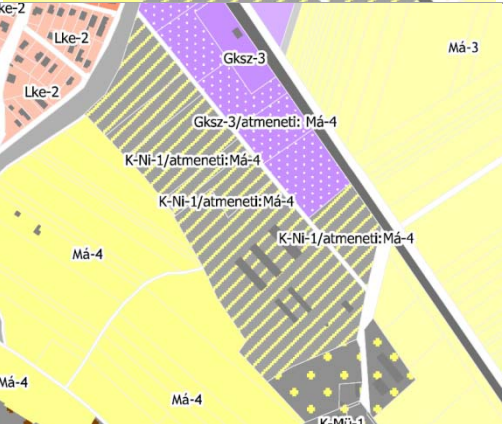


- a hatályban lévő településszerkezeti tervben, vagy a helyi építési szabályzatban beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe sorolása, vagy
- ...”



*Dunabogdány beépítésre szánt területei - összevont általános területhasználati kategóriák*

A Dunabogdányban a kialakult állapot, a tényleges területhasználat és a tervezett területhasználat közötti különbséget (azaz a tartalékterületeket) az alábbi táblázatok mutatják be:



Kívágat a hatályos szabályozási tervből / szerkezeti tervből és a fejlesztési szándék		Jelenlegi állapot, a fejlesztési szándék megvalósult-e?		Terület		TFT fejlesztési tervlap - tervezett területhasználat		TRT - Tervezett övezet, építési övezet	
Hatályos, jelenlegi állapot				Érintett hrsz	Méret	Tervezett állapot			
	Kertvárosias lakóterület kialakítása		<b>Nem valósult meg</b> A területen még nem kezdődött meg a kertvárosias lakóterület fejlesztése	032/20-26, 032/28-32, 032/38-39, 032/41-42	4,296 ha	Beépítésre szánt különleges terület - rekreációs terület		K-Rek-2 Különleges rekreációs terület	
	Gazdasági terület		<b>Nem valósult meg</b> A területen még nem kezdődött meg a gazdasági terület fejlesztése	0159/32-36	3,7 ha	Gazdasági terület		Gks-3 Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület (átmeneti hasznosítás: Má-4)	
	Különleges terület		<b>Nem valósult meg</b> A területen még nem kezdődött meg a különleges terület fejlesztése	0159/8, 0159/11-16	9,74 ha	Beépítésre szánt különleges terület - nagy zöldfelületű intézményterület		K-Ni-1 Különleges nagy zöldfelületű intézményi terület (átmeneti hasznosítás: Má-4)	
Kertvárosias lakóterületek kialakítása			<b>Részben, kb. 60 %-ban megvalósult</b> A területen megkezdődött a lakóépületek betelepülése, telekről telekre épül be	-	37,6 ha	Kertvárosias lakóterület		Lke-5	



Kivágat a hatályos szabályozási tervből / szerkezeti tervből és a fejlesztési szándék		Jelenlegi állapot, a fejlesztési szándék megvalósult-e?	Terület		TFT fejlesztési tervlap - tervezett területhasználat	TRT - Tervezett övezet, építési övezet		
		<p><b>Részben, kb. 15%-ban megvalósult</b> A területen megkezdődött a lakóépületek betelepülése, telekről telekre épül be</p>	-	16,71 ha	Kertvárosias lakóterület	Lke-9		
		<p><b>Részben, kb. 25%-ban megvalósult</b> A területen megkezdődött a lakóépületek betelepülése, telekről telekre épül be</p>	-	5,572 ha	Kertvárosias lakóterület	Lke-6		
	Gazdasági terület		<p><b>Részben, kb. 50%-ban megvalósult</b> A területen megkezdődött a gazdasági funkció betelepülése</p>	0179/414- /417, 0179/27, 0179/430, 0179/235- /237	5,11 ha	Gazdasági terület	Gksz-2	
	Vízgyátlkodási terület Közúti közlekedési terület		<p><b>A folyamat elkezdődött</b> A Kisoroszi felé vezető gyalogos és kerékpáros híd tervezése lezárult</p>	885, 885, 891	1,25 ha	Zöldterület, közpark	Zkp és kiszolgáló út (átmeneti hasznosítás: Vg-2)	

### 2.1.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



Dunabogdány beépítésre nem szánt területei - összevont általános területhasználati kategóriák

Dunabogdány beépítésre nem szánt területeinek legnagyobb részét az **erdőterületek** összevont általános területhasználata alkotja. Beépítésre nem szánt, összevont általános területhasználat még a község területén a **mezőgazdasági területek**, a **vízgazdálkodási területek**, beépítésre nem szánt **különleges területek** és a **közlekedési területek**.

A TRT a tényleges területhasználatnak, védelmi-korlátozási lehatárolásoknak megfelelően csoportosítja az összevont általános területhasználati kategóriákat övezetekbe.

**Zöldterületeken** belül közparkokat és közkerteket jelöl a településrendezési terv.

Közpark kategóriájú zöldterület található a település észak-keleti részén, a Duna és a Kossuth Lajos út között. Továbbá a Fácános utcában két közpark is van. A Szent Donát kápolnához közel a Kálvária úton, illetve az Arany János utca Duna felüli részén is elhelyezkedik egy. Ezen közparkok mellett találhatóak közkertek is. Ilyen közkertek jelennek meg a Kossuth Lajos út mentén a hajókikötőnél.

A TRT a településen található **erdőket** rekreációs-, védelmi- és egyéb - gazdasági célú kategóriákba sorolja övezeti szinten. Védelmi célú erdő területek teszik ki az erdők túlnyomó részét a közigazgatási határon belül. Ezen területekből egy nagyobb összefüggő terület található a település déli, illetve keleti részén. Ezek az erdők jellemzően a Duna-Ipoly Nemzeti Park részét képezik, emellett további erdőfoltok jelennek meg. Rekreációs célú erdő a Cseresznyés utca és a Platán utca között került kijelölésre, emellett található a Duna partján egy már jelenleg is rekreációs célra hasznosított erdőterület. Egyéb- gazdasági célú erdő a 11. út mentén, kisebb foltokban helyezkedik el.

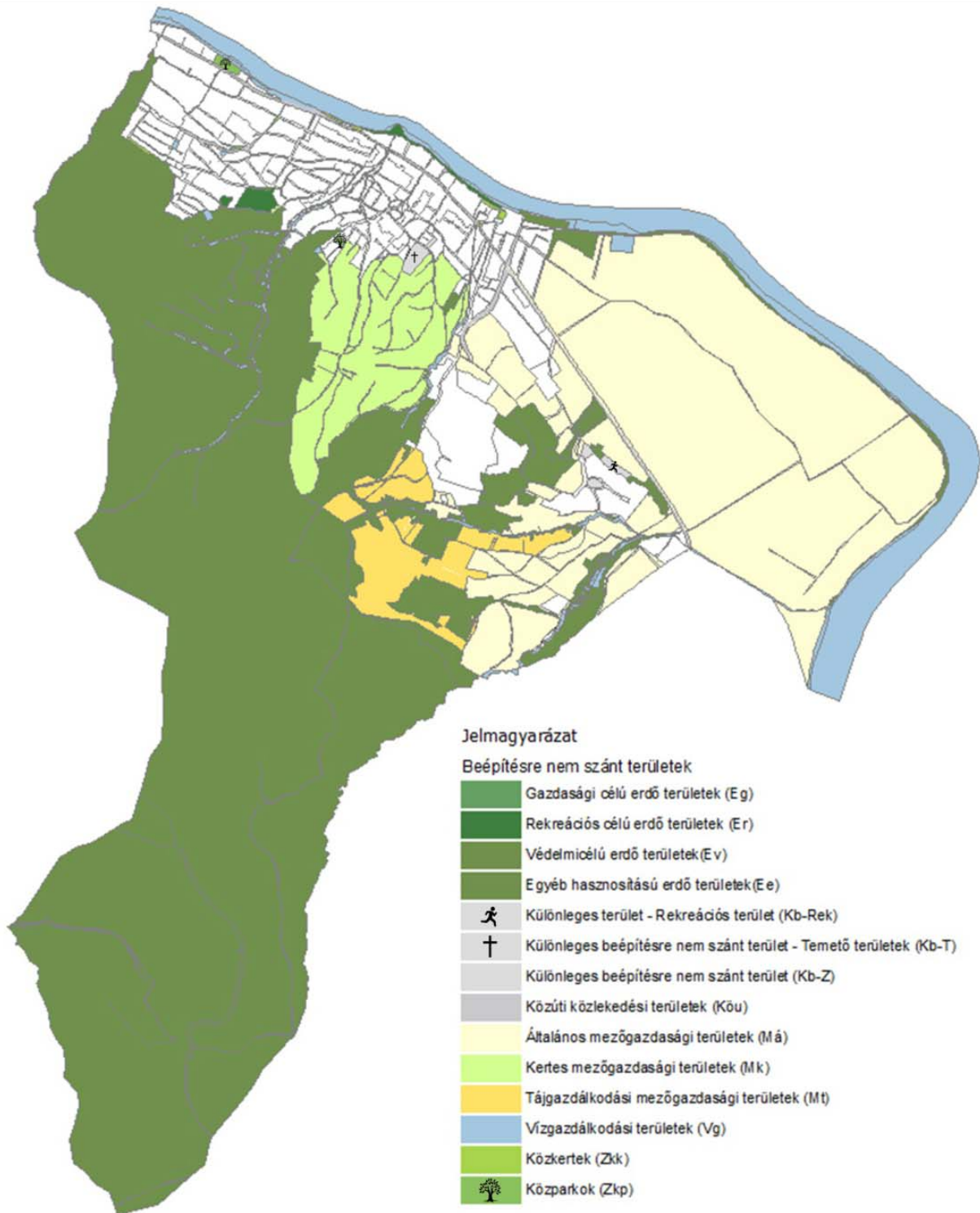
A mezőgazdasági területek **általános, kertes, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület** területhasználati egységként kerültek besorolásra. Az általános mezőgazdasági terület területhez tartoznak a jelenleg szántóföldi műveléssel, illetve gyümölcskultúrák termesztésével hasznosított területek. Kertes mezőgazdasági területek a belterülettől délre elhelyezkedő, egykori zártkertes területek. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek a Nemzeti Parktól keletre található, kisebb védelmi rendeltetésű erdőfoltokkal beékelődve, a Csódi-patak környékén.

**Vízgazdálkodási területek** közé tartozik a Duna folyam, a Kalicsa-patak, a Csódi-patak, a Csádr-patak, a Bergman-tó, illetve és a település közigazgatási területén fekvő vízműterületek.

Dunabogdány közigazgatási területén két **különleges beépítésre nem szánt terület** lett kijelölve a Bogonhát majornál. Továbbá egy rekreációs hasznosítás céljából kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület is. A Dunabogdányi temető a Plébánia úton helyezkedik el, melynek a területét a TRT (a hatályos besorolástól eltérően) beépítésre nem szánt kategóriába sorol.

A közúti közlekedési területbe sorolja a településtervezés az országos főutak és mellékutak, gyűjtőúti szerepkört betöltő közlekedési területek területét.





*Dunabogdány beépítésre nem szánt területei - összevont általános területhasználati kategóriák területhasználat szerinti csoportosítása (az övezetek kialakításának alapja)*

Az összevont általános területhasználati egységek részét képezik a kiszolgáló utak területhasználati szinten. A településrendezési tervben, mikor a területhasználat övezetekre, építési övezetekre oszlik már, a kiszolgáló utak önálló övezetet alkotnak, nem képezik részét a többi övezetnek, építési övezetnek.

### 2.1.3 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA<sup>7</sup>

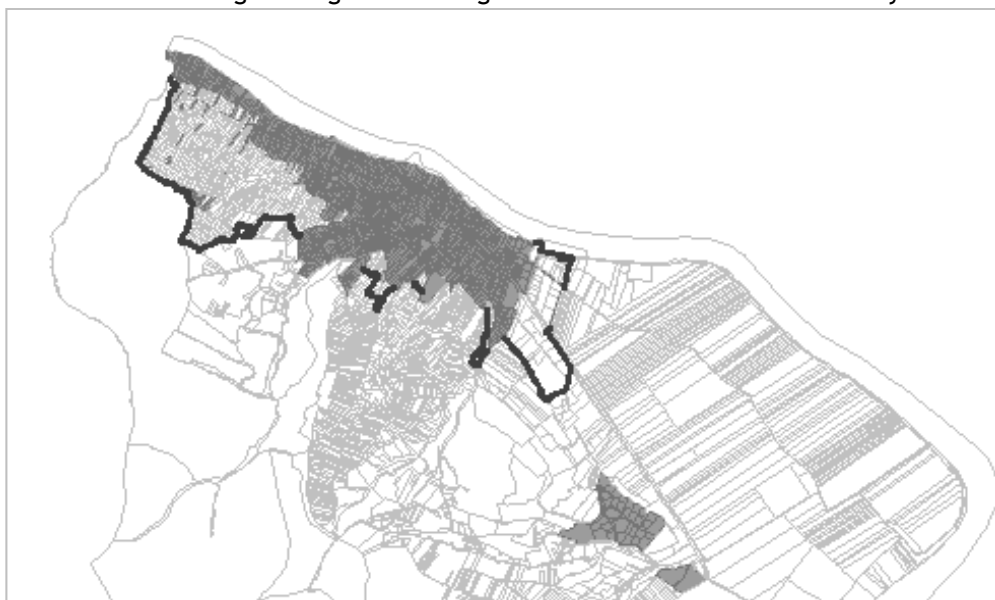
A 321/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 1.§ 1. pontja alapján a belterület „a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt része”. Ennek megfelelően a TRT melléklete, a szabályozási terv ábrázolja a meglévő belterületi határt és a belterületbe vonható (javasolt belterületi határon belüli) területeket.

A településterven a belterülethatárt a földhivatali adatszolgáltatás nyomán került felhasználásra. A belterületbe vonás földhivatali eljárás nem képezi a településterv részét.

**A belterület vonható (javasolt belterülethatáron belüli) területek megegyeznek a jelenleg hatályos 11/2014. (X.7.) önkormányzati rendeletbe foglaltakkal.**

A TRT nagyobb kiterjedésű belterületbe vonható területet jelöl a meglévő belterület nyugati, keleti és kis mértékben a déli határában, melyek a következők:

- Csapás dűlő, Fácános utca, Platán utca környezetében elterülő, jellemzően beépítésre szánt területek
- Ág utca, Diófa utca környezetében lévő lakóterületek,
- Táncsics Mihály utca, Bánya utca közötti lakóterületek,
- 11. sz. főút menti gazdasági és különleges terület az OMV benzinkút környezetében.



A jelenlegi belterületek és a hozzájuk csatlakozó belterületbe vonható területek

<sup>7</sup> A belterületbe vonás földhivatali eljárás, melyet az önkormányzatnak kell kezdeményeznie. Az új jogszabályi előírások alapján az önkormányzatnak nyilatkozni kell arról, hogy 4 éven belül mit tervez az adott területtel, valamint, hogy olyan területhasználati célra irányul a használat, amely a település meglévő belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén nem valósítható meg.

2007. évi CXXIX. Törvény 15.§ „(2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

(5) El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

a) ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,

b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy

c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.”

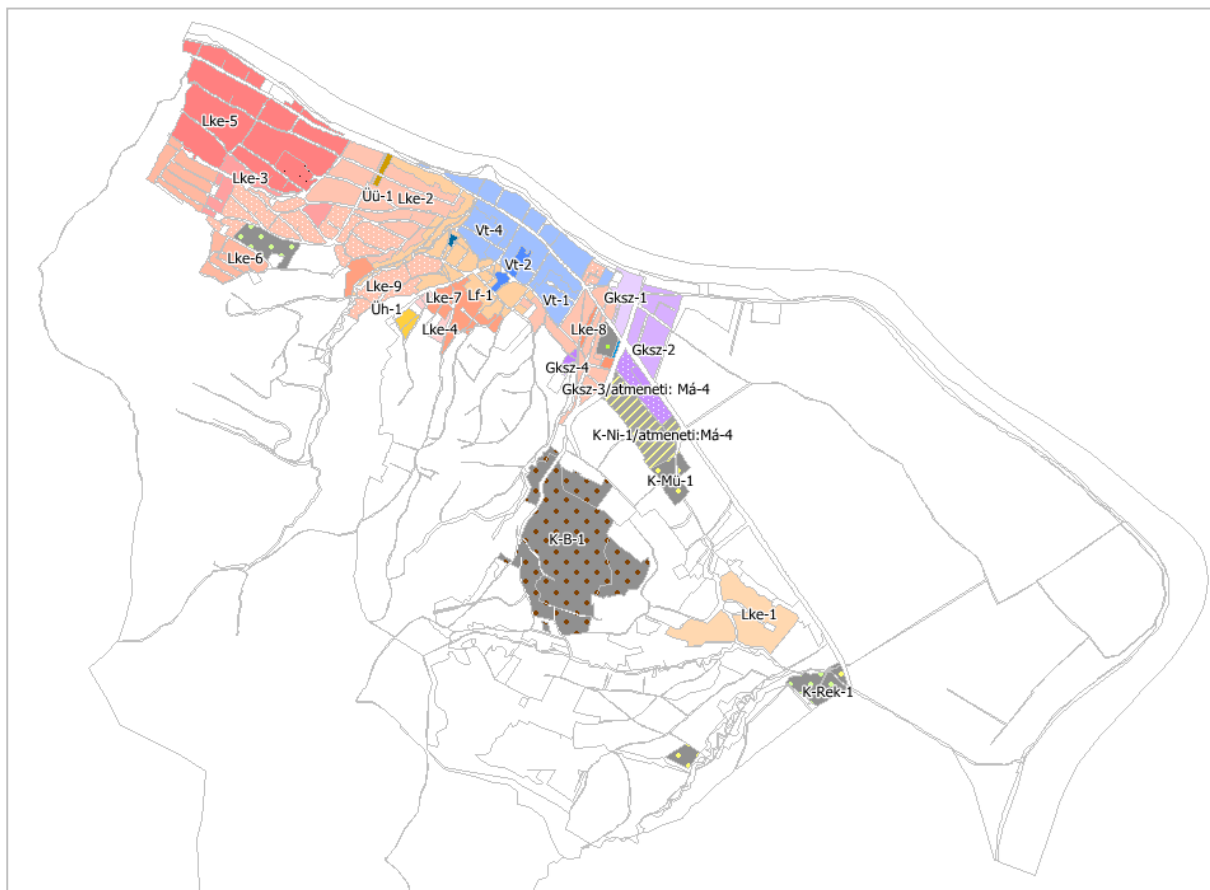


## 2.2 ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településfejlesztési terv területhasználati rendszerével összhangban került kialakításra. Az építési övezetek, valamint azokra vonatkozó beépítési és telekalakítási paraméterek úgy kerültek kialakításra, hogy a kialakult állapottal és a fejlesztési igényekkel összhangban legyenek, figyelembe veszik a hatályos, korábbi településrendezési helyzetet.

### 2.2.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A beépítésre szánt építési övezeteket a lakó, a településközpont, a gazdasági és az üdülőterületek, valamint a különleges beépítésre szánt területek övezetei alkotják.



Beépítésre szánt építési övezetek elhelyezkedése, rendszere

#### 2.2.1.1 LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Dunabogdány lakóterülete építési övezeti szinten falusias és kertvárosias lakó építési övezetekre oszlik.

A **falusias lakóterület** jellemzően a történeti településmaghoz szorosan kötődő, lakó domináns, hagyományos „parasztház” vagy ún. beforduló ház jellegű beépítéssel rendelkező terület.

A szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterület egy építési övezetbe került besorolásra (összevonásra került a hatályos két építési övezet). Az építési övezetben a szabályozási paraméterek az adottságokhoz igazodóan kerültek meghatározásra, így ezen övezetben 30% a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és 4,0 méter az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke.



Lf-1 építési övezet a TRT-ben



Lke-1 építési övezet a TRT-ben



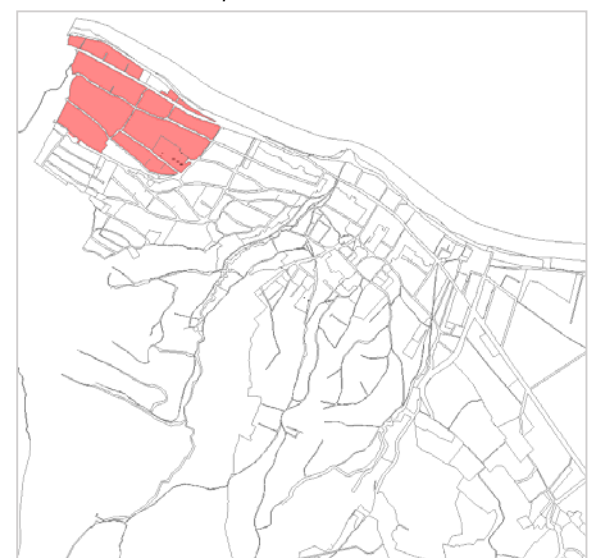
Lke-2 építési övezet a TRT-ben



Lke-3 építési övezet a TRT-ben



Lke-4 építési övezet a TRT-ben



Lke-5 építési övezet a TRT-ben



Lke-6 építési övezet a TRT-ben



Lke-7 építési övezet a TRT-ben



Lke-8 építési övezet a TRT-ben



Lke-9 építési övezet a TRT-ben

A **kertvárosias lakóterület** jellemzően a domboldalon felnyúló, lakó domináns, újabb beépítésű területek. A kertvárosias lakóterületek egy része a volt zártkerti területekből alakul át lassan, de folyamatosan kertvárosias lakóterületté (pl. Fácános utca, Svábhegy utca környezete), egy része pedig mára már kialakult, beállt területnek tekinthető (pl. az Arany János utca, Táncsics Mihály utca környezete). A Bogonhát lakópark a település beépített, összefüggő részétől elkülönül, modern építészeti megoldásaival is eltér a település hagyományos arculatától.

A szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezetek, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterület kilenc építési övezetbe került besorolásra (összevonásra, átsorolásra került a hatályos 14 db építési övezet). Az építési övezetekben a szabályozási paraméterek az adottságokhoz igazodóan kerültek meghatározásra, így ezen övezetben 10-30% a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és 4,5-6,0 méter az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke.

### 2.2.1.2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK

A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A tervezet a

településközponti területeket 4 építési övezetbe sorolja, mely a hatályos besorolástól alapvetően nem tér el.

Településközpont vegyes területen nyúlványos telek nem alakítható ki. Településközpont vegyes terület telkein kialakítandó parkolók egy részét - helyi parkolási rendeletben szabályozott módon és a tulajdonos, valamint az Önkormányzat között születendő megállapodás keretében - közterületen is el lehet helyezni.



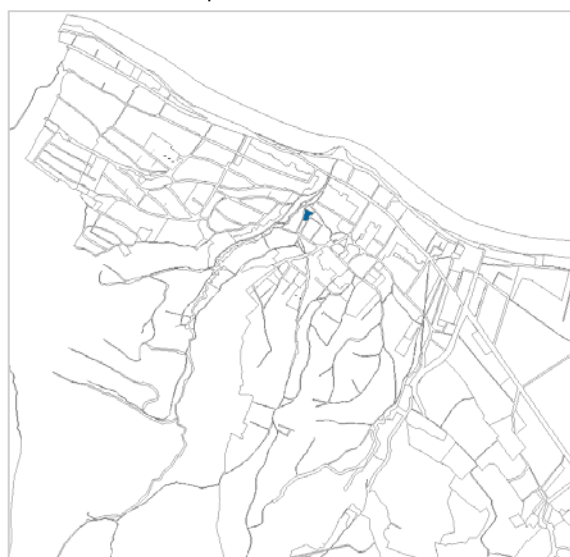
Vt-1 építési övezet a TRT-ben



Vt-2 építési övezet a TRT-ben



Vt-3 építési övezet a TRT-ben



Vt-4 építési övezet a TRT-ben

### 2.2.1.3 GAZDASÁGI TERÜLET - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésre szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területek a település kapujában, Tahitót felől érkeve fekszenek. A területek egy része beépült, egy része tartalékterület. Dunabogdányban általános gazdasági terület vagy ipari terület nem található.

Dunabogdány kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeit 4 építési övezetbe sorolja a TRT, mely alapvetően a hatályos előírásoktól nem tér el.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el.



Az építési övezetek szabályozási paraméterei legfeljebb 40%-os közepes intenzitású beépítést tesznek lehetővé, jellemzően 4,5 m épületmagasság engedhető meg, speciális esetben legfeljebb 9,0 m-es.

Gksz-1 építési övezetben a lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy legfeljebb egy szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység, gazdasági tevékenységű épületen belül helyezhető el. Gksz-1, Gksz-4 építési övezetben a szállás jellegű, munkásszállás rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, szolgálati legfeljebb összesen bruttó 250 m<sup>2</sup> alapterületű szállás, férőhely rendeltetés helyezhető el. Gksz-2 és Gksz-3 építési övezetben lakás nem helyezhető el.



Gksz-1 építési övezet a TRT-ben



Gksz-2 építési övezet a TRT-ben



Gksz-3 építési övezet a TRT-ben



Gksz-4 építési övezet a TRT-ben

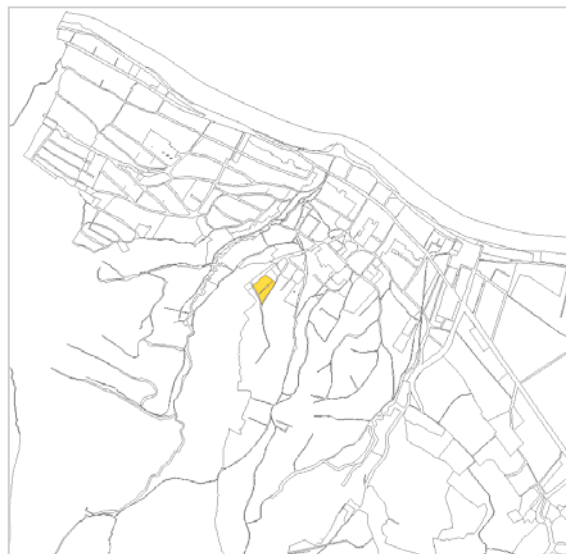
#### 2.2.1.4 ÜDÜLŐHÁZAS ÉS HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET

Az üdülőházas üdülőterület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

Az Üü-1 építési övezet telkein a kialakított legkisebb zöldfelület legalább 60%-án háromszintes növényállományt kell létesíteni. Üü-1 építési övezetben új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület bruttó alapterület legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet. Üdülőházas terület építési övezeteiben a lakó rendeltetés elhelyezése, a feltétel, hogy kizárólag szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység helyezhető el.



Üü-1 építési övezet



Üh-1 építési övezet

A hétfélig házas üdülőterület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az Üh-1 építési övezet telkenként egy épület létesíthető. Az Üh-1 építési övezet telkein a kialakított legkisebb zöldfelület legalább 60%-án háromszintes növényállományt kell létesíteni.

### 2.2.1.5 KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

A terv különleges beépítésre szánt területhasználatba sorolja az egyéb területhasználatba nem sorolható ingatlanok területét. A különleges beépítésre szánt területek 5 önálló építési övezetet alkotnak. A paraméterek a különleges rendeltetés optimális megvalósítását, a területek speciális fejlesztését teszik lehetővé, egyidejűleg fontos szempont, hogy a területek lehetőség szerinte nagy zöldfelületi kiterjedéssel bírjanak. Ez alól a bánya kivételt képez, mivel azon a területen a kitermelési technológia határozza meg a terület hasznosítását.

A különleges beépítésre szánt területek Dunabogdányban a következők: rekreációs terület (K-Rek), sportterület (K-Sp), bánya (K-B), nagy zöldfelületi arányú intézményterület (K-Ni), mezőgazdasági üzem (K-Mü).

Különleges beépítésre szánt terület - nagy zöldfelületi arányú intézményterület a Szabályozási terven K-Ni jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban nagy területigényű intézmények elhelyezésére szolgál. K-Ni építési övezetben a terület beépítésének megkezdéséig a területet átmenetileg mezőgazdasági termelés céljára kell hasznosítani: a szabályozási tartalékterületként jelölt telkei az intézményi funkció létesítéséig Má-4 övezet előírásai szerint hasznosíthatók. K-Ni építési övezetben a lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy legfeljebb egy szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál. K-Mü építési övezetben a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs építmény elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó járművek garázsa helyezhető el.

Különleges beépítésre szánt terület - bánya a Szabályozási terven K-B jellel szabályozott övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló

épületek elhelyezésére szolgál. A bányaterület jelenlegi növényállományát meg kell őrizni, illetve azt a bányaművelőnek fenntartási terv alapján gondozni és fejleszteni kell. Fakivágás csak a bányaművelés előrehaladása, a balesetveszély elhárítása vagy a fák biológiai pusztulása esetén történhet. A meddőhányók rendezése, átalakítása csak a bányaművelő által készített, és az illetékes szakhatóságok által jóváhagyott rekultivációs és tájrendezési terv alapján történhet.

Különleges beépítésre szánt terület - bánya övezetben az iroda rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag a bányászati tevékenységhez kapcsolódó rendeltetés helyezhető el. Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya övezetben a raktár, tárolásra szolgáló rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy a nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljait szolgáló, valamint nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljait kiegészítő, kapcsolódó (törő és osztályozó, szállítószalag, bányautó, kiszolgáló épületei, őrzés építményei stb.) létesítmények, rendeltetések helyezhetők el.



*K-B-1 építési övezet a TRT-ben*



*K-Mü-1 építési övezet a TRT-ben*



*K-Ni-1 építési övezet a TRT-ben*



*K-Rek-1 (Tahitótfalu felé) és K-Rek-2 (Cseresznyés utca mentén) építési övezet a TRT-ben*



*K-Sp-1 építési övezet a TRT-ben*

Különleges beépítésre szánt terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre szánt terület - sportterület építési övezeteiben a lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység helyezhető el. Különleges beépítésre szánt terület - sportterület építési övezeteiben a kereskedelmi, a szolgáltatói, a vendéglátó rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag a sportolási tevékenységet szolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el. K-Sp építési övezetben az üdülő, a szállás jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag sportolási célú létesítményhez kapcsolódó szállás helyezhető el.

### 2.2.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK



*Dunabogdány övezeti rendszerének beépítésre nem szánt övezetei*



### 2.2.2.1 ZÖLDTERÜLETEK<sup>8</sup>

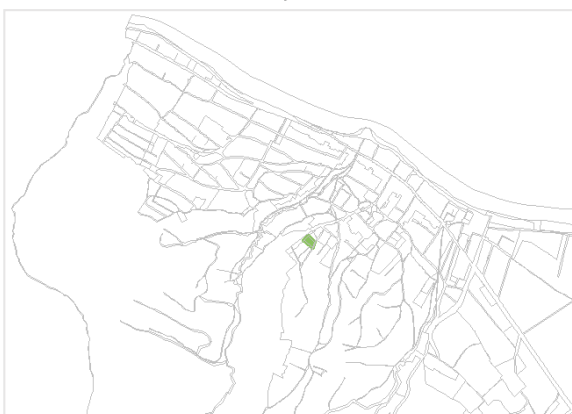
A TRT a belterületi zöldterületeket közpark- (Zkp) és közkert (Zkk) zöldterület övezetekbe sorolja. A közpark és közkert besorolást részben a zöldterületek mérete határozza meg. A Zkp övezetbe nagyobb, több embert kiszolgáló, míg a Zkk övezetbe az kisebb területek kerültek besorolásra. A közparkok szabályozását a TRT 50.§-a, a közkertek szabályozását pedig az 51.§-a tartalmazza. A zöldterület állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.



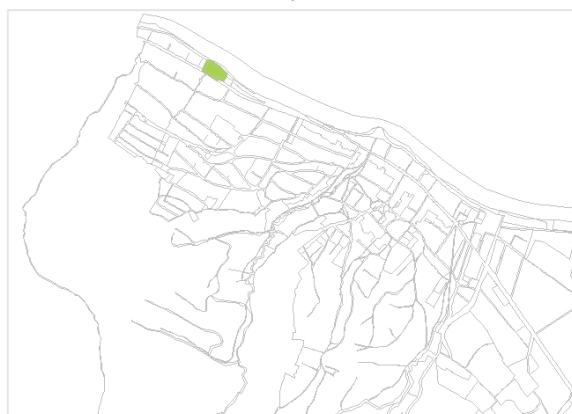
Zkk-1 övezet helyszínei a TRT-ben



Zkk-2 övezet helyszínei a TRT-ben



Zkp-1 övezet helyszíne a TRT-ben



Zkp-2 övezet helyszíne a TRT-ben  
(Távlati övezet: Zkp-2, Átmeneti övezet: Vg-2)<sup>9</sup>



Kétszintű területhasználatú Zkp-2 övezet helyszíne a TRT-ben  
(Elsődleges övezet: Vg-1, másodlagos övezet: Zkp-2)<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Lásd. még hozzá 4.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése című fejezetet

<sup>9</sup> Távlati területhasználat bemutatását a 2.2.3.1. fejezet tartalmazza.

A TRT 2 közpark (Zkp) és 2 közkert (Zkk-1; Zkk-2) övezetet határoz meg. Zkp-1 övezetben a maximális beépíthetőség 1%, Zkp-2 övezetben pedig 3%. Zkk-1 övezetben a beépíthetőség nem lehetséges, Zkk-2 övezetben pedig 2%-ban van meghatározva ez az arány. A területeken elhelyezhető fő rendeltetésű épület kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló, vagy a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységést tartalmazhat. A minimális zöldfelületi arány közparkok esetében 75%, közkertek esetében pedig 85%.

### 2.2.2.2 ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeknek kiemelt jelentőségük van a természet, természetes élőhelyek, valamint a flóra és a fauna megóvásában, emellett az emberi környezet javításában, tájésképítési, környezet- és tájvédelmi szempontból egyaránt. Ezen területek közigazgatási határokon átívelve fednek le térségeket, így fontos, hogy hasonlóképpen legyenek védelmezve és szabályozva.

Erdőterületnek a fás növényekből, illetve társult élőlényekből kialakult életközösségeket tekintjük, területhasználat szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületeket (a benne található nyiladékokkal együtt), valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket tekintjük. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Dunabogdány erdőterületei között a TRT megkülönböztet védelmi célú (Ev), rekreációs (Er), valamint egyéb (Ee) erdőket. Az erdőterületek szabályozásánál szempont volt, hogy a védelmi erdőterületek Ev övezete esetében épület ne legyen elhelyezhető, a már meglévő épületek felújítása, átalakítása pedig kizárólag a beépítettség és épületmagasság növelése nélkül történhessen. Az Er-1 övezet esetében a maximális beépíthetőség 0,5%, Ee-1 övezetben pedig csak 0,3%.

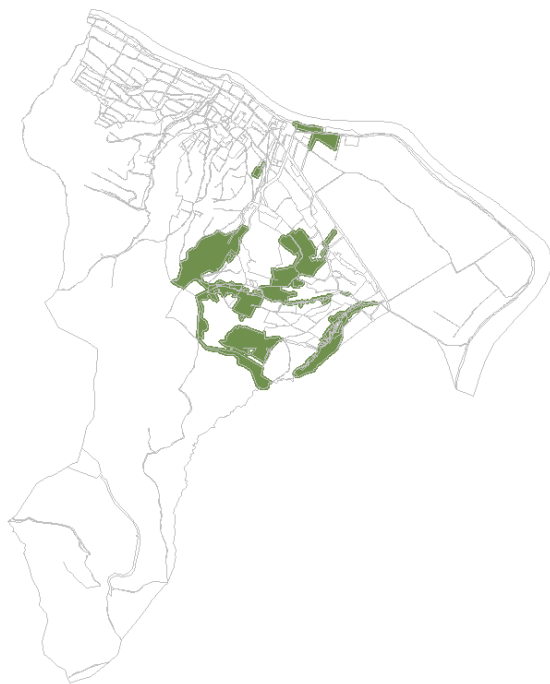


Ee-1 övezet helyszínei a TRT-ben

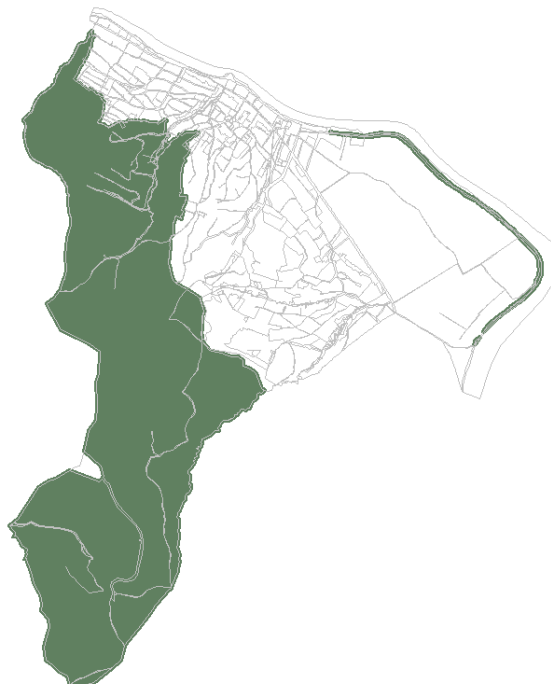


Er-1 övezet helyszínei a TRT-ben

<sup>10</sup> Kétszintű területhasználat bemutatását a 2.2.3.2. fejezet tartalmazza.



Ev-1 övezet helyszíne a TRT-ben



Ev-2 övezet helyszíne a TRT-ben



Ev-3 övezet helyszíne a TRT-ben



Kétszintű területhasználatú erdő övezetek helyszíne a TRT-ben (Elsődleges övezet: Vg-1, másodlagos övezet: Er-1, Ev-1, Ev-2)<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Kétszintű területhasználat bemutatását a 2.2.3.2. fejezet tartalmazza.

### 2.2.2.3 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

#### 2.2.2.3.1 Általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület. Az általános mezőgazdasági területek esetében a gazdálkodáshoz kapcsolódó szabályozás megteremtése volt a cél. Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben lehetőség van bizonyos felhasználású építmények kialakítására, mely szabályok a valós műveléstől függően változnak - összhangban az MATrT és MvM rendelet előírásaival. Az általános mezőgazdasági területek egy részén különböző országos hálózatok övezetei találhatóak, melyek figyelembevételre kerültek a TRT kialakításakor. A védelem alatt álló ingatlanokon, vagy a lehatárolással érintett területeiken további, az MATrT-nek megfelelő korlátozások érvényesülnek.

Az övezetben a beépíthetőség mértéke változó, 0-3% között mozog.

Mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.

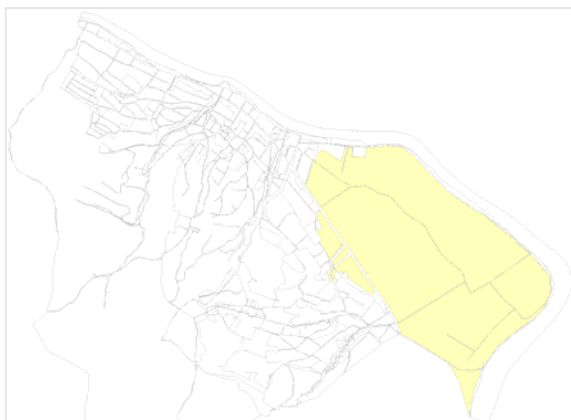
A beépíthető Má-1, Má-2 és Má-4 övezet beépíthetősége 1-3% között mozog, a lakás rendeltetés elhelyezése pedig feltételekhez kötött. Ezek a területek a telekülés keleti részén, a 11. számú úttól délre találhatóak. Má-3 övezetben épület nem létesíthető, az ezzel az övezeti jellel ellátott ingatlanok főként a 11. számú út és a Duna medre közötti, mélyebb területeken vannak. Az általános mezőgazdasági területek egy részén különböző országos hálózatok övezetei találhatóak, melyek figyelembevételre kerültek a TRT kialakításakor.



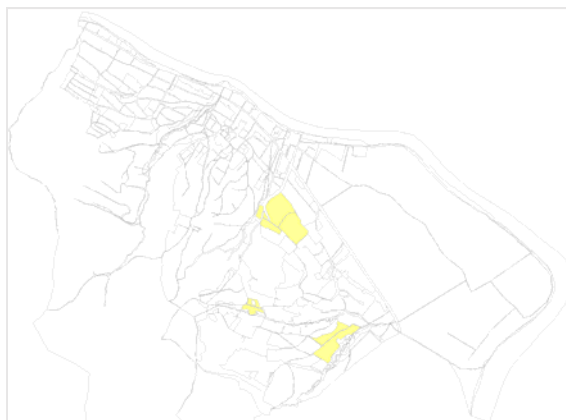
Má-1 övezet a TRT-ben



Má-2 övezet a TRT-ben



Má-3 övezet a TRT-ben



Má-4 övezet a TRT-ben





Má-4 övezet helyszíne a TRT-ben  
(Távlati övezet: Gksz-3, Átmeneti övezet: Má-4)<sup>12</sup>



Má-4 övezet helyszíne a TRT-ben  
(Távlati övezet: K-Ni-1, Átmeneti övezet: Má-4)<sup>13</sup>

#### 2.2.2.4 KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A kertés mezőgazdasági területek övezete kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenységterület. Az övezet területei az zártkerti területeket fedik le. Mk-1 övezet ingatlanjai csak bizonyos telekméret felett, 2000 m<sup>2</sup> felett építhetők be, maximum 3%-ban. Az OTÉK 29.§ (2b) bekezdése alapján kertés mezőgazdasági területen lakás nem létesíthető.



Mk-1 övezet a TRT-ben



Mt-1 övezet a TRT-ben

#### 2.2.2.5 TÁJGAZDÁLKODÁSI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete a természetközeli használatot folytató területeket foglalja magába. Az övezet területei a Szent János patak mentén, illetve az erdőterületek menti beerdősült területeken jelennek meg. az zártkerti területeket fedik le. A legkisebb kialakítható telekméret 10000 m<sup>2</sup> a beépítés pedig nem megengedett.

<sup>12</sup> Távlati területhasználat bemutatását a 2.2.3.1. fejezet tartalmazza.

<sup>13</sup> Távlati területhasználat bemutatását a 2.2.3.1. fejezet tartalmazza.

### 2.2.2.6 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek szabályozása során általános alapelv volt a vizek védelme, parti sávjuk beépítetlen állapotának megőrzése, illetve kizárólag vízgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére lehetőség biztosítása. Vb-1 övezetbe a Duna medre, a Vb-2 övezetbe a vízmű területek, Vg-3 övezetbe a Kalicsa-tó, míg Vg-4 övezetbe a településen áthaladó patakok tartoznak. Előírásaik a TRT 61. §-ben találhatóak. Dunabogdány nyugati részén található 884 és 891 hrsz-ú ingatlanok átmenetileg Vg-2 övezeti besorolásban állnak, távlati hasznosításuk, az Eurovelo kerékpáros híd elkészültével Zkp-2 lesz.

Az övezetekben a vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. Ez az előírás 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 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonaltól számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonaltól számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.



Vg-1 övezet helyszínei a TRT-ben



Kétszintű területhasználatú Vg-1 övezetek helyszínei a TRT-ben (Elsődleges övezet: Vg-1, másodlagos övezet: Er-1, Ev-1, Ev-2, Zkp-2)<sup>14</sup>



Vg-2 övezet helyszínei a TRT-ben



Vg-2 övezet helyszínei a TRT-ben (Távlati övezet: Zkp-2, Átmeneti övezet: Vg-2)<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Kétszintű területhasználat bemutatását a 2.2.3.2. fejezet tartalmazza.



Vg-3 övezet helyszíne a TRT-ben



Vg-4 övezet helyszínei a TRT-ben

Vízgyűjtési területek övezetek telkein végzett építési tevékenységhez az illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges. Vízzelvezési területként lejegyzett terület (tavak, árok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízzelvezési célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

Vg-1 övezet területén található erdők, zöldterületek

- a másodlagos övezettel rendelkező területeken a másodlagos övezetnek megfelelően
- védelmi rendeltetésű erdőként

kezelendők. Vg-1 övezet területén közösségi, szórakoztató rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy az természetvédelmi értékek állapotát nem veszélyezteti a rendeltetés. Vg-2 övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni. Vg-3 övezetben épület nem elhelyezhető. Vg-3 övezet telkein a rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy épület nem létesíthető. Vg-3 övezetben a tárolásra szolgáló építmény rendeltetés elhelyezésének egyéb feltétele, hogy kizárólag a terület fenntartásához, valamint a horgászathoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

### 2.2.2.7 KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Dunabogdány közigazgatási határain belül a beépítésre nem szánt területek közül temető (Kb-T), rekreációs terület (Kb-Rek), zöldfelület (Kb-Z) különleges beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre. A maximális beépíthetőség 0-10% között mozog, míg a minimális zöldfelületi arány 50 és 80% között van.



Kb-T-1 övezet a TRT-ben



Kb-Rek-1 övezet a TRT-ben

<sup>15</sup> Távlati területhasználat bemutatását a 2.2.3.1. fejezet tartalmazza.



Kb-Z-1 övezet a TRT-ben



Kb-Z-2 övezet a TRT-ben

Kb-T övezet ingatlanjai temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgálnak, a Kb-Rek területek rekreációs célra használhatóak, a Kb-Z területek pedig a pihenést szolgáló korlátozottan közhasználatú zöldfelületek.

### 2.2.2.8 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti - országos, helyi) jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közlekedési építmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítményeken túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés építményei, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető. Közúti közlekedési területen a burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

KÖu-1 övezet az országos főutak (Kossuth L. út) területe. A KÖu-2 övezet az országos mellékutak, azaz a buszfordulóhoz vezető Hajó utca területe, a KÖu-3 övezet a gyűjtő utak területe, a KÖu-4 övezet a gyűjtő út szerepkörű kiszolgáló utak területe. A kiszolgáló utak területe, mely a szomszédos területhasználat részét képezi területhasználati szinten a KÖu-k övezet területe.



KÖu-1 övezet



KÖu-2 övezet





*Köu-3 övezet*



*Köu-4 övezet*



*Köu-k övezet*

## 2.2.3 AZ ÖVEZETI RENDSZER SPECIÁLIS ESETEI

### 2.2.3.1 TÁVLATI TERÜLETHASZNÁLAT

A beépítésre szánt területek esetében vannak még nem beépült területek, melyek távlati használata beépítésre hívatott, azonban a beépülésig nem beépítettek. Az átmeneti időszakban, a fejlesztések megvalósulásáig ezen területek beépítésre nem szánt területekként kezelendők.<sup>16</sup>

A településtervezési szabályzat lehetővé teszi a távlati (ezáltal az átmeneti) területhasználat, övezet jelölését a szabályozási terven. A besorolás lényege, hogy az átalakuló területek, vagy a még nem beépült tartalékterületeknek a hosszú távú és az átmeneti időre vonatkozó szabályozása is megtörténhessen. Dunabogdány esetében távlati területhasználat került kijelölésre az alábbi négy területen:



Távlati övezet: Gksz-3 (Átmeneti övezet: Má-4)



Távlati övezet: K-Ni-1 (Átmeneti övezet: Má-4)



Távlati övezet: Zkp-2 (Átmeneti övezet: Vg-2) - hrsz: 884



Távlati övezet: KÖu-k (Átmeneti övezet: Vg-2) - hrsz: 891, 884, 885

<sup>16</sup> A korábbi tervrendszerben, a településrendezési eszközök esetében a területek időbeni az időbeli ütemezhetőségét a szerkezeti terv biztosította. A jelenlegi tervrendszerben a szerkezeti terv megszűnt, így a szabályozási terven belül kerül kezelésre az átmeneti és távlati hasznosítás kérdésköre.

A Gksz-3 jelű, OMV melletti terület (hrsz: 0159/32-36) jelenleg beépítetlen. A fejlesztési szándék megvalósításáig általános mezőgazdasági rendeltetést szabályoz a TRT.<sup>17</sup> A terület nagysága 3,7 ha, mely a település gazdasági területeinek tartaléka.

A K-Ni-1 jelű, OMV feletti terület (hrsz: 0159/8, 0159/11-16) jelenleg beépítetlen, de műszakilag már igénybevett, régi majorterület. A nagy zöldfelületű intézményi jellegű fejlesztés megvalósításáig általános mezőgazdasági rendeltetést szabályoz a TRT.<sup>18</sup> A terület nagysága 9,74 ha, mely a település különleges területeinek tartaléka.

A 891, 884, 885 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület jelenlegi hasznosítása: vízműkutak találhatóak a területen. A vízműkutak működésének megszüntetése folyamatban van, mivel az EuroVelo6 nemzetközi kerékpárút tervezése zajlik, a kerékpárút és a hozzá tartozó gyalogos és kerékpáros híd kiépítése tervezett a területen.<sup>19</sup>

Az EuroVelo 6 kerékpáros útvonal fejlesztésének részét képező Dunabogdány-Kisoroszi között tervezett új kerékpáros Duna-híd és a csatlakozó dunabogdányi kerékpárúti szakasz építése csak az Önkormányzat ezirányú külön döntése alapján, a dunabogdányi vízbázis I. üzemterületének (csökutak) vízjogi megszüntetése és a kapcsolódó víziközmű kiváltás (Tahi vízbázis és Dunabogdány község közötti Duna alatti átvezetés + ivóvíz közmű gerincvezeték csere) megvalósulását és üzembe helyezését követően lehetséges. A szabályozás „bármely irányú” döntés esetén is alkalmazható, mivel a kutak további működtetése esetén a terület hasznosítása vízgazdálkodási, a kutak bezárása esetén pedig a távlati hasznosítás a zöldterületi funkció, mely megnyitja a területet a lakosok felé és rekreációs lehetőséget biztosít a Duna mentén.

A TRT azon felül, hogy jelöli a szabályozási tartalékterületek távlati és átmeneti használatnak megfelelő övezetet, építési övezetet a szabályozási terven, a normaszövegben az alábbiakat tartalmazza:

*Zkp-2 övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei a zöldterület rendeltetés létesítéséig Vg-2 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.*

*KÖu-k övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei a zöldterület rendeltetés létesítéséig Vg-2 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.*

*K-Ni-1 építési övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei az intézményi funkció létesítéséig Má-4 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.*

*Gksz-3 építési övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesítéséig Má-4 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.*

Szabályozási tartalékterület Dunabogdány területén kizárólag a fent említett területeken került kijelölésre.

### 2.2.3.2 KÉTSZINTŰ TERÜLETHASZNÁLAT

A településtervezési szabályzat előírásai alapján kétszintű területhasználat jelölése, kétszintű övezet alkalmazható. Dunabogdányban a kétszintű területhasználat a Duna menti ártéri erdőterületeken, illetve zöldterületeken jellemző. Ennek megfelelően ezeken a területeken az elsődleges használat (övezet) a vízgazdálkodási terület (Vg-2), míg a másodlagos használat a rekreációs erdőterület (Er-1), Védelmi célú erdőterület (Ev-1, Ev-2), közkert (Zkk-1) - a hatályos településrendezési eszközök és a kialakult rendeltetések alapján.

<sup>17</sup> Már a hatályos településszerkezeti terv is beépítésre szánt gazdasági területbe sorolta a területet.

<sup>18</sup> Már a hatályos településszerkezeti terv is beépítésre szánt különleges területbe sorolta a területet.

<sup>19</sup> A hatályos településszerkezeti eszközök a fejlesztés kapcsán módosításra kerültek. Lásd. Dunabogdány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2022. (III.14.) Ökt. számú határozata a Településszerkezeti Tervről szóló 102/2014. (X.6.) számú határozat módosításáról, valamint Dunabogdány Község Önkormányzat Képviselőtestületének 2/2023. (III.14.) önkormányzati rendelete a település Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2014. (X. 7.) önkormányzati rendeletének módosításáról.



Elsődleges övezet: Vg-2, másodlagos övezet: Er-1



Elsődleges övezet: Vg-2, másodlagos övezet: Ev-1



Elsődleges övezet: Vg-1, másodlagos övezet: Ev-2



Elsődleges övezet: Vg-1, másodlagos övezet: Zkp-2

A TRT azon felül, hogy jelöli a kétszintű övezetet a szabályozási terven (és övezeti terven) normaszövegben az alábbiakat tartalmazza:

Vg-1 övezet területén található erdők, zöldterületek

a) a másodlagos övezettel rendelkező területeken a másodlagos övezetnek megfelelően

b) ...

kezelendők.

Kétszintű területhasználat Dunabogdány területén kizárólag a Vg-1 övezet kapcsán, a Duna telkén került kijelölésre. A Vg-1 övezeten belül a kétszintű területhasználat határa a 2018-as, adatszolgáltatásként kapott, a nagyvízi mederkezelési tervben szereplő partvonal.

## 2.3 A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

### 2.3.1 ÖVEZETI BESOROLÁS VÁLTOZÁSAINAK BEMUTATÁSA

#### 2.3.1.1 TERÜLETHASZNÁLATI VÁLTOZÁSOK

A területhasználatot érintő változások bemutatását a 11. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye című fejezet tartalmazza. Azonban a területhasználati változások kihatnak az övezeti változásokra, így jelen fejezetben is röviden bemutatásra kerülnek ezen területek.

A hatályos településrendezési eszközökben szereplő kisvárosias lakóterületi besorolást a TRT megszünteti, mivel az érintetten kialakult beépítés és Dunabogdány általános hangulata, arculata sem indokolja az intenzívebb beépítési lehetőséget. A sportpálya melletti terület a környező területekhez igazodva kertvárosias lakó építési övezeti besorolást kap. A sportpálya mögötti állapot nem indokolja a kisvárosias besorolást és a zárt sorú beépítést „cserébe” a már kialakult, 600 nm-nél



kisebb telek beépítési módja lehet zárt sorú, amennyiben közterületről, vagy a szabályozási tervlapon jelölt, közlekedés céljára fenntartott területről, magánútról megközelíthető.

*Hatályos Lk-ból Lke-be történő átsorolás:*



Lk → Lke (övezeti szinten: Lk-1 → Lke-2)  Átsorolt terület (m<sup>2</sup>): 1475,5

*Hatályos Lke -ből történő átsorolások:*



- |   |  |  |
|---|--|--|
| Lke → Lf (övezeti szinten: Lke-2 → Lf-1)        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  | Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 4913,57  |
| Lke → Vt (övezeti szinten: Lke-2 → Vt-1)        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  | Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 85660,68 |
| Lke → K-Rek (övezeti szinten: Má-3 → K-Rek-2)   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px; position: relative;"><span style="position: absolute; top: 5px; left: 5px; font-size: 8px;">+</span></span> | Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 42962,79 |
| Lke → KÖu (övezeti szinten: közterület → KÖu-3) | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>   | Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 1592,54  |
| Lke → Vg (övezeti szinten: közterület → Vg-4)   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  | Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 835,3    |

A hatályos kertvárosias lakóterületen a kialakult beépítésnek megfelelően falusias lakóterületi besorolást kap a Plébánia utca és Alkotmány utca sarkán található 4 telek, valamint az Alkotmány utca és a Táncsics Mihály út sarkán található 3 telek. Ezen telkek formája, beépítése környező falusias jelleget hordozzák.

Az Árpád utca - Kossuth Lajos út - Petőfi Sándor utca - Táncsics Mihály út által határolt tömb a hatályos településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterületbe, illetve településközpont területbe sorolt. Az egységesség és a tömbbelső könnyebb feltárhatósága érdekében az egész tömb településközpont (Vt-1) építési övezetbe sorolása javasolt. Az Óvoda utca - József Attila utca - Kossuth Lajos út - Béke utca, valamint az Óvoda utca - József Attila utca - Kiss utca - Kert utca - Béke utca által határolt tömbök is részben településközpont, részben kertvárosias lakó építési övezetbe soroltak a hatályos településrendezési eszközök által. Jelen TRT ezen tömbök egészét is a településközpont (Vt-1) építési övezetbe sorolja. A Vt-1-be javasolt területek funkcionálisan a településközpontoz tartoznak, így azzal közösen való kezelésük indokolt.

Szintén területhasználati változás történik a Cseresznyés utca menti, jellemzően beépítetlen területen, mely a hatályos településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületként jelölt. A hatályos helyi építési szabályzat Má-3 övezetbe sorolja a területet. A hatályos besorolás szerinti mezőgazdasági hasznosítás a beépült területek közé ékelődve életszerűtlen, de a lakóterületi területhasználat sem reális, mivel Dunabogdány kertvárosias lakóterületein számos még nem beépült telek van, további lakóterületi tartalék nem szükséges. A terület nyugati felén a befásult, kialakult állapotához igazodó fejlesztési cél (lombházak elhelyezése) érdekében történő változást tartalmaz a TRT: a K-Rek-2 építési övezetben beépíthetőség max. 15%, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 75%. A terület keleti felén a beerdősülésnek megfelelően rekreációs erdőterületbe való sorolás történik. Mivel a település rendelkezik lakóterületi tartalékkal a csupán részben beépült kertvárosias területek által, ennek jelentős zöldfelülettel rendelkező, befásult területnek a lakó funkció szerinti hasznosítása nem indokolt. Ezen a területen (hrsz: 032/20-26, 032/28-32, 032/38-39, 032/41-42) alacsony beépítési intenzitással járó rekreációs funkció javasolt, mely nem vonz nagy forgalmat.

A Fácános utca északi szakasza a korábbi kiszolgáló utca helyett KÖu-3 övezetei besorolást kap, a ténylegesen betöltött szerkezeti jelentősége alapján. A területhasználati változás ebben az esetben csupán adminisztratív jellegű.

A hatályos Lke besorolású területeket egyéb területhasználati szintű változás nem érinti, csupán az árokként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú 107 hrsz-ú telek vízgazdálkodási területbe, övezetbe történő átsorolása történik. A telek Vg-4 övezetbe csatlakozik. Napjainkban kiemelten fontos, hogy a víz el és lefolyását, szikkadását biztosítsuk, így az építési övezetben való kezelése az ároknak nem volt megfelelő a hatályos rendezési eszközökben.

*Hatályos vízgazdálkodási területből történő átsorolások:*



V → Lke-5, KÖu-k

V → Távlati övezet: Zkp-2, KÖu-k  
(Átmeneti övezet: Vg-2)



Átsorolandó terület (m<sup>2</sup>): 82 + 407

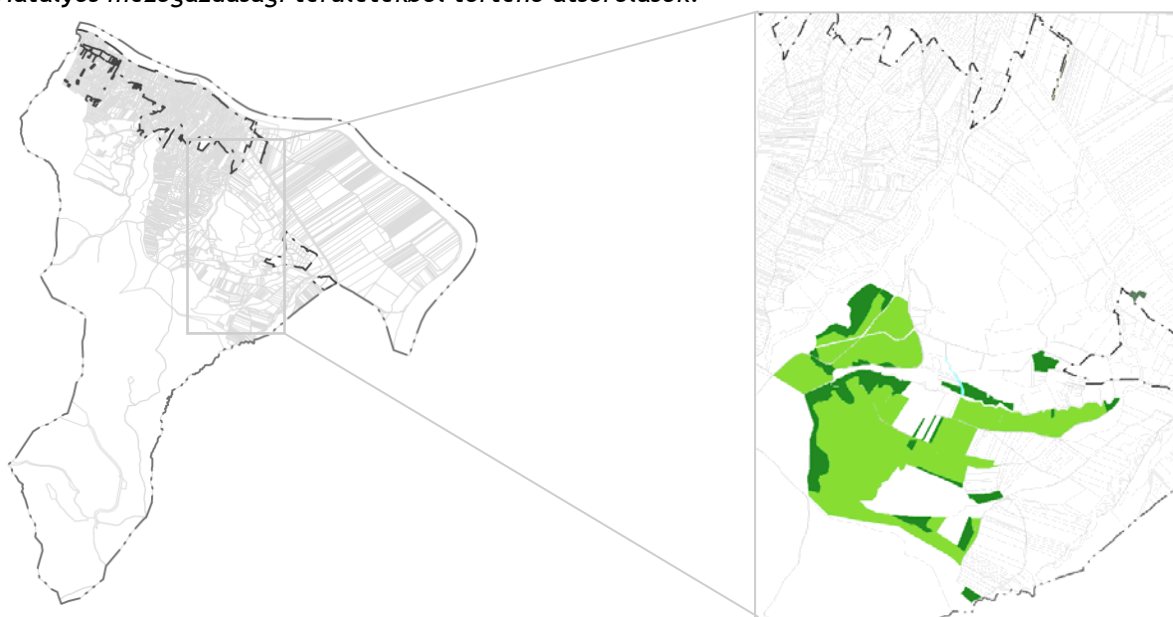


Átsorolandó terület (m<sup>2</sup>): 3715 + 8819

A "Gondúzó" büfé meglévő épülete "rálóg" a közterületre, a telekhatár-rendezése érdekében történik a kertvárosias lakóterület kis mértékű bővítése („speciális új beépítésre szánt” terület, mert nincsen hatályos besorolása a területnek Dunabogdány hatályos rendezési eszközeiben a közigazgatási határ módosulása miatt). Emellett a hatályos településrendezési eszközök vízgazdálkodási területbe sorolják a komphoz vezető kiszolgáló utat, melynek kiszolgáló útként való besorolása javasolt a továbbiakban a kialakult állapotnak megfelelően. A beépítésre nem szánt területek közötti változás a tényleges hasznosításnak megfelelően kiszolgáló út közlekedési területi besorolást kap a komphoz vezető bekötőút.

A 891, 884, 885 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület jelenlegi hasznosítása: vízműkutak találhatóak a területen. A vízműkutak működésének megszüntetése folyamatban van, mivel az EuroVelo6 nemzetközi kerékpárút tervezése zajlik, a kerékpárút és a hozzá tartozó gyalogos és kerékpáros híd kiépítése tervezett a területen. Így a TRT változást, távlati használatot<sup>20</sup> javasol a hatályos állapothoz képest: a kutak további működtetése esetén a terület hasznosítása vízgazdálkodási, a kutak bezárása esetén pedig a távlati hasznosítás a zöldterületi funkció, mely megnyitja a területet a lakosok felé és rekreációs lehetőséget biztosít a Duna mentén.

*Hatályos mezőgazdasági területekből történő átsorolások:*







Má → Ee (övezeti szinten: Má-4 → Ee-1)

Má → Ev (övezeti szinten: Má-1, Má-2, Má-3, Má-4 → Ev-1)

Má → Mt (Má-1, Má-2, Má-Szt3, Má-3 → Mt-1)

Má → Vg (övezeti szinten: V → Vg-4)

	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 2800,77
	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 180664,6
	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 644768,77
	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 1854,21

A hatályos rendezési eszközök szerinti általános mezőgazdasági területeken számos területen erdőként nyilvántartott, erdő rendeltetésű területek fekszenek. A tényleges erdők, erdő rendeltetésű területrészek - az adatszolgáltatásnak megfelelően - jelen TRT-ben erdőterületi besorolást kapnak területhasználati és övezeti szinten egyaránt. Ezen területeken jellemzően - a környező besorolásnak megfelelően - védelmi célú erdőterületek kerültek kijelölésre.

Egyes területeken a kapott adatszolgáltatás szerint gazdasági erdőrendeltetésű erdők helyezkednek el. A hatályos jogszabályok védelmi célú, rekreációs és egyéb erdőterületet különböztetnek meg, ehhez mérten, ezeken a területeken (Ee) egyéb erdő övezet került kijelölésre.

<sup>20</sup> Lásd. hozzá 2.2.3.1 Távlati területhasználat című fejezetet.

Az általános és kiskertes mezőgazdasági övezetek mellett a mai jogszabályi rendszer már megkülönböztet tájgazdálkodási mezőgazdasági területet is. Így a kategória bevezetésre kerül Dunabogdányban azokon a mezőgazdasági területeken, ahol a védett erdőterületek közé ékelődnek a mezőgazdasági területek és a táji értékek szempontjából kiemelten fontos a területek beépítés nélküli megtartása. Klasszikus értelemben nem jelent területhasználat változást az általános helyett tájgazdálkodási mezőgazdasági területek kijelölése, azonban az övezeti rendszer új elemeként említésre érdemes.

A 0134 hrsz-ú telken a mezőgazdasági besorolás helyett vízgazdálkodási terület (a kisvízfolyások övezete, a Vg-4 övezet) javasolt a valóságos állapotnak megfelelően. A hatályos településrendezési eszközök egymással nincsenek összhangban (TSZT: Má, SZT: V), ennek az anomáliának a „hibajavítása” történik.

*Hatályos Lf -ből átsorolásra kerülő területek:*



Lf → KÖu (övezeti szinten: közterület → KÖu-4)

Lf → Vg (övezeti szinten: közterület, Lf-1 → Vg-4)

Átsorolt terület (m<sup>2</sup>): 8308,57

Átsorolt terület (m<sup>2</sup>): 498,58

A hatályos szerkezeti terv területfelhasználási kategóriaként nem különböztette meg részletesen a közlekedési területeket. Ezzel szemben jelen TRT-ben a hálózati szerepkörnek megfelelő országos jelentőségű, valamint gyűjtőútként működő, gyűjtőúti szerepkört betöltő nyomvonalak, területek területhasználatban és övezeti besorolásban egyaránt megjelennek. Az Lf-ből KÖu-ba történő átsorolás (a Hegy utca alsó szakaszán, a Szent Donát utcában és Patak utca, Ady Endre utcában) ebből az általános szintű változából ered.

A hatályos Lf besorolású területeket egyéb területhasználati szintű változás nem érinti, csupán az árokként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú 107 hrsz-ú telek vízgazdálkodási területbe, övezetbe történő átsorolása történik. Napjainkban kiemelten fontos, hogy a víz el és lefolyását, szikkadását biztosítsuk, így az építési övezetben való kezelése az ároknak nem volt megfelelő a hatályos rendezési eszközökben.



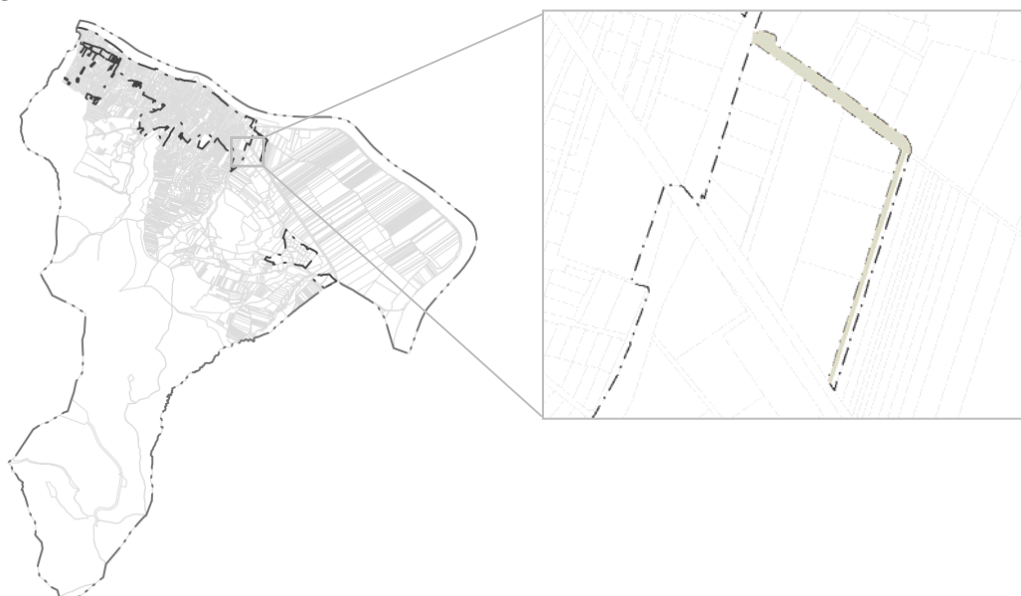
Hatályos közlekedési területből átsorolásra kerülő terület:



KÖu → Vg (övezeti szinten: közterület → Vg-1)  Átsorolt terület (m<sup>2</sup>): 81

A 899/1 hrsz-ú Kossuth Lajos utca telkének kiszélesedése a Duna valós területét érinti (a 2018-as partvonal alapján). Jelen TRT a telekhatárokkal szemben a tényleges állapotnak megfelelő területhasználatot jelöli a Duna menti területeken (is). Ezért a hatályos besorolás szerinti közlekedési terület, közterület kis része vízgazdálkodási terület besorolást kap.

Gksz -ből átsorolásra kerülő területek



Gksz → KÖu (övezeti szinten: közterület → KÖu-4)  Átsorolt terület (m<sup>2</sup>): 5506,75

A hatályos szerkezeti terv területfelhasználási kategóriaként nem különböztette meg részletesen a közlekedési területeket. Ezzel szemben jelen TRT-ben a hálózati szerepkörnek megfelelő országos jelentőségű, valamint gyűjtőútként működő, gyűjtőúti szerepkört betöltő nyomvonalak, területeken területhasználatban, övezeti besorolásban is megjelennek. Gksz-ből KÖu-ba történő átsorolás (a már kiépült, lpartelepi út területén) csupán ebből az általános szintű változásból ered.

## Erdőterületből átsorolásra kerülő területek



Ev → Er (övezeti szinten: Má-3 → Er-1)	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 42503,21
Ev → Vg (övezeti szinten: V-Fv → Vg-4, Ev → Vg-1)	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 14698,22
Ev → KÖu (övezeti szinten: közterület → KÖu-2)	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 335,6
Eg → Kb-Rek (övezeti szinten: Má-4 → Kb-Rek-1)	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> ): 10890

A Cseresznyés utca menti 032/1-032/18 és 032/40 helyrajzi számú telkek valós állapota sem a hatályos övezeti besorolás szerinti mezőgazdasági, valamint a hatályos szerkezeti tervben szereplő védelmi célú erdőterületnek nem felel meg. A terület bozotos, de egyelőre értékes erdőállománnyal nem rendelkezik. Így jelen TRT rekreációs erdőterületi hasznosítást és annak megfelelő övezetet jelöl ki a területen.

A hatályos Ev területfelhasználási egységbe sorolt, azonban övezeti szinten kisvízfolyásnak megfelelő, hatályos V-Fv besorolású, 0251 hrsz-ú telek vízgazdálkodási területbe, övezetbe történő átsorolása történik, ezzel a hatályos területfelhasználás- övezet közötti ellenmondás feloldásra kerül. Napjainkban kiemelten fontos, hogy a víz el és lefolyását, szikkadását biztosítsuk, így a vízfolyások megfelelő övezetben való kezelése általános cél a TRT-ben.

A 0231/9 hrsz-ú telek a Duna valós területét érinti (a 2018-as partvonal alapján). Jelen TRT a telekhatárokkal szemben a tényleges állapotnak megfelelő területhasználatot jelöli a Duna menti területeken (is). Ezért a hatályos besorolás szerinti erdőterület kis része vízgazdálkodási terület besorolást kap.

A hatályos szerkezeti terv területfelhasználási kategóriaként nem különböztette meg részletesen a közlekedési területeket. Ezzel szemben jelen TRT-ben a hálózati szerepkörnek megfelelő országos jelentőségű, valamint gyűjtőútként működő, gyűjtőúti szerepkört betöltő nyomvonalak, területek területhasználatban és övezeti besorolásban egyaránt megjelennek. A Hajó utca parti részén történő átsorolás (a meglévő buszforduló területén) csupán ebből az általános szintű változásból ered.

A 0166 hrsz-ú telek a hatályos szerkezeti terven gazdasági erdő besorolású, míg a hatályos szabályozási terven a telek egy része Eg, egy része viszont általános mezőgazdasági övezet (Má-4). Jelen TRT lakossági kérés alapján beépítésre nem szánt, különleges rekreációs területbe sorolja a telek korábbi Má-4 övezettel érintett részét. Itt a tervek alapján lombházak kialakítása a szándék, ehhez mérten az övezet maximális beépíthetősége 10% az új övezeti besorolás szerint. A fejlesztés várhatóan nem okoz drasztikus változást a területen.

### 2.3.1.2 ÚJ JOGSZABÁLYI RENDSZERBŐL ADÓDÓ ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK, ÚJ JELRENDSZER BEVEZETÉSE

A hatályos helyi építési szabályzat számos (V, V-h, V-t, V-vF, V-Vf stb.) vízgazdálkodási területet különböztet meg. Jelen TRT készítésének egyik célja, hogy az övezeti rendszer átláthatóvá váljon. Így amellett, hogy a Duna medrét érintő hatályos V-h övezet az új jogszabály szinti jelölést kap a vízgazdálkodási területek csoportosítása egyszerűsödik: Vg-1 a Duna övezete, Vg-2 a vízbázis, vízbeszerzési és kezelési területek, Vg-3 az állóvizek (Bergman-tó), valamint Vg-4 jelölést kapnak a kisvízfolyások, árkok területei. A Duna telkén, az ártéri erdők és zöldfelületek esetében bevezetésre kerül a **kétszintű területhasználat**.<sup>21</sup>

A mai jogszabályi előírások három féle **erdőterületet** különböztet meg: védelmi célú, rekreációs és egyéb erdőterület. Ennek megfelelően a korábbi jogszabályi rendszert követő hatályos övezetek sok esetben új számozási, jelölést kapnak egyes területek, melyeknél alapvetően egyéb tartalmi változás nem történik. A hatályos E, Eg, Ek, Eh, Ev-B, Ev-V stb. jelölések megszűnnek, Ev, Ee, Er jelölések veszik át a helyüket. Az egyéb tartalmi változás bemutatása más fejezetekben történik.

A település északnyugati részén a belterület határán lévő E vagyis erdő terület átsorolásra kerül, Ev-2 vagyis védelmi célú erdőterület övezetébe. A 437 HRSZ-ú telek területfelhasználása felhasználása nem változik, csupán az övezeti besorolása kerül egységesítésre a vele érintkező külterületen található erdőterületekkel.

A település észak-nyugati részén, a belterület közelében található Eg vagyis gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőövezetbe tartozó három telek (Hrsz: 0165/21, 0169/7, 0166 ) átsorolásra kerülnek a településrendezési szabályzat által meghatározott Ee-1 vagyis egyéb erdőterületek övezetébe. A módosítás nem hoz változást a területek felhasználásában.

A hatályos, elsődlegesen közjóléti rendeltetésű erdő a település északi részén, a Duna medrének telkén (HRSZ: 0231/11) kapott új jelölést, egy nagyobb szakaszon Er-1 vagyis rekreációs célú erdőterület vált belőle.

A település déli részén található hatályos Eh vagyis honvédelmi rendeltetésű erdő övezetébe tartozó 0246/2 hrsz-ú telek övezetének átsorolása után, a településrendezési szabályzattal összefüggésbe Ev-3 vagyis védelmi célú erdőterület övezetébe sorolódott át.

*Példa az erdőterületekre vonatkozó jogszabályi változásokra, új jelölés bevezetésére*

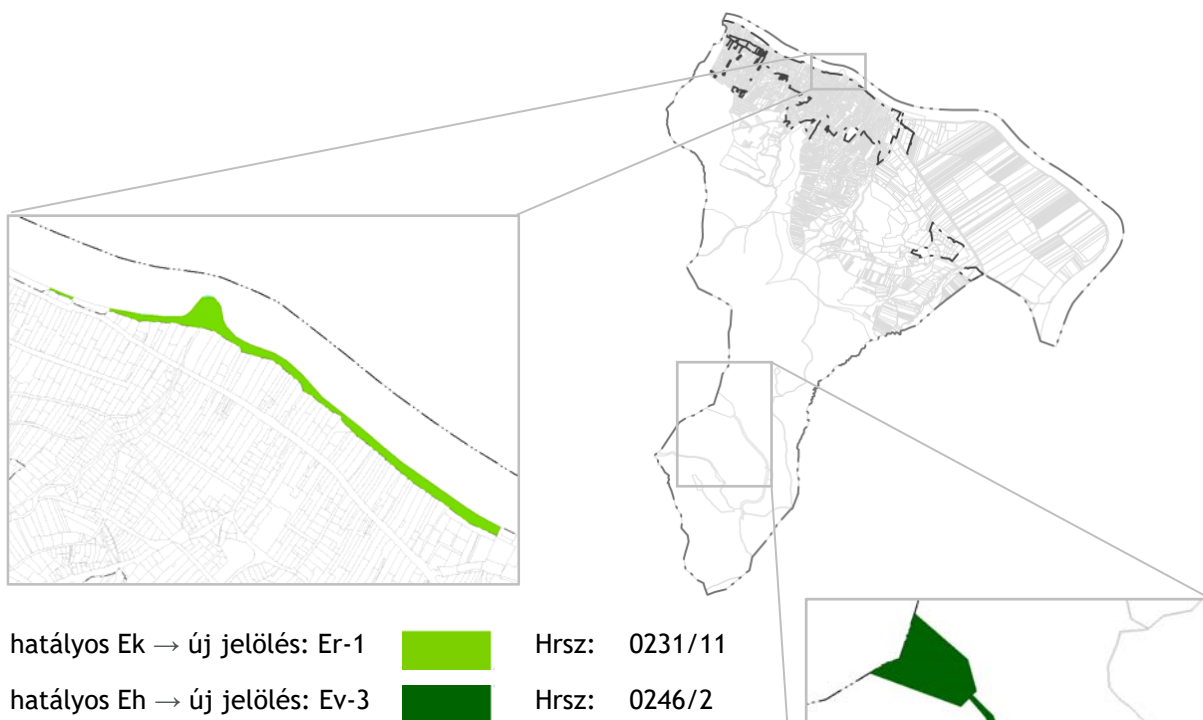


hatályos E → új jelölés: Ev-2



Hrsz: 437

<sup>21</sup> Kétszintű területhasználat bemutatását a 2.2.3.2. fejezet tartalmazza.







Jelen TRT-ben az összes övezet, építési övezet arab sorszámot kap a területhasználati kód után, kötőjellel elválasztva, a településtervezési szabályzat 3. mellékletének 3. sora alapján. Azok a hatályos övezetek, melyek területhasználati jelölése ugyan megfelel a mai jogszabályi követelményeknek, azonban sorszáma nem volt, mostantól számmal ellátott övezetként szerepelnek majd.

hatályos Ev → új  
övezet: Ev-1



Hrsz: 099/3, 099/5, 099/2, 0108/3, 0108/1, 0179/299, 0165/6, 0133/10, 0102/1, 0167/2, 0140, 0142, 0100/11, 0100/1, 0100/12, 0133/15, 0148, 0114/3, 099/4, 0100/8, 0100/9, 0100/5, 0100/6, 0152/2, 0100/7, 0100/10, 0135/3, 0179/434, 0128/14, 0135/4, 0109/4, 0101/2, 0130/27, 0130/25, 0130/24, 0130/26, 0133/19, 0133/13, 0179/360, 0179/433, 0102/8, 0102/8, 0147/7, 0147/3, 0147/4, 3279, 0231/9

hatályos Ev-B → új  
övezet: Ev-1



Hrsz: 0237/6, 0237/3, 0237/13, 0237/4, 0237/8, 0237/16, 0237/14, 0237/7, 0237/20, 0237/18, 0237/17, 0237/17

hatályos Ev-V → új  
övezet: Ev-2



Hrsz: 0179/37, 0179/30, 060/3, 060/4, 060/6, 0178/2, 041/6, 058/3, 055/21, 041/7, 0247/1, 054/3, 0238, 0243/2, 055/9, 0246/5, 0246/3, 054/6, 0241, 0239, 0246/4, 055/26, 058/1, 0248/1, 040/1, 040/4, 040/3, 040/2, 044, 055/31, 055/29, 0250, 054/2, 054/5, 055/32, 046, 041/3, 0231/5, 055/20, 055/34, 0231/6, 0231/2, 055/25, 055/13, 058/6, 0179/76, 036/1, 048/1, 054/4, 055/16, 052, 058/4, 037/4, 065/170, 060/5, 055/22, 054/8, 055/33, 0231/3, 0231/4, 048/2, 054/1, 050, 041/10, 041/4, 058/2, 055/11, 056, 037/2, 041/2, 060/8, 0246/6, 055/15, 041/5, 058/5, 055/19, 041/9, 037/3, 055/23, 055/12, 054/7, 055/30, 055/28, 041/8, 055/27, 0244/1, 041/1, 037/7, 060/2, 0245, 0251, 0251, 0249/1, 0231/7, 0252, 0252, 055/7

A mezőgazdasági területeken belül bevezetésre került a tájgazdálkodási övezet a mai jogszabályi előírásoknak megfelelően.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> A konkrét területeket érintő változásokat a következő, a területhasználaton belüli változások bemutatása fejezet tartalmazza.

## Különleges övezetek, építési övezetek területhasználaton belüli változásai



K-b → K-b-1		Hrsz:	0137/3, 0137/6, 0137/2, 0104/1, 0139, 0137/7, 0137/1, 0133/12, 0135/13, 0137/5, 0102/2, 0141, 0135/9, 0101/1, 0101/3, 0137/4, 0154, 0101/2
K-Mü → K-Mü-1		Hrsz:	0159/26, 0159/29, 0171, 0159/24, 0169/10, 0159/28, 0159/30, 0159/31, 0114/10, 0159/18
K-R → K-Rek-1		Hrsz:	3803, 3801
K-s → K-Sp-1		Hrsz:	1320/3
K-s → KÖu-k		Hrsz:	1320/1, 1320/2, 1320/2, 1320/2
K-t → Kb-T-1		Hrsz:	91, 79
K-t → Köu-k		Hrsz:	79
K-z → Kb-Z-1		Hrsz:	253, 1334/39, 1334/41
K-z → Kb-Z-2		Hrsz:	1334/13
K-z → KÖu-k		Hrsz:	1334/40




A település különböző pontjain kerültek rendezésre a különleges övezetbe, építési övezetbe tartozó területek. A változások túlnyomó része a településrendezési szabályzattal, új jelölésrendszernek való megfelelés miatt történt. A hatályos K-t (hrsz: 79, 91) a temető területe, mely a hatályos besorolás alapján ugyan építési övezetnek számít, azonban a végbement jogszabályi változások miatt (a beépítésre szánt területeken már 10% beépíthetőséget megenged az OTÉK) a terület beépítésre nem szánt különleges területbe sorolható a hatályos paraméterek megváltoztatása nélkül.

A hatályos üdülő építési övezeteket változás csupán a jelölésben érint, illetve a 247/1, 243/2 hrsz-ú közterületeket a hatályos terv építési övezetként kezeli, azonban a közterületi jelleg, az

önkormányzati tulajdon és a megközelíthetőség biztosítása érdekében kiszolgáló út (KÖu-k) besorolást kapnak jelen TRT-ben.

*Üdülőterületek építési övezeteinek területhasználton belüli változásai*



Üü → Üü-1		Hrsz: 714/2, 714/1
Üh → Üh-1		Hrsz: 251, 249, 244, 246, 247/3, 247/2, 245, 248, 252, 243/1, 250, 247/5, 247/4
Üh → KÖu-k		Hrsz: 247/1, 243/2

**2.3.1.3 TERÜLETHASZNÁLATON BELÜLI ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK**

A hatályos településrendezési eszközök 10 évvel ezelőtt kerültek elfogadásra, így a jogszabályi változások mellett a településen történő változások is kihatnak jelen TRT-re. Az övezeteken, építési övezeteken belüli átsorolások elsősorban az övezeti rendszer áttekinthetőségét, valamint az egyes építési övezeteknek a kialakult, valós állapothoz való igazodását segítik elő.

*Lf területhasználton belüli övezeti változások*



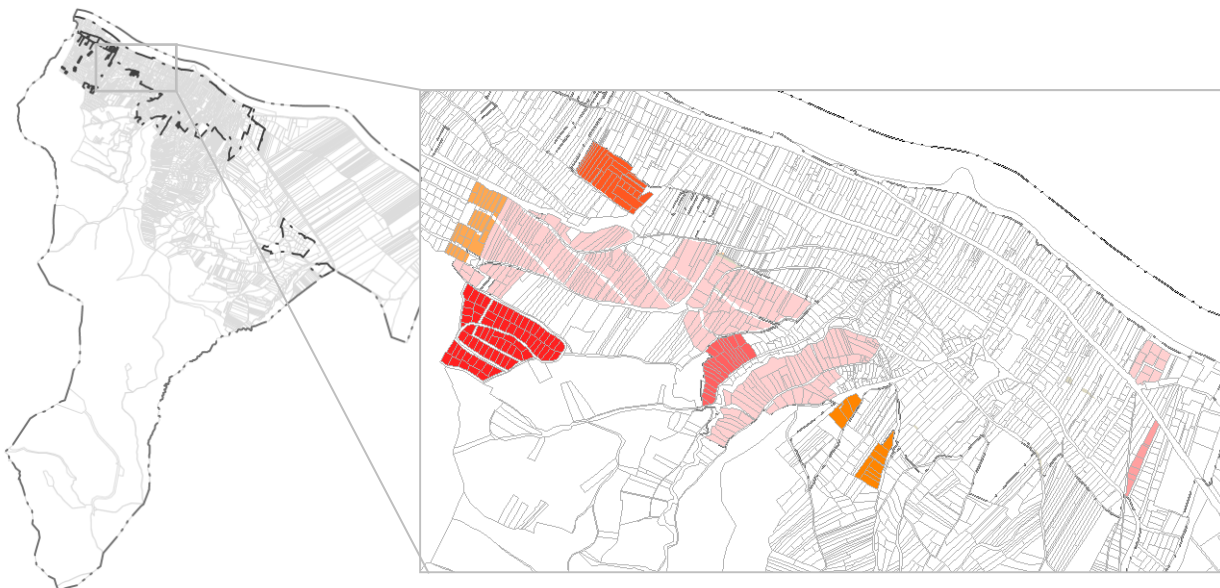
hatályos Lf-2 →  
új övezet: Lf-1



Hrsz: 284, 666/4, 165, 149, 656, 414, 417, 537, 457, 268, 158, 170, 483, 310, 32, 1017, 660, 398, 192, 325, 186, 316, 224, 208, 219, 431/1, 422/1, 410, 491, 28, 292, 296, 393, 297, 168/2, 39, 51, 18, 184, 321, 229, 199, 14, 217, 658, 542, 486/1, 429, 303, 271, 171/1, 481/2, 37, 147, 659, 668, 215, 333, 323, 2, 232, 205/2, 655/1, 153, 540, 464, 465, 304/1, 159, 168/1, 280/2, 55, 22, 143, 21/2, 1015, 193, 210, 327, 136, 317, 544, 412, 493, 424, 295/2, 278/2, 288, 313, 41, 50, 54, 662, 663, 395, 132, 231, 223, 201, 430, 407, 488, 56/1, 474, 272, 421, 52, 17, 152, 399, 176, 180, 209, 139, 212, 157, 467, 294, 280/1, 309, 278/1, 301, 34, 9, 4, 173, 1013, 150, 203/4, 329, 6, 133, 1, 227/1, 416, 536, 267, 160, 290, 392, 31, 664, 1018, 397, 324, 423, 206, 214, 203/2, 545, 409, 490, 422/2, 477, 282, 291, 298, 167, 38/4, 53, 405, 178, 314, 187, 207, 543, 300, 270, 169, 480/2, 276, 21/1, 13, 151, 667, 197, 332, 138, 315, 228, 538, 415, 539, 427, 458, 283, 171/2, 456, 304/3, 177, 1016, 400, 295/1, 194, 326, 137, 226, 411, 190, 289, 163, 49/1, 40, 29, 203/3, 200, 218, 432, 431/3, 657, 406, 487, 269, 484, 38/2, 24, 148, 401, 320, 188, 322, 5, 205/1, 655/2, 541, 306, 466, 293, 280/3, 279, 302, 33, 56/2, 23, 134, 142, 7, 172, 1014, 402, 211, 334, 328, 227/2, 431/2, 413, 494, 425, 312, 287, 166, 42, 30/4, 141, 1012, 661, 396, 319, 204, 221, 220, 489, 476, 478/2, 161, 20, 38/3, 19, 15, 404, 403, 1019, 179, 189, 222, 213, 653, 156, 470, 299, 264, 281, 277, 308, 35, 25, 10, 8, 174, 198, 305, 330, 131, 164, 652, 654, 286, 285, 304/2, 331, 665/1, 665/2, 473, 471/2, 534, 535, 154, 155, 428, 419, 418, 230, 43, 45, 46, 47, 44, 48, 49/3, 49/2, 420, 36/2, 36/1, 162, 3, 225, 216, 408, 479, 492, 426/1, 426/2, 394, 426/1

A település belterületének közepén elhelyezkedő, hatályos Lf-2 falusias lakó övezeti területek átsorolásra kerültek Lf-1 övezetbe, mert a hatályos két Lf építési övezet összevonásra került.

*Lke területhasználton belüli övezeti változások*



hatályos Lke-10 →  
új övezet: Lke-2



Hrsz: 602, 601, 605, 603, 604

hatályos Lke-11 →  
új övezet: Lke-9

















Hrsz: 367, 371, 260, 378, 350/2, 258/1, 379/3, 341, 366, 274, 384, 359/2, 275/2, 383/1, 351, 363, 380, 340, 254, 386, 342, 352, 362, 262/2, 389, 359/1, 261, 347, 257/2, 373, 379/2, 353/2, 365, 370, 355, 262/1, 383/2, 382, 348, 338, 350/1, 258/2, 379/4, 275/1, 385, 343/2, 343/1, 339, 357/1, 263, 337, 346, 256, 375, 381, 349, 364, 390, 345, 388/1, 369, 388/2, 387, 376, 377, 357/2, 361

hatályos Lke-13 →  
új övezet: Lke-9



Hrsz: 2712/4, 2712/5, 2709/2, 2696/7, 2705/5, 2705/4, 2703/2, 2696/10, 2721/2, 2705/3, 2704, 2701, 2699/2, 2699/1, 2698, 2702, 2717, 2716, 2720, 2712/3, 2713, 2723/3, 2723/3, 2697, 2692/2, 2696/6, 2696/11, 2696/8, 2696/13



hatályos Lke-10 → új övezet: Lke-9		Hrsz: 983/4, 983/9, 983/5, 982/2, 983/3, 983/6, 1347/3, 982/1, 2622, 2558, 2619, 2624, 2696/12, 2627, 1347/2, 2693, 2579/2, 983/7, 983/8, 982/3, 2686/2, 2682/3, 2579/4, 2687, 2557, 2735/2, 2602/1, 2696/5, 2679/2, 2731/2, 2731/6, 2621, 2636, 2548/4, 2548/5, 2561/2, 2563, 2572, 2561/1, 2577, 2562, 2556, 2570, 2559, 2576, 2567, 2565, 2566, 2560/2, 2568, 2572, 2570, 2568, 2576, 2556, 2559, 2555, 2564, 2573, 2560/1, 2569, 2571, 2561/2, 2563, 2567, 2565, 2566, 2578, 2577, 2582/2, 2589, 2581, 2585, 2581, 2582/2, 2628, 2629, 2631, 2638, 2632, 2607, 2602/3, 2633, 2616, 2637, 2604, 2613/2, 2602/4, 2635, 2602/2, 2634, 2602/5, 2614, 2613/1, 2606, 2605, 2611, 1347/1, 1348/4, 1347/4, 032/35, 032/33, 2615, 2612, 2612, 2609, 2602/6, 2610, 2596, 2608, 2600, 2592, 2595, 2593, 2599, 2601, 2594, 2598, 2602/8, 2606, 2605, 2602/7, 2608, 2609, 2605, 2592, 2596, 2594, 2593, 2597, 2601, 2600, 2681, 2671, 2673/1, 2670, 2677, 2682/1, 2680, 2673/2, 2676, 2679/3, 2682/1, 2678, 2669/1, 2669/2, 2672, 2690/3, 2690/1, 2690/2, 2696/8, 2696/13, 2701, 2692/1, 2697, 2696/6, 2696/11, 2740, 2739, 2694, 2695, 2738, 2741, 2694, 2695, 2729, 2728, 2548/3, 2548/2, 032/36, 2585, 2585, 2586, 2587, 2588, 2590, 2725, 2742/2, 2742/3, 2742/1, 2727, 2726, 2731/3, 2730, 2727, 2731/4, 2730, 2735/1, 2555, 2686/1, 2684, 2686/1, 1348/5
hatályos Lke-11 → új övezet: Lke-4		Hrsz: 238/1, 237, 240
hatályos Lke-7 → új övezet: Lke-4		Hrsz: 2881
hatályos Lke-14 → új övezet: Lke-4		Hrsz: 2877/4, 2877/3, 2889, 2877/5, 2888, 2887, 2886, 2877/1
hatályos Lke-4 → új övezet: Lke-3		Hrsz: 2553/1, 2544/7, 2544/1, 2553/3, 2543/3, 2544/5, 2547/6, 2551/2, 2546, 2541, 2538/1, 2543/1, 2538/3, 2538/5, 2545, 2547/5, 2547/8, 2537/1, 2537/3, 2537/3, 2550/3, 2547/2, 2553/2, 2544/4, 2547/3, 2551/1, 2552, 2552, 2544/4, 2552, 2553/2, 2548/1
hatályos Lke-8 → új övezet: Lke-5		Hrsz: 2357, 2367, 2536/7, 2536/8, 2536/5, 2366, 2368, 2369, 2355, 2358, 2362/1, 2360/2, 2360/1, 2370/1, 2362/2, 2363, 2371, 2350, 2365, 2356/2, 2359, 2351, 2364, 2349, 2354, 2352, 2353, 2356/1, 2372, 2354, 2352, 2356/2, 2350, 2371, 2359, 2365, 2353, 2349, 2351, 2356/1
hatályos Lke-4 → új övezet: Lke-6		Hrsz: 2061, 2033, 2062, 2063, 2017, 2023, 2036, 2006, 2073, 2004, 2056, 2072, 2041, 2001, 2078, 2053, 2008, 2066, 2077, 2067, 2068, 2076, 2055, 2039, 2069, 2070, 2075, 2002, 2057, 2071, 2003, 2060, 2045, 2046, 2031, 2007, 2052, 2009, 2047, 2064, 2029, 2010, 2050, 2048, 2011, 2013, 2025, 2024, 2018, 2019, 2021, 2044, 2030, 2026, 2059, 2051, 2049, 2037, 2022, 2034, 2035, 2058, 2043, 2054, 2012, 2014, 2015, 2016, 2038, 2074, 2028, 2027, 2032
hatályos Lke-9 → új övezet: Lke-7		Hrsz: 445, 435, 455, 438, 450, 443/2, 444/3, 440, 434, 446, 441/2, 441/1, 442, 436, 444/4, 451, 439, 444/2, 449, 449, 447, 448, 452, 452
hatályos Lke-12 → új övezet: Lke-8		Hrsz: 1304/11, 1304/2, 1304/7, 1304/8, 1304/6, 1304/9, 1304/10
hatályos Lke-10 → új övezet: KÖu-k		Hrsz: 533, 2555, 2686/1, 2684, 2686/1, 603, 605, 604, 1348/5
hatályos Lke-13 → új övezet: KÖu-k		Hrsz: 2692/2, 2697, 2696/6, 2696/11, 2696/8, 2696/13
hatályos Lke-2 → új övezet: KÖu-k		Hrsz: 485, 590, 591, 70, 72, 73, 71, 76, 77, 78, 74, 75, 1220, 1221/2, 1221/1, 1218, 1222/1, 1207, 1201
hatályos Lke-5 → új övezet: KÖu-k		Hrsz: 2473, 2294
hatályos Lke-7 → új övezet: KÖu-k		Hrsz: 2867, 116/2

Általános övezeti változások a kertvárosias lakóterületi építési övezetek között:

- A hatályos Lke-4 építési övezet megszűnik, az Lke-6, valamint az Lke-3 építési övezetbe olvad bele a telekstruktúrának és a kialakult beépítésnek megfelelően.
- A hatályos Lke-9 építési övezet megszűnik, az Lke-7 építési övezetbe olvad bele.
- A hatályos Lke-11 építési övezet megszűnik, az Lke-9 építési övezetbe olvad bele.
- A hatályos Lke-12 építési övezet megszűnik, az Lke-8 építési övezetbe olvad bele.
- A hatályos Lke-13 építési övezet megszűnik, az Lke-9 építési övezetbe olvad bele.
- A hatályos Lke-14 építési övezet az Lke-4 számozást kapja.
- A hatályos Lke-10 építési övezet az Lke-9 számozást kapja.

Az általános övezeti változásokon túl a hatályos Lke-10 építési övezet 602, 601, 605, 603, 604 hrsz-ú telkeinek déli része a szabályozási vonalak változásából adódóan Lke-2 építési övezetbe kerülnek. A változás 124 m<sup>2</sup> területet érint.

Az általános övezeti változásokon túl a hatályos Lke-10 építési övezet 238/1, 237, 240 hrsz-ú telkei Lke-4 építési övezetbe kerülnek, mert a teleknagyság, a településszerkezeti elhelyezkedés miatt ahhoz az építési övezetbe jobban igazodik a 3 telek. A változás 5280 m<sup>2</sup> területet érint.

Szintén az általános övezeti változásokon túl a hatályos Lke-10 építési övezet 2881 hrsz-ú telke Lke-4 építési övezetbe kerül, mert a két építési övezet határán fekvő telek a nagyobb telkes övezetbe jobban igazodik. A változás 1137 m<sup>2</sup> területet érint.

Szintén az általános övezeti változásokon túl a hatályos Lke-8 építési övezet Fácános utca - Cinke utca sarkán fekvő területe nem indokolja a környezetében fekvő Lke-5 építési övezettől való eltérést. A változás 27 070 m<sup>2</sup> területet érint. Az átsorolást indokolja, hogy hatályos terv szerinti övezethatár „beszoruló” szalagtelket eredményezne, így a terület beépíthetőségét - a kialakult telekstruktúra ismeretében - korlátozza.

#### Gksz övezetek területhasználaton belüli változásai













Gksz-2 → új övezet:  
KÖu-k








Hrsz: 0179/432, 0179/235, 0179/236, 0179/237

A kis mértékű változás a település keleti kapujában történt, mely négy telek (HRSZ: 0179/432, 0179/235, 0179/236, 0179/237) keskeny szakaszát érinti. A telekrészek Gksz-2 vagyis kereskedelmi, szolgáltató területből került át KÖu-k, vagyis kiszolgáló út övezetébe. A változás a kiszolgáló út kapcsán megtörtént telekalakításokhoz igazodik, a tervezett övezetek meglévő úthoz igazodnak.

*Közlekedési területeken belüli változások és a kiszolgáló utak területének változásai*








hatályos: kiszolgáló út → Ev-2		Hrsz: 0252
hatályos: kiszolgáló út → Gksz-2		Hrsz: 0179/237
hatályos: kiszolgáló út → KÖu-2		Hrsz: 955
hatályos: kiszolgáló út → KÖu-3		Hrsz: 1103, 27, 750/3
hatályos: kiszolgáló út → KÖu-4		Hrsz: 130, 1345, 0179/236, 1346, 233, 391, 433, 651, 433, 27, 0179/34, 0179/27
hatályos KÖu-3 → KÖu-4		Hrsz: 1342
hatályos KÖu-3 → KÖu-k		Hrsz: 0177/6, 2408, 0178/5, 1636, 2536/11, 1342
hatályos: kiszolgáló út → Lke-2		Hrsz: 598
hatályos: kiszolgáló út → Lke-10		Hrsz: 2628, 2632, 2633, 2629, 2631, 2634, 2712/3, 2713, 2635, 2638, 2637, 2720, 2697, 2709/1, 2704, 2701, 2697, 2692/1, 2696/8, 2701, 2696/13, 2696/6, 2696/11
hatályos: kiszolgáló út → Lke-2		Hrsz: 603, 592, 602, 597, 599, 595, 601, 596, 600,

hatályos: kiszolgáló út → Lke-3		Hrsz: 682/1, 683/1, 1321/31, 1321/31, 1321/35, 1321/35, 482, 591, 605, 604
hatályos: kiszolgáló út → Lke-5		Hrsz: 2547/1, 2547/2, 2547/3, 2551/1, 2544/4, 2552, 2553/2
hatályos: kiszolgáló út → Lke-6		Hrsz: 2201, 2487, 2488, 2491, 2489, 2484
hatályos: kiszolgáló út → Lke-7		Hrsz: 1681
hatályos: kiszolgáló út → Má-2		Hrsz: 118/1, 117/4, 119/1
hatályos: kiszolgáló út → Má-3		Hrsz: 0236/27
hatályos: kiszolgáló út → Vg-2		Hrsz: 0163/11, 0162/1, 0162/1
hatályos: kiszolgáló út → Vg-4		Hrsz: 0163/11, 0162/1, 0162/1
hatályos: kiszolgáló út → Vt-1		Hrsz: 318, 107
		Hrsz: 1225/4, 1216, 1212, 1214, 1216, 1216, 1221/2, 1216, 1220, 1218, 1222/1, 1221/1, 1212, 1214, 1227/2, 1237, 1236, 1235















A település különböző pontjain kerültek rendezésre a KÖu vagyis közúti közlekedési területek rendezésére került sor. A módosítások azon része, amelyben KÖu-ból egyéb KÖu különböző alövezeteibe került átsorolásba, a településrendezési szabályzattal való műszaki összeférhetőség, és az úthierarchia kialakítása, a hatályos szabályozási vonalak rendezése nyomán történt meg. Az egyéb módosítások a valóság tükrözése alapján történtek.

*Általános mezőgazdasági területek övezeteinek változása*



hatályos: Má-1 → új övezet: Mt-1		Hrsz: 0104/45, 0102/4, 0104/2, 0104/10, 0104/8, 0102/15, 0104/43, 0104/41, 0104/39, 0104/13, 0104/32, 0104/15, 0104/38, 0104/18, 0104/33, 0104/52, 0104/17, 0104/7, 0104/40, 0104/36, 0104/31, 0104/14, 0104/49, 0104/21, 0104/9, 0104/42, 0102/17, 0104/11, 0104/3, 0104/44, 0104/37, 0104/53, 0104/54, 0104/19, 0104/35, 0102/14, 0102/13, 0102/12, 0102/16, 0102/3, 0104/47
hatályos: Má-2 → új övezet: Mt-1		Hrsz: 0123/19, 0122/9, 0109/3, 0109/7, 0123/16, 0123/17, 0122/5, 0123/7, 0123/21, 0123/15, 0123/20, 0122/8, 0123/18, 0122/6, 0109/4, 0122/7, 0122/2, 0108/5, 0109/6, 0109/2, 0109/4
hatályos: Má-3 → új övezet: Mt-1		Hrsz: 0128/17, 0128/15, 0128/16, 0128/12, 0128/14, 0128/14, 0128/10, 0108/5, 0106/1, 0106/2, 0128/9, 0128/8, 0128/6, 0128/4, 0128/3, 0128/18, 0128/14
hatályos: Má-Szt3 → új övezet: Mt-1		Hrsz: 0127/17, 0127/16, 0127/15, 0127/20, 0127/8, 0127/7, 0127/5, 0127/6, 0127/14, 0127/19, 0127/3, 0127/13
hatályos: Má-3 → új		Hrsz: 0179/32



övezet: KÖu-k		
hatályos: Má-4 → új		Hrsz: 0167/34
övezet: KÖu-k		
hatályos: Má-2 → új		Hrsz: 0147/6, 0147/5, 0147/4,
övezet: Má-1		
hatályos: Má-Szt2 → új övezet: Má-1		Hrsz: 0152/3, 0152/4, 0152/5, 0147/8, 0150/2
hatályos: Má-Szt3 → új övezet: Má-1		Hrsz: 0169/8, 0169/9, 0169/6, 0116/3, 0116/6, 0167/32, 0169/7
hatályos: Má-4 → új övezet: Má-2		Hrsz: 0130/18, 0130/13, 0130/17, 0130/21, 0130/15, 0130/9, 0133/2, 0133/4, 0130/7, 0132/2, 0130/11, 0130/12, 0130/16, 0130/23, 0130/8, 0130/20, 0133/3, 0133/5, 0130/10, 0130/14, 0130/27, 0130/24, 0130/26, 0130/22, 0133/13, 0133/7, 0133/16, 0133/19
hatályos: Má-Szt3 → új övezet: Má-2		Hrsz: 0125/8, 0236/28, 0123/13, 0123/4, 0118/9, 0236/25, 0125/1, 0236/18, 0236/30, 0125/10, 0236/22, 0236/10, 0236/29, 0123/5, 0123/14, 0236/15, 0236/12, 0120/15, 0125/9, 0236/23, 0236/37, 0120/14, 0125/3, 0236/32, 0123/2, 0123/3, 0118/8, 0120/8, 0125/2, 0118/2, 0236/16, 0236/14, 0236/36, 0236/21, 0236/9, 0236/33, 0236/26, 0236/11, 0118/6, 0236/19, 0236/31, 0125/6, 0236/20, 0123/12, 0118/3, 0118/7, 0120/7, 0236/17, 0236/13, 0236/35, 0236/38, 0120/13, 0125/4, 0236/24, 0236/34, 0116/2
hatályos: Má-4 → új övezet: Má-3		Hrsz: 0179/141 0179/144 0163/6 0179/255 0163/9 0179/261 0179/258 0228/8 0179/257 0179/262 0179/256 0179/259 0179/254 0215/5 0179/253 0165/8 0163/10 0230 0163/2, 0165/18, 0165/16, 0179/134, 0179/143, 0179/131, 0228/7, 0179/66, 0179/138, 0179/129, 0165/20, 0163/4, 0179/136, 0179/252, 0179/63, 0165/10, 0228/1, 0179/64, 0163/3, 0165/19, 0179/260, 0179/137, 0179/135, 0179/68, 0163/8, 0163/5, 0222/2, 0228/6, 0179/140, 0179/67, 0179/133, 0179/128, 0163/1, 0165/15, 0179/142, 0179/130, 0228/5, 0165/9, 0226/2, 0179/62, 0179/132, 0165/17, 0179/65, 0165/12, 0179/127, 0163/7, 0179/251, 0228/2, 0179/139, 0179/418, 0167/35, 0167/33, 0165/21, 0179/250, 0165/14, 0165/13
hatályos: Má-2 → új övezet: Má-4		Hrsz: 0114/8, 0114/7, 0114/6, 0114/5
hatályos: Má-4/a → új övezet: Má-4		Hrsz: 0114/16, 0114/15, 0114/14, 0114/18, 0114/17, 0114/13, 0114/12
hatályos: Má-5 → új övezet: Má-4		Hrsz: 0156/4, 0154
hatályos: Má-Szt1 → új övezet: Má-4		Hrsz: 0158/8, 0158/7, 0157/3, 0158/10, 0158/9, 0158/13, 0157/4, 0158/12
hatályos: Má-Szt-2 → új övezet: Má-4		Hrsz: 0156/11, 0156/18, 0156/30, 0156/13, 0156/12, 0156/31, 0156/29, 0156/22, 0156/10, 0156/28, 0156/14, 0156/24, 0156/21, 0156/20, 0156/19, 0156/27, 0156/26, 0156/32, 0156/25, 0156/9, 0156/34, 0156/36, 0156/38
hatályos: Má-Szt-2 → új övezet: Má-4		Hrsz: 0116/11, 0116/10, 0116/9, 0116/7, 0116/8, 1334/19
hatályos: Má-Szt-3 → új övezet: Má-4		Hrsz: 0116/11, 0116/10, 0116/9, 0116/7, 0116/8

A Hatályos övezetek teljes felülvizsgálatára volt szükség, mivel esetenként az övezeti paraméterek nem tették lehetővé az ingatlanok fejlesztését, vagy az Önkormányzat jövőképevel ellentétes beépítési jogokat kínáltak. A hatályos állapotban lévő 9 különböző Má övezet egy része, az egyszerűsítés és átláthatóság érdekében összevonásra került. 4 Má övezet jön létre, valamint új övezetként megjelenik a tájgazdálkodási mezőgazdálkodási terület (Mt) is.

Az Mt övezet telkein elsősorban természetközeli használatot kell folytatni. Dunabogdányban azok a jelenleg általános mezőgazdasági terület övezetben lévő ingatlanok kerültek ebbe az új övezetbe, melyek már beerdősültek, de nem részei az erdő rendeltetés lehatárolásnak, valamint a Szent János-patak menti területek.

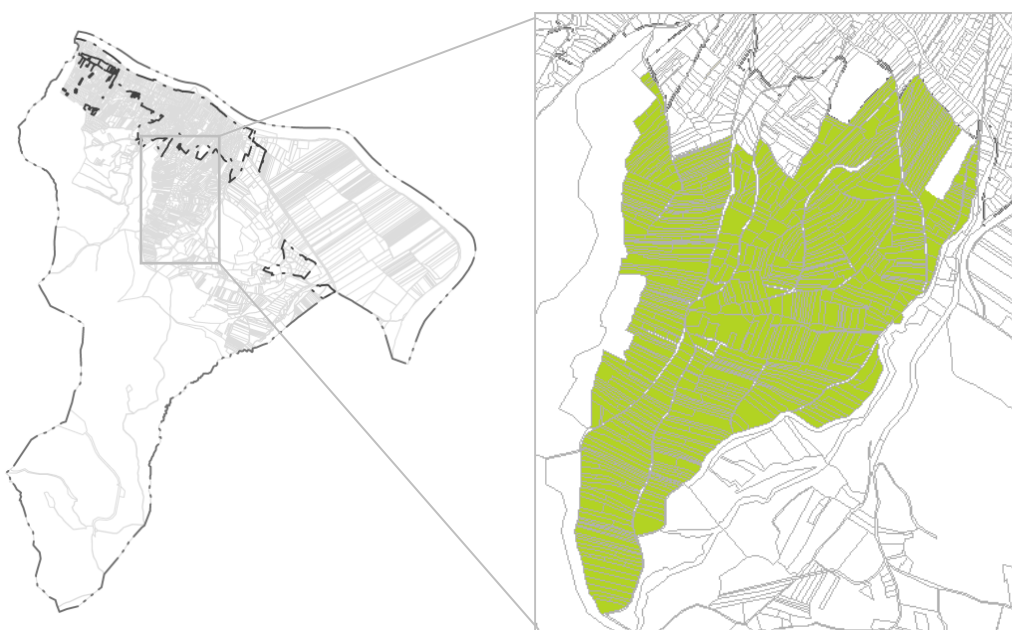
Egyes, a hatályos szabályozásban Má-2; Má-Szt-2 és Má-Szt-3 övezetként jelölt telkek, melyeken már megjelentek lakó, vendéglátó funkciók, a TRT-ben Má-1 övezet besorolásba kerülnek, mely paraméterei harmonizálnak ezen telkek jelenlegi használatával.




Az Önkormányzatnak célja az elaprózódott szalagtelkek egyesítésének ösztönzése, így egyes, a hatályos HÉSZ-ben Má-4 övezetbe sorolt telkek a tervezett TRT-ben Má-2 övezet besorolásba kerülnek. Ebben az övezetben a kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe 200.000 m<sup>2</sup>. Ebbe az övezetbe került a hatályos Má-Szt-3 övezetben lévő ingatlanok jelentős része is, mivel paraméterei harmonizálnak az új övezet előírásaival.

Az új TRT alapján legszigorúbb általános mezőgazdasági terület övezet az Má-3. Ebbe az övezetbe lettek sorolva azon, mélyebben fekvő területek, melyek érintettek a nagyvízmeder övezetének lehatárolásával, valamint azok a telkek, ahol az építmény elhelyezése szakmailag nem javasolt.

Az új TRT szerinti Má-4 övezetbe kerültek átsorolásra azok az Má-2; Má-4/a; Má-5; Má-Szt-1; Má-Szt-2; Má-Szt-3 övezetek, melyek paraméterei harmonizálnak az új Má-4 övezet előírásaival.

#### Kertes mezőgazdasági területek övezeteinek változása



hatályos: Mk-1 → új: KÖu-k		Hrsz: 2867
hatályos: Mk-2 → új: KÖu-k		Hrsz: 3202, 3204, 3203, 3247
hatályos: Mk-2 → új: Mk-1		Hrsz: 3545/4, 2990/5, 3484/1, 3229, 3267, 3305, 3527, 2804, 3313/1, 3268, 3248, 2990/2, 3310, 3405, 2931, 2930, 3466, 3332, 3468, 3462, 3403, 3457, 3620, 3545/1, 2849, 3307, 2995, 3005, 3126, 3144/2, 2940, 3651, 3119, 3394, 2963, 2953, 2828, 3137, 2809, 3431, 3138/1, 3550, 3496, 3095, 3101/1, 3270, 3585, 3001/1, 2915, 3128, 3453, 3003, 3494, 2911, 3443, 3438, 3498, 3461, 3014, 3545/3, 3157, 3361/1, 3109/1, 3132, 3484/2, 3469, 3543, 3515, 2818, 3075, 3433, 2980, 2806, 3320, 3324, 3316, 3419, 3384, 3437, 3435, 3434, 2826, 3409, 3414, 3427, 3428, 3423, 3432, 2934, 3672, 2994, 3011, 3002, 3555, 3362, 3151, 3098, 3591, 3106, 3536, 2822, 3590, 2933, 2830, 2954, 3233, 3663, 3295, 3263, 3391, 3406, 3313/2, 2977, 3454, 3441, 3667, 3666, 3652, 3650, 3646, 3632, 3637, 3622, 3581, 3633, 3628, 3623/1, 3624, 2802, 3214, 2998, 3009, 3355, 3141/2, 3145, 3116, 3489, 3531, 3514, 2910, 2983, 3230, 3397, 3327, 3335, 3503, 3417, 3589, 3639, 3640, 3630, 3631, 3634, 3635, 3636, 3638, 3592, 3593, 3626, 2996, 3617, 3159, 3139, 3112, 3125, 3519, 2967, 2921, 2984, 2973, 2837, 3234, 3200, 3209, 3393, 3459, 3418, 3578/1, 3580, 3621, 3584, 3674, 3670/5, 3670/4, 3669, 3670/3, 3671, 3673, 3670/2, 3670/1, 2986, 3006, 3556, 2919, 3104, 3524, 3516, 2810, 3072, 3053, 3199/2, 3205, 3217, 3265, 3412,

3311, 3505, 3659, 3660, 3662, 3668, 3665, 3664, 3644, 3648, 3649, 3597, 3654, 3653, 3655, 3656, 3657, 3658, 3647, 2989, 3613, 2920, 3358, 3134, 3152, 3103, 3108, 3538, 3506, 2814, 3077, 2970, 2936, 2958, 2719, 3294, 3272, 3401, 3376, 3599, 3575, 3579, 3578/2, 3587, 3588, 3582, 3583, 3091, 3577, 3576, 3570, 3539, 3551, 3123, 3475, 3547, 3521, 3500/1, 2812, 3097, 2969, 2964, 2845, 2807, 3351, 3293, 3266, 3399, 3337, 3301, 3380, 3574, 3586, 3296, 3008, 3606, 3546, 2916, 3156, 3353, 3470, 3542, 3522, 3090, 3073, 2949, 2842, 3211, 3208, 3238/1, 3276, 3440, 3378, 3383, 3318, 3602, 3012, 3557, 3149, 3101/2, 3122, 2816, 2824, 2835, 2836, 3242, 3262, 3410, 3407, 3333, 3385, 2999, 3000, 3610, 3350, 3155/2, 3354, 3148, 3616, 3115, 3477/2, 3525, 2827, 3096, 3054, 3130, 2847, 2805/2, 3220/2, 3372, 3387, 3439, 3369, 3374/2, 3533/2, 3549, 3158, 3361/2, 3124, 3473, 3544, 3517, 3518, 2819, 2985, 2846, 3195, 3604/3, 3292, 3255, 3273, 3392, 2932, 3013, 3619, 3552, 2917, 3105, 3487, 3509, 3269, 2820, 2843, 2805/1, 3210, 3206, 3323, 3243, 3396, 3304, 3328, 3430, 3010, 3364, 3150, 3146, 3110, 3107, 3513, 3488, 3530, 2913, 2937, 3261, 3408, 3504, 3463, 2803, 3540/1, 2997, 3143, 3111, 3120, 3474, 3492, 3520, 2914, 2942, 2988, 2982, 2987, 2972, 2956/2, 2848, 2808, 3352, 3366, 3395, 3331, 3460, 3540/2, 3001/2, 3007, 3052, 3138/2, 3374/1, 3100, 3471, 3541, 3523, 2825, 2841, 2801, 3199/1, 3207, 3275, 3458, 3456, 3445, 2990/4, 3612, 3554, 2918, 3363, 3133, 3136, 3121, 3537, 3528, 3502, 2815, 2840, 2956/1, 3264, 3400, 3411, 3306, 3371, 3375/1, 3614, 3611, 3563, 3390, 3155/1, 3142, 3147, 3476, 3491/1, 3548, 3526, 3499, 2811, 3099, 3055, 2981, 2966, 2839, 2844, 3238/2, 3236, 3308, 3334, 3389, 3386, 3375/2, 3370, 3373, 076/13, 076/16, 076/7, 076/8, 076/15, 076/4, 076/5, 076/6, 076/9, 076/3, 076/1, 076/2, 076/11, 076/14, 3485, 3484/3, 3478, 3483, 3482/1, 3477/1, 3482/5, 3479, 3533/1, 3480, 3566, 3569, 3573, 3050, 3424, 3250, 2823, 3629, 3510, 3465, 3511, 3464, 3467, 3046, 3039, 3051, 2832, 3349, 3595, 3594, 3018, 3015, 3017, 3016, 3040, 3038, 3056, 3127, 2962, 2952, 2990/1, 2961, 2928, 2912, 3061, 3048, 3314, 3049, 3057, 3131, 3135, 3141/1, 3117, 3114, 3113, 3140, 3197, 3071, 3069, 3154, 3153, 3144/1, 3379, 3377, 3356, 3357, 3360, 3212, 3368, 3201, 3198, 3196, 3232, 3359, 3381, 3215, 3235, 3227, 3228, 3237, 3240, 3239, 3245, 3219, 3222, 3241, 3220/1, 3254, 3256, 3257, 3258, 3259, 3249, 3251, 3271, 3260, 3274, 3252, 3278, 3312, 3315, 3317, 3309, 3277, 3300, 3336, 3297, 3330, 3326, 3325, 3291, 3322, 3321, 3290, 3043, 3041, 2975, 2817, 2821, 2813, 2829, 2834, 3094, 2833, 2831, 2935, 2907, 2908, 2909, 2929, 2922, 3568, 2925, 2927, 2926, 2965, 2955, 2960, 2979, 2951, 2971, 2945, 2946, 2947, 3093, 2944, 2943, 3216, 2941, 2950, 2939, 2968, 2948, 3068, 3067, 2993, 2992, 2990/3, 3088, 3089, 3092, 3109/2, 3213, 3422, 3221, 3367, 3365, 3244, 3415, 3404, 3402, 3253, 3413, 3303, 3302, 3299, 3298, 3329, 3455, 3442, 3452, 3451, 3449, 3448, 3436, 3444, 3421, 3420, 3446, 3429, 3416, 3447, 3545/6, 3545/5, 3545/2, 3553, 3482/4, 3535, 3529, 3486, 3490, 3491/2, 3472, 3493, 3495, 3497, 3512, 2974, 3500/2, 3501, 3642, 3643, 3641, 3596, 3572/1, 3571, 3605, 3567, 3604/2, 3565/2, 3604/1, 3565/1, 3564, 3562, 3561, 3603, 3601, 3572/2, 3661, 3645, 3627, 3625, 3623/2, 3615, 3609, 3608, 3607, 2938, 3074, 2976, 3070, 2957, 3598, 3279, 3202, 3204, 3203, 3247







A település közepén található hatályos kertes mezőgazdasági terület Mk-2 övezete összevonásra került az Mk-1 övezettel. A hatályos tervben történő megkülönböztetés településszerkezetileg, építésszerkezeti szempontból nem indokolt. A továbbiakban a korábbi Mk-2 övezet paraméterei kerülnek megtartásra. Továbbá néhány közterületként nyilvántartott telek KÖu-k vagyis kiszolgáló út övezeti (KÖu-k) besorolást kap jelen TRT-ben, hogy biztosítva legyen a területek megközelíthetősége.

Dunabogdány zöldterületeinek övezeti rendszere átstrukturálásra került. A közparkok és a közkertek között a különbséget a területi kiterjedés adja. A TRT övezeti rendszerében a Duna menti zöldterületi övezetek a „-2” jelölést kapják, a közparkok és közkertek között egyaránt.

A zöldterületeket érintő módosítások jellemzően tehát az új övezeti rendszer kialakításának érdekében történtek. A 242 hrsz-ú telek egy része átkerült kiszolgáló út, KÖu-k övezetbe a kialakult állapotnak és a telekhatároknak megfelelően.

Zöldterület övezeteinek változása



Zkk → Zkk-1		Hrsz: 993,
Zkk → Zkk-2		Hrsz: 0231/12, 0231/11
Zkp → Köu-k		Hrsz: 242
Zkp → Zkk-1		Hrsz: 750/3, 2536/11, 2536/3
Zkp → Zkk-2		Hrsz: 990/2, 990/1
Zkp → Zkp-1		Hrsz: 241

2.3.2 SZABÁLYOZÁSI VONALAK VÁLTOZÁSA<sup>23</sup>

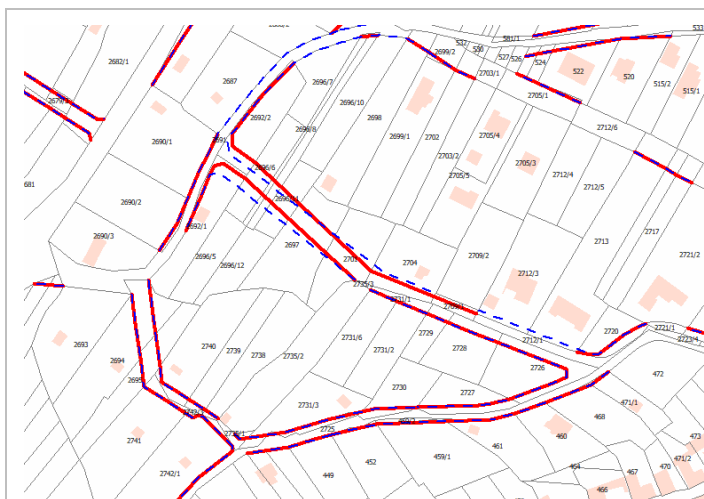
A TRT készítése során felülvizgálatra kerültek a hatályos szabályozási vonalak. Geodéziai felmérés hiányában a szabályozási vonalak változása (vagy éppen a megmaradása) helyszíni bejárás alapján, valamint a településszerkezetben elfoglalt helyszín, a hálózati szerepkör alapján került megítélésre.

A hatályos (ábrákon kék szaggatott vonallal jelölt) és a tervezett (az ábrákon piros folytonos vonallal jelölt) szabályozási vonalak összevetését és a változás indoklását az alábbi táblázat mutatja be.

Hatályos és tervezett szabályozási vonalak	Helyszín és a változás indoklása
	<p><i>Szarvas utca keleti szakasza, Platán utca</i></p> <p>A meglévő vízmű elhelyezkedése nem teszi lehetővé a meglévő Szarvas utca és a keleti szakaszon a tervezett utca összekötését, így a szabályozási vonal módosításra kerül.</p> <p>A Platán utcában a hatályos tervhez képest változtak a telekhatárok, így a szabályozási vonalak pontosításra kerülnek a telekstruktúrának megfelelően.</p>

<sup>23</sup> A közlekedéstervezési szempontból kiemelten fontos eseteket a közlekedési javaslat fejezet is tartalmazza részletesen.

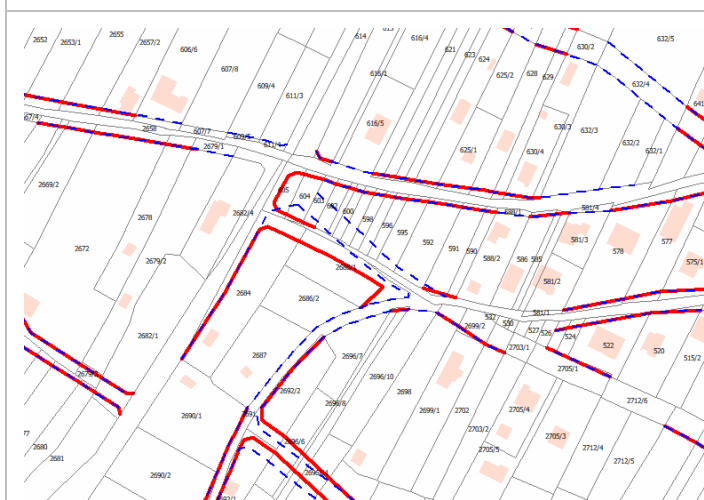




*Tervezett (északi) átkötés az Öreg Kálvária utca és a Cseresznyés utca között*

A kialakult telekosztás, az érintett tulajdonosi hozzáállás indokolja a változást. A szabályozási szélesség csökkentése mellett a tervezett közterület nyomvonala kis mértékben módosul.

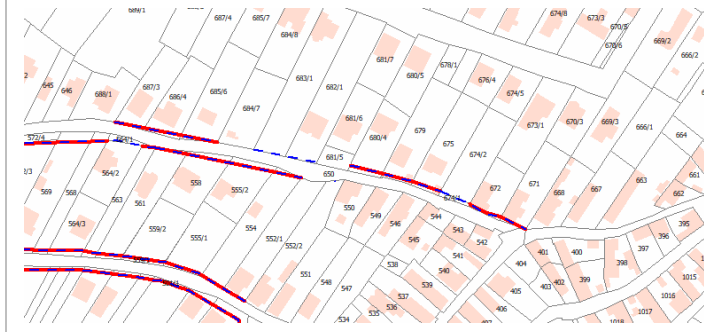
A délebbre található Öreg Kálvária utca és a Cseresznyés utca közötti átkötés hatályos szabályozási szélessége nem csökkenthető tovább, a szabályozási vonal itt nem változik.



*Cseresznyés utca - Svábhegy utca tervezett összekötése és a Svábhegy utca*

A kialakult épületállomány és a telekosztás indokolja a tervezett közterület nyomvonalának változását, hogy a visszamaradó telkek hasznosíthatósága biztosítottá váljon.

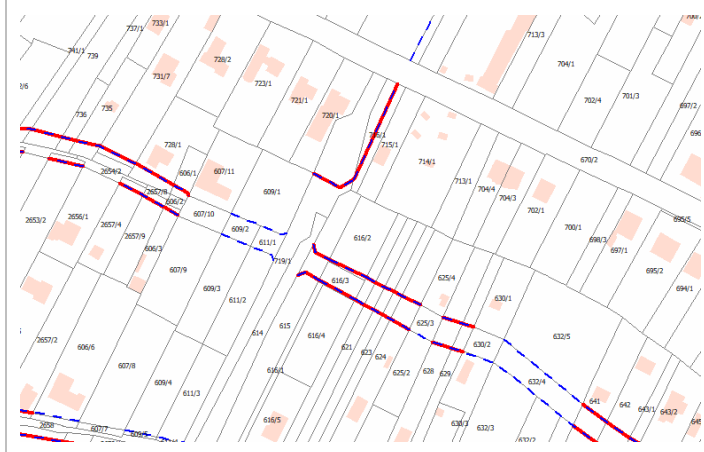
A Svábhegy utcában a már lejegyzett telekrészek esetében kerültek „lekerülnek” a szabályozási vonalak a szabályozási tervlapról.

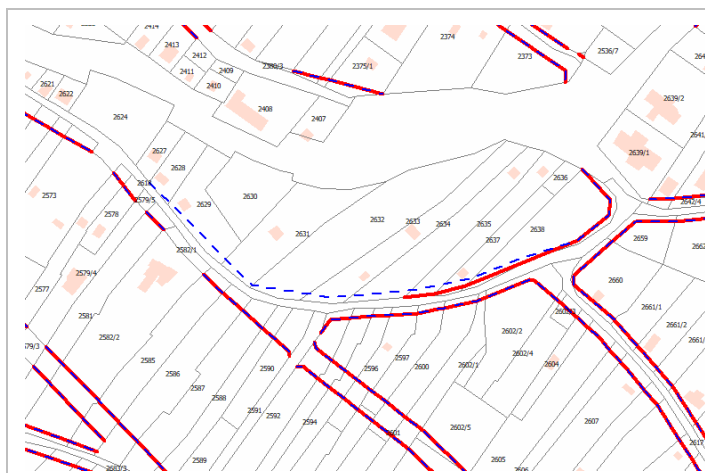


*Mátra utca és 717/3 hrsz-ú közterület*

A már lejegyzett telekrészek esetében „lekerülnek” a szabályozási vonalak a szabályozási tervlapról. Az övezeti besorolás ezen telekrészek esetében kiszolgáló út, KÖu-k.

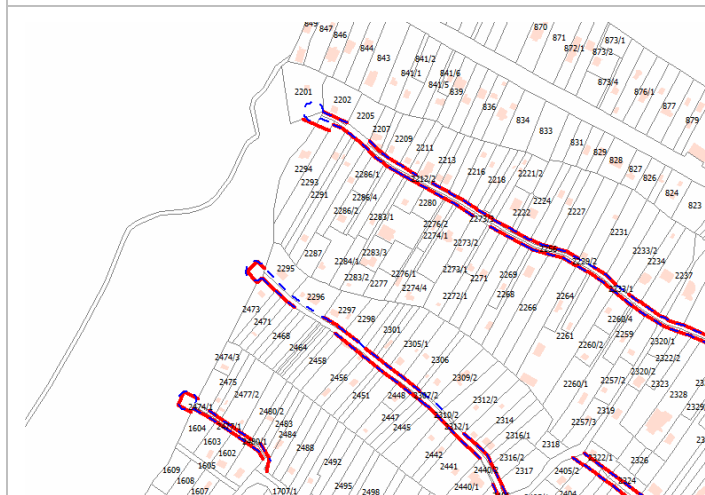
Ugyanez a helyzet a Dunára merőleges, telekjogilag közterületi besorolású 717/3 hrsz-ú telek esetében is.





*Solyom utca, Cseresznyés utca*

A domborzat nem teszi lehetővé a kialakult utca szélesítését, így a szabályozási szélesség csökkentésre került.



*Kókereszt dűlő, a Csapás dűlő és a Tölgyfa köz nyugati vége*

Szabályozási vonal pontosításra kerül, a zsákutca végfordulójának kialakíthatósága érdekében.

Területi változások a Kókereszt dűlőben: 231 m<sup>2</sup> kiszolgáló útból Lke-5 (2201 hrsz), 674 m<sup>2</sup> kiszolgáló útból Ev-2 (0252 hrsz) és 119 m<sup>2</sup> Lke-5-ből kiszolgáló út (2294 hrsz) lesz.

Területi változások a Csapás dűlőben: 79 m<sup>2</sup> kiszolgáló útból Ev-2 (0252 hrsz) és 2 m<sup>2</sup> Lke-5-ből kiszolgáló út (2473 hrsz) lesz.

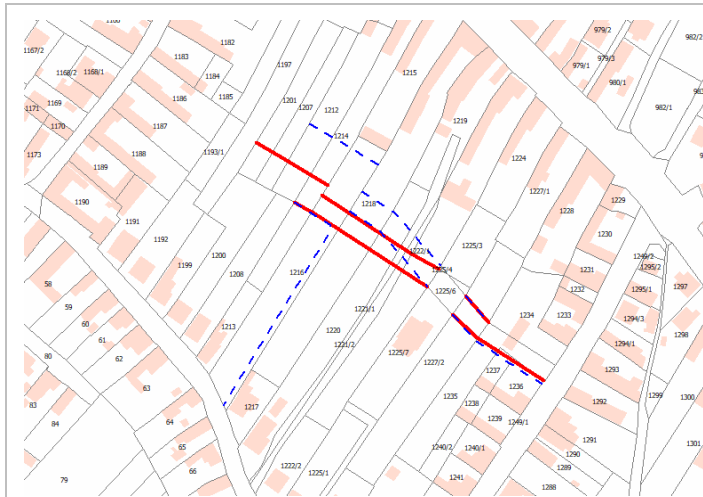
Területi változások a Tölgyfa közben: 64 m<sup>2</sup> kiszolgáló útból Ev-2 (0252 hrsz) lesz.



*Diófa utca és az Ág utca (hatályos terv által) tervezett összekötése*

Az Ág utca és a Diófa utca összekötése a terepviszonyok és a kieléekult beépítés miatt nem megvalósítható. A Diófa utca északnyugat-délkeleti szakaszának zsákutcává alakítása javasolt. Ennek megfelelően a TRT visszafordított szabályoz ki, melyről a telkek megközelíthetővé válnak.

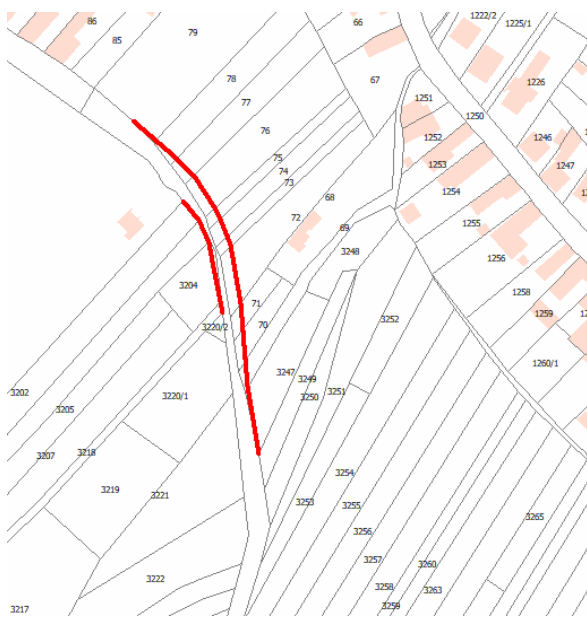
A Kálvária út és az Ág utca tervezett összekötését biztosító szabályozási vonalak megtartása javasolt a telekosztás kialakíthatósága érdekében. A 237 hrsz-ú telek vezet fel a hétvégi házas településrészre, így a hatályos 10 m-es szabályozási szélesség csökkentése nem javasolt.



*Táncsics Mihály út - Árpád utca - Kossuth Lajos út - Petőfi Sándor utca által határolt tömb*

A tömb belsejét feltáró, tervezett zsákutca nem alakult ki az elmúlt 10 évben. A kialakulás előmozdítása érdekében a tervezett utca nyomvonala módosul, mely könnyebben kialakítható telekosztást eredményez.

A hatályos terven szereplő, gyalogutat kiszabályozó vonal indokolatlanul sérti a tulajdonos érdekeit, így a 1216 hrsz-ú telek hosszoldalával párhuzamos szabályozási vonal törlésre kerül.




*Plébánia utca*

A Plébánia utca temető utáni, jellemzően még beépítetlen, de beépítésre szánt területeket feltáró szakaszának szabályozási szélessége bővítésre kerül. Az útszakasz jelenlegi állapotában nehezen használható, így a bővítés indokolt.



*0179/34 hrsz-ú közterület*

A valóságban ugyan még nem épült meg az út, a telekhatárok már kialakításra kerültek. A már lejegyzett telekrészek esetében „lekerülnek” a szabályozási vonalak a szabályozási tervlapról. Az övezeti besorolás ezen telekrészek esetében kiszolgáló út, KÖu-k.

	<p><i>Gondúzó büfé</i></p> <p>A büfé épülete kiszolgáló útként funkcionál, hatályos terven vízgazdálkodási terület besorolású területen áll. Ez az út vezet a komphoz. Korábban közigazgatási határ is futott ezen a területen, az épület alatt. Jelen TRT rendezi ezt az anomáliát, miután Dunabogdány a probléma megoldása érdekében a Visegrád-Dunabogdány közigazgatási határát már módosította. Területi változások: 1357 hrsz-on 44 m<sup>2</sup> terület V-ből KÖu-k, 20 m<sup>2</sup> V-ből Lke-5, 170 hrsz-on 363 m<sup>2</sup> V-ből KÖu-k és 850/5 hrsz-on 66 m<sup>2</sup> V-ből Lke-5 építési övezet lesz.</p>



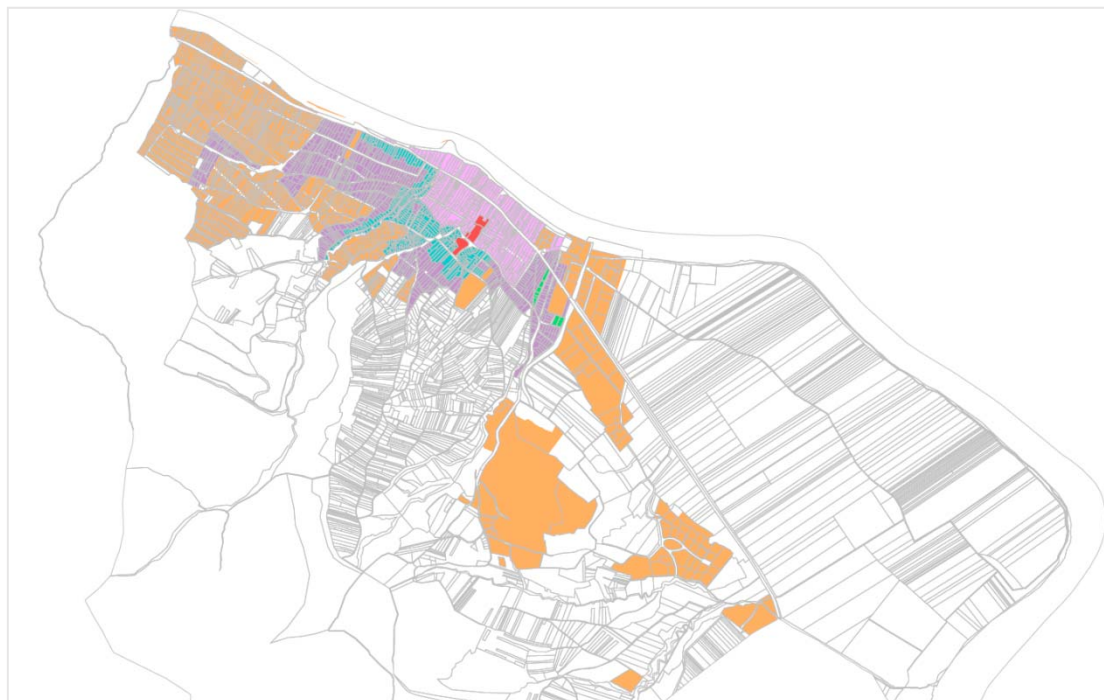
Az általános paraméterváltozások a hatályos előírásokhoz képest, melyeket a HÉSZ szakmai felülvizsgálata okoz:

- Az építési övezetek esetében bevezetésre kerül a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint alatt, mely jellemzően megegyezik a telek megengedett legnagyobb beépítettségének terepszint feletti értékével,
- a HÉSZ normaszövegében bevezetésre került, hogy az oromfalas épületek esetében az épület megengedett legnagyobb épületmagassága fél méterrel nagyobb lehet. Erre azért van szükség, mert az OTÉK előírásainak időközbeni változása miatt oromfalas épület esetében az épületmagasság számítása úgy alakulna, hogy alacsonyabb épületet lehetne csak elhelyezni. Így a feltételhez kötött, speciális érték bevezetése ezen anomális kiküszöbölésére vonatkozik.
- A lakó építési övezetek esetében a hatályos előírás szerinti, a telek beépíthető legkisebb szélességének 14 m-es értéke 12 m-re kerül csökkentése. A változásra a telekstruktúra áttekintése alapján, a kialakult helyzetek ismeretében, a könnyebb beépíthetőség érdekében, de a „beszorult” szalagtelkek arányának csökkentése érdekében szükséges.
- Az Lke-5, az Lke-7, az Lke-8 építési övezetekben a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 60 % helyett 50 % lesz. Ezen övezetek nem különböznek jelentősen a többi lakó övezettől, így a hatályos tervben szereplő magasabb zöldfelületi arány előírása szükségtelen, és sokszor nehézséget okozott, így önkormányzati kérés is megalapozta a szakmai felülvizsgálatot e téren.
- A kialakult állapot szerinti paraméter, azaz a „K” érték ott kerül alkalmazásra a jövőben, ahol az tényleg indokolt (Vt-1 építési övezetben, a történeti településmag területén, valamint a véderdők beépítettsége esetén). Ezzel megszűnik a „rossz esetek” konzerválása a településen.
- Az erdőterületek esetében a kialakítható telek legkisebb területe, valamint a telek megengedett legkisebb zöldfelületi arányának paramétere (90%) bevezetésre kerül.
- A zöldterületek esetében bevezetésre kerül a telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt és felett (1-3% között) egyaránt, valamint a telek megengedett legkisebb zöldfelületi arányának paramétere (75, ill. 85%).

### A telek beépítési módja



A hatályos beépítési mód bemutatása



*A tervezett beépítési mód bemutatása*

A bánya és a mezőgazdasági üzemek esetében bevezetésre kerül a beépítési mód paramétere (szabadon álló). Az Lke-3 építési övezet SZ, helyett O beépítési módot kap, mely a kialakult állapotnak megfelelőbb, valamint a HÉSZ normaszövege megfogalmaz kapcsolódó, rugalmasabb szabályozási előírásokat, mely bizonyos telekszélesség esetében lehetővé teszi a szabadon álló épületelhelyezést is.

A Vt-2 építési övezetben a kialakult állapothoz igazodó zárt sorú beépítési mód kerül előírásra.

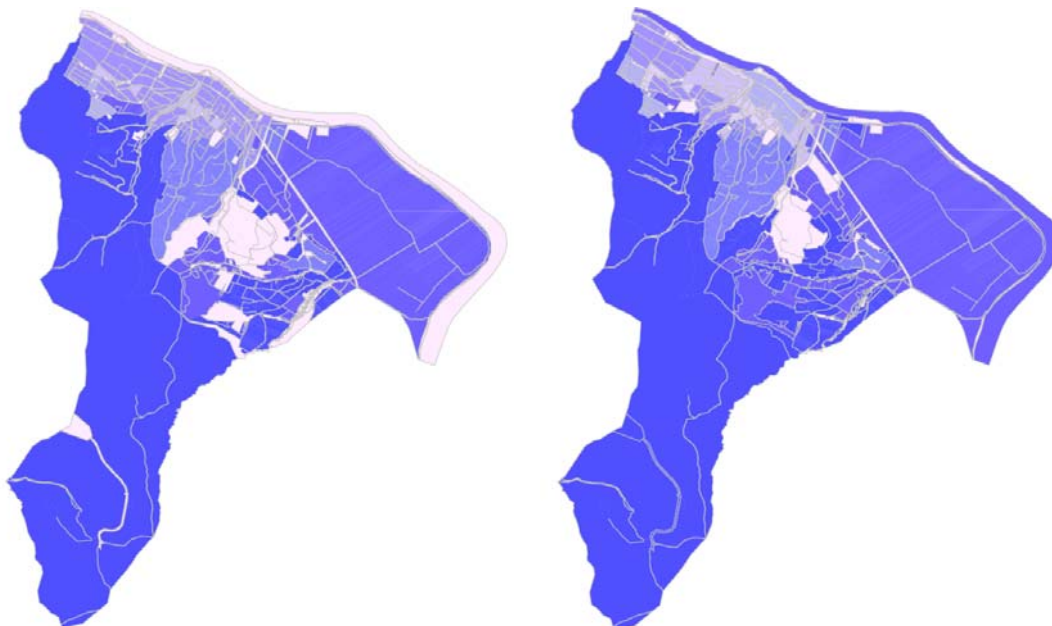
A falusias lakóterületeken továbbra is lehetővé teszi a HÉSZ az épületek utcafronton történő „befordulását”, azaz a zárt sorú beépítési módot az oldalhatáron álló mód mellett.



*A tervezetben meghatározott beépítési mód eltér a hatályostól*

A Cseresznyés utca feletti területen a beépítési mód változását az okozza, hogy a hatályos mezőgazdasági besorolás nem mond beépítési módot, az új K-Rek-2-ben pedig szabadon álló beépítési mód kerül előírásra.

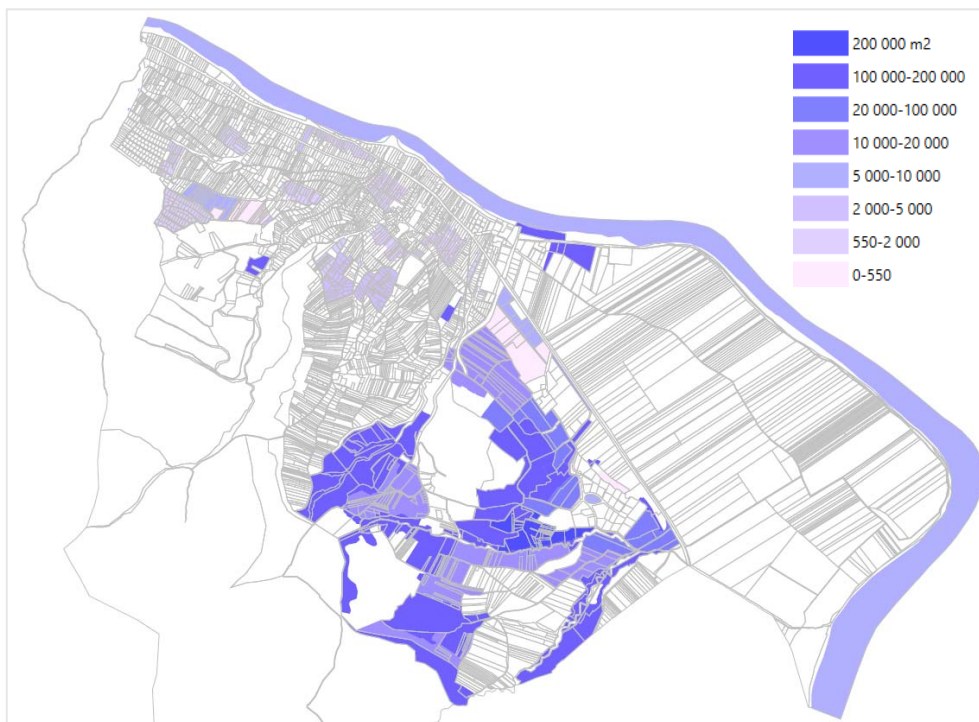
**A telek kialakítható legkisebb területe**



*A hatályos kialakítható legkisebb telekterület*

*A hatályos kialakítható legkisebb telekterület*

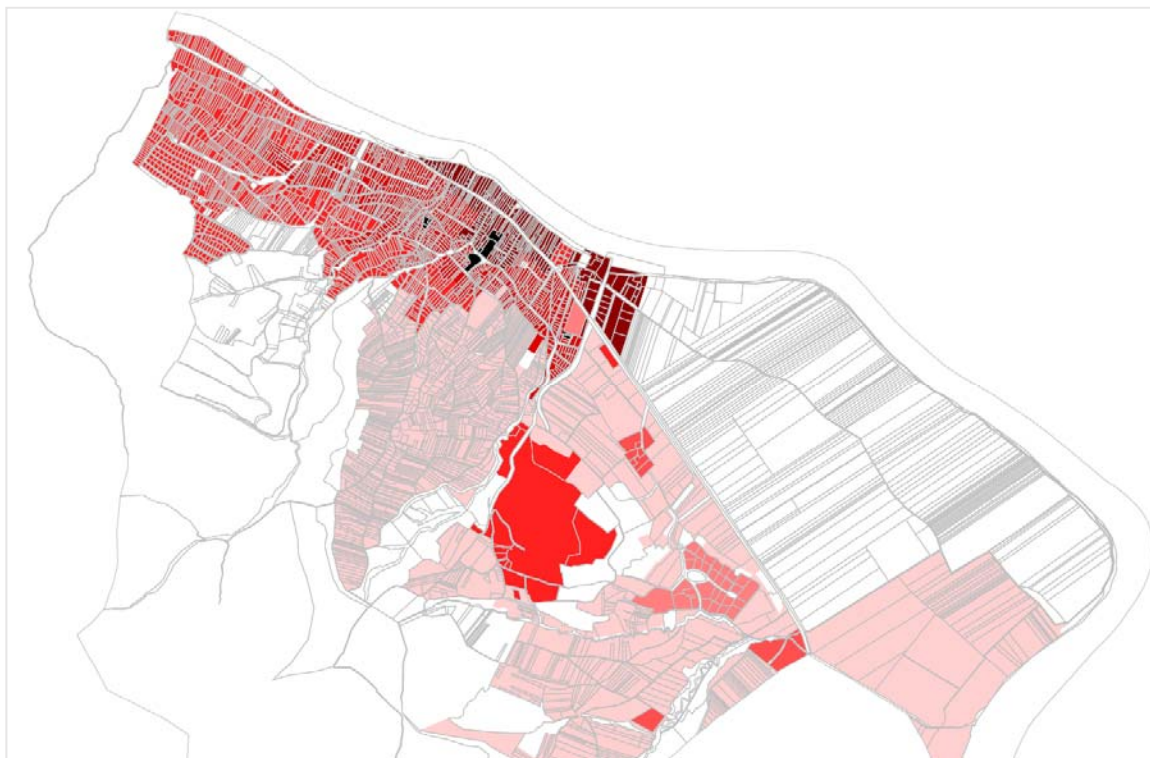
A tervezett paraméterek meghatározása során a hatályos állapot került jellemzően figyelembe vételre. Változás többnyire építési övezetek összevonása miatt történt, illetve azon területeken, ahol a kialakult állapot indokolta. A kialakítható telek megengedett legkisebb területe többnyire akkor került módosításra, ha a természetbeni állapot nagy mértékben eltért a szabályozási paramétertől vagy építési övezetek összevonása miatt a kialakítható telekméret kis mértékben módosult.



*A tervezetben meghatározott kialakítható telek megengedett legkisebb területe változik, mint a hatályos előírás*

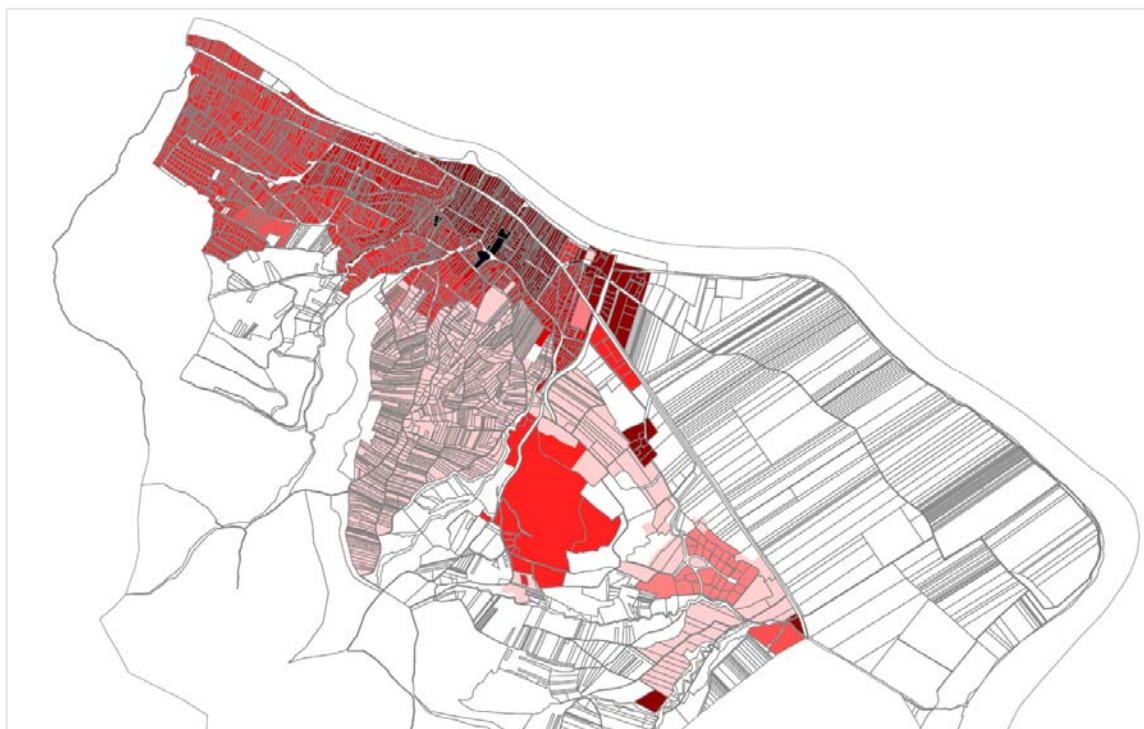


**A telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett**



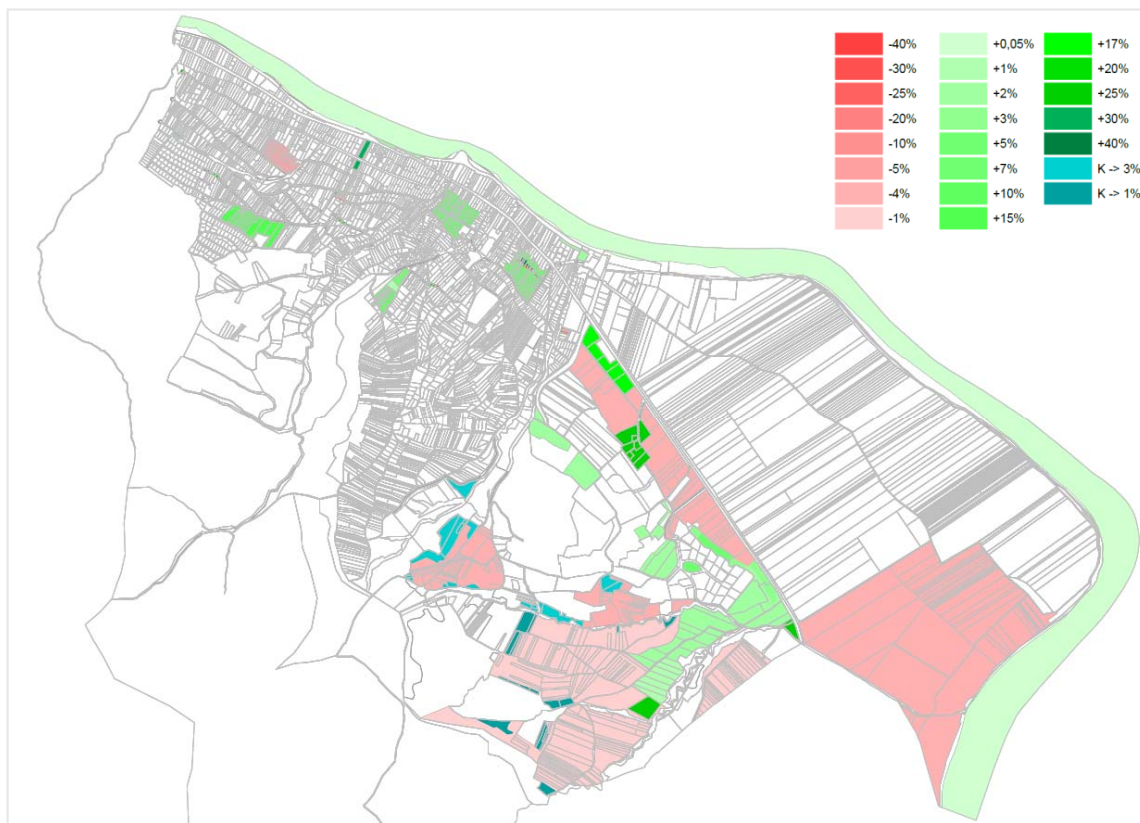
*A hatályos HÉSZ-ben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*

A megengedett beépítettség mértékének felülvizsgálata alapján - a kialakult állapot figyelembe vételével - jelentős változás a település területein nem történik. A beépítésre nem szánt területek esetében bevezetésre került a szabályozási paraméter, elsősorban ez okozza a változásokat. Másodsorban a mezőgazdasági területek átstrukturálása is okoz egyes területeken változást.



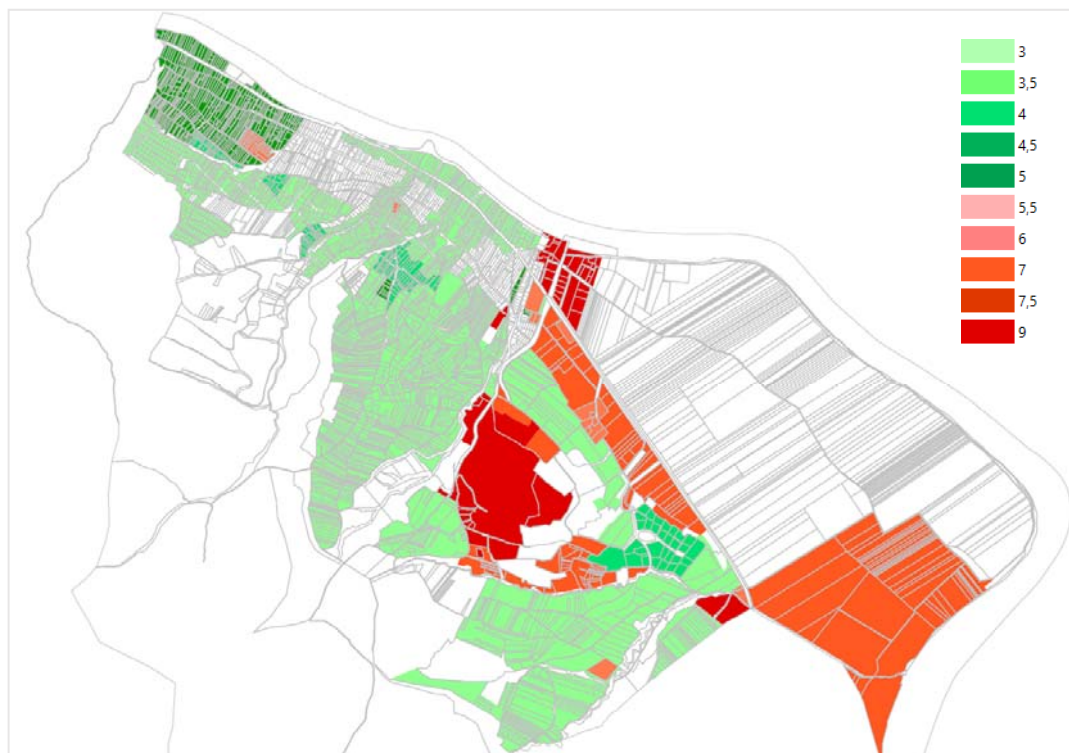
*A tervezetben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*



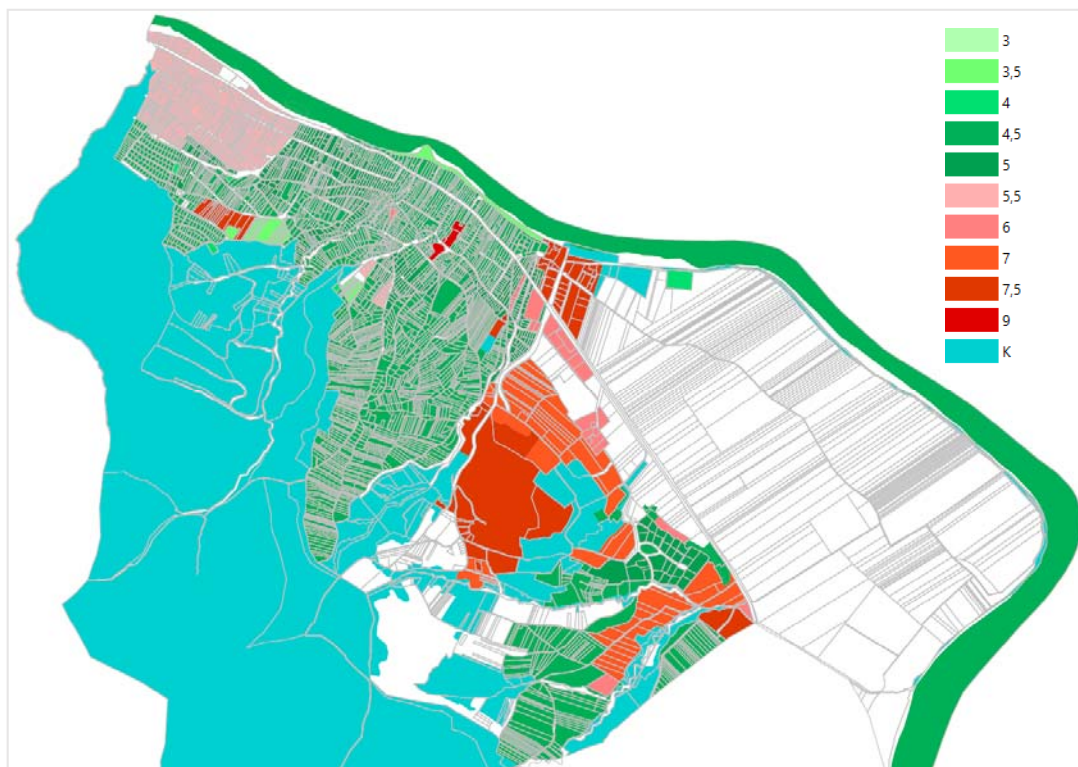


A tervezetben meghatározott beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke eltér, mint a hatályos előírás

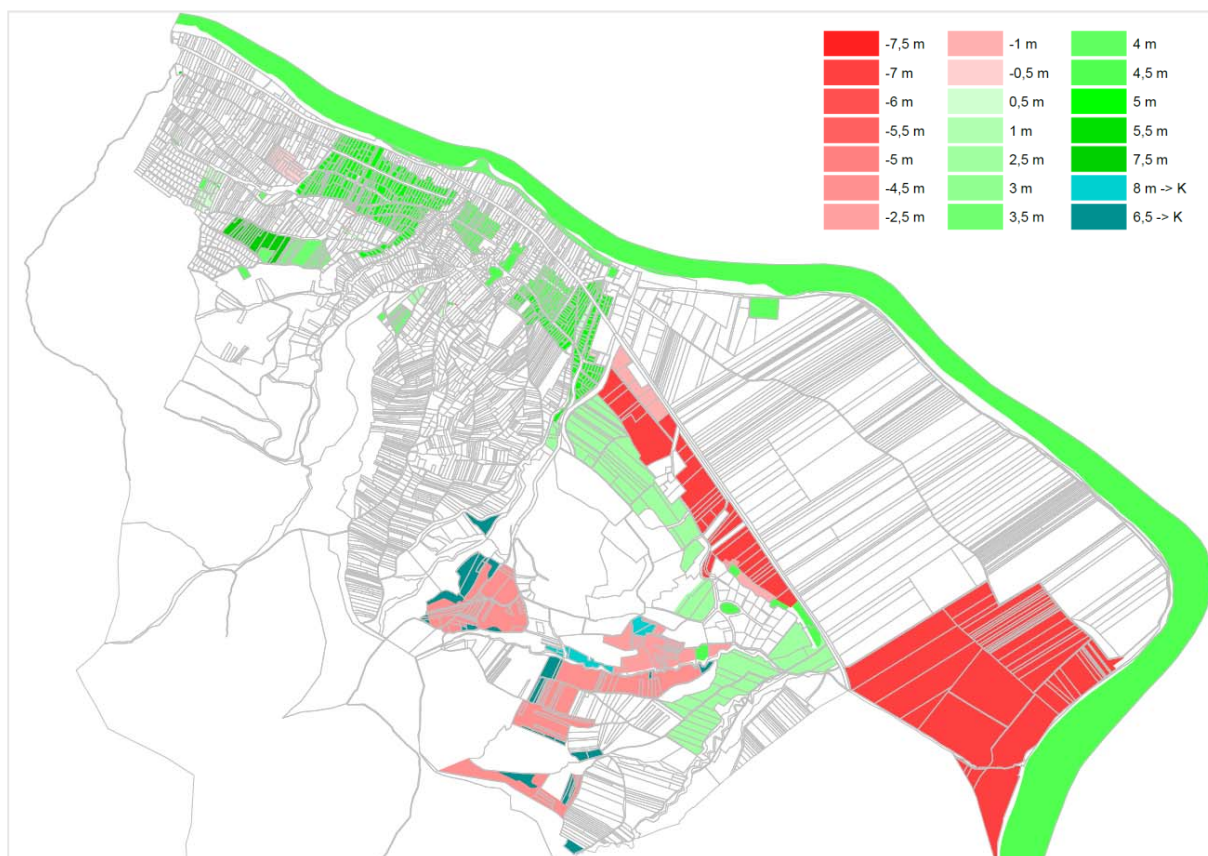
**Az épület megengedett legkisebb/legnagyobb épületmagassága, homlokzatmagassága**



A hatályos HÉSZ-ben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke (m)



A tervetben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke (m)



A tervetben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke eltérő, mint a hatályos előírás

A hatályos előírások alapján az építménymagasság mértéke 3 és 10 méter között alakul, melyen a TRT alapvetően nem változtat a település arculatának megőrzése érdekében. Az épületmagasság témakörében a magassági értékek módosítás helyett a feltételhez kötött, speciális paraméterek meghatározása, annak rendezése a fő szempont.

A homlokzatmagasságra vonatkozó előírások nem változnak a hatályoshoz képest. Homlokzatmagasságra vonatkozó előírást a HÉSZ csupán a falusias lakó övezetben és a történeti településmag (Vt-1) területére, valamint a domboldalon elterülő kertvárosias Lke-1 építési övezetre tartalmaz.

## 2.4 OTÉK-TÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE

Az OTÉK 111.§ alapján az országos előírástól megengedőbb szabályozáshoz az Állami Főépítész hozzájárulása szükséges. Az OTÉK 111. § szerint megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A HÉSZ-ben a különleges beépítésre szánt terület - bánya és a kertvárosias lakó építési övezetek esetében kerül alkalmazására az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás. A településrendezési terv készítése során kért eltérések közérdeket nem sértenek, nem hoznak létre másokat korlátozó helyzetet, s megfelelnek az OTÉK 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelményeknek. Az OTÉK-nál megengedőbb paraméterek a következő tervezett építési övezetekben váltak szükségessé:

Építési övezet jele	HÉSZ tervezet	Megengedőbb szabályozás	Indoklás
K-B-1	2. melléklet	A telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya nem kerül szabályozásra.	Különleges településrendezési ok, illetve a kialakult helyzet indokolja: K-B-1 építési övezetbe a Dunabogdány területén működő bánya területe, a bányatelkek tartoznak. A zöldfelület mennyisége a bánya területén általában kevés, azonban a mértéke folyamatosan változhat a technológiai igénybevétel függvényében. Ha legkisebb zöldfelületi arány szabályozásra kerülne, semmi sem biztosítja, hogy a zöldfelület valóban megvalósulna, illetve a terület beépítésre nem szánt különleges területbe való sorolása esetén, pedig a beépíthetőség esetében lenne szükség az OTÉK előírásaitól megengedőbb paraméterekre.
Lke-1 Lke-2 Lke-3 Lke-4 Lke-5 Lke-6 Lke-7 Lke-9	3. melléklet	Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület üdülő rendeltetési egységet tartalmazhat.	Különleges településrendezési ok, a kialakult helyzet indokolja: Dunabogdány fekvése alapján támogatott, hogy a lakó és üdülő rendeltetés nem váljon el élesen, a két használat jellemzően keveredik a település területén. A községnek nem célja, hogy időszakosan szinte teljesen kiürülő monofunkciós üdülő területek jöjjenek létre a területén, szeretné, ha a funkciók vegyesen élnének egymás mellett.


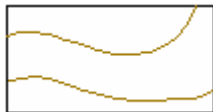






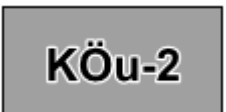
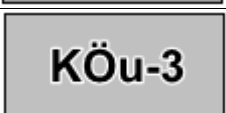
## 2.5 ELTÉRŐ, ÚJ SZABÁLYOZÁSI TERVI JELÖLÉSEK A TRT-BEN

A szabályozási terv a településtervezési szabályzat 3. melléklettől eltérő egyedi szabályozási elemet és jelkulcsot alkalmaz.




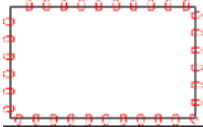

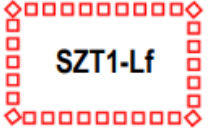

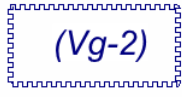

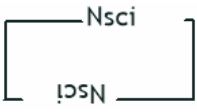
Az egyedi rajzi elem színekét és megjelenítési módját (poligon és kitöltés, vonal, pont, szimbólum jellemzők) a településrendezési terv alátámasztó munkarészének a szabályozási koncepciót bemutató fejezetében -az R. 15. § (5) bekezdésben foglaltak teljesítése érdekében - külön be kell mutatni a 3. mellékletnek megfelelő táblázati formában)

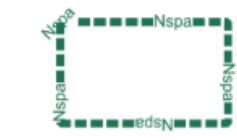
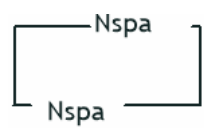
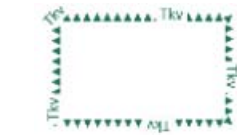
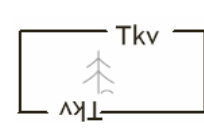


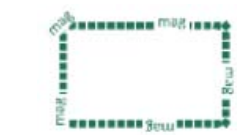

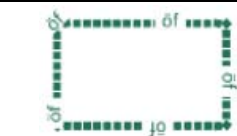

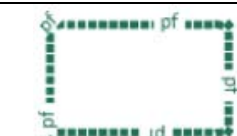
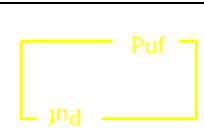





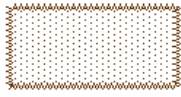
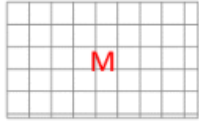




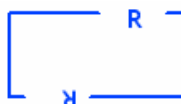



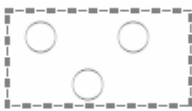


A településrendezési szabályzat 3. mellékletétől eltérő szabályozási tervi jelölések

















településrendezési szabályzat 3. melléklete szerint				térképi téradat elnevezése	TRT szabályozási terven szereplő jelölése			eltérés indoklása
térképi téradat attributum	térképi téradat réteg szabályozási tervi				térképi téradat attributum	térképi téradat réteg szabályozási tervi		
adattípusa	megjelenítési módja	színkódja RGB	alkalmazási módja		típusa	megjelenítési módja	színkódja RGB	
vonal		0 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Szintvonalak	vonal		160 120 0	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
poligon		35 35 35	alternatív jelölés lehetséges	Épület - alaptérképen szereplő épület	poligon		kit.: nincs ker.: 64 64 64	Kitakarások elkerülése miatt alternatív jelölés
vonal		37 172 120	alternatív jelölés lehetséges	Fásítás, kötelező közterületi fásítás	vonal		37 172 120	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
poligon		176 176 176	javasolt rajzi megjelenítés, alternatív jelölés lehetséges az övezet jele alapján (a színezés opcionális)	Közlekedési célú közterület - KÖu-1	poligon		112 112 122	rendszerezést elősegítő elem
				Közlekedési célú közterület - KÖu-2	poligon		160 160 160	rendszerezést elősegítő elem
				Közlekedési célú közterület - KÖu-3	poligon		192 192 192	rendszerezést elősegítő elem



				Közlekedési célú közterület - KÖu-4	poligon		208 208 208	rendszerezett elősegítő elem
poligon		0 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Közlekedési terület céljára fenntartott terület	poligon		vízszintes sraff 32 32 32	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Beültetési kötelezettség	Poligon		fás sraff 0 80 0 feliratos vonal	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
		255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Szabályozási tartalékterület, átmeneti hasznosítás (fejlesztési cél megvalósításáig mezőgazdasági hasznosítás)	Poligon		255 64 0	Alternatív jelölés az áttekinthetőség érdekében
				Szabályozási tartalékterület, átmeneti hasznosítás (fejlesztési cél megvalósításáig vízgazdálkodási hasznosítás)	Poligon		0 0 128	Alternatív jelölés az áttekinthetőség érdekében
Poligon		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Natura 2000 terület határa, különleges madárvédelmi terület	Poligon		19 38 38	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében



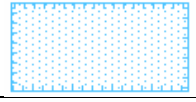
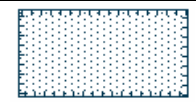
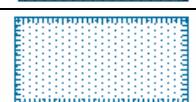


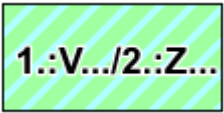

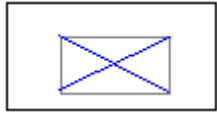
Poligon		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Natura 2000 terület határa, különleges természetmegőrzési terület	Poligon		19 38 38	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Tájképvédelmi terület határa	Poligon		ker.:19 38 38 kit.:160 160 160	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Pont		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Ex lege (országos jelentőségű természeti érték) védett természeti érték - forrás	Pont		1 255 255	Alternatív szín, mely a tartalomhoz jobban illik
Poligon		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Országos ökológiai hálózat magterülete és határa	Poligon		145 165 82	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete és határa	Poligon		255 191 0	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete és határa	Poligon		255 255 0	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		31 115 82	alternatív jelölés lehetséges	Országos védett természeti terület (Nemzeti Park)	Poligon		63 127 95	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében

Poligon		0 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Bányatelek területe és határa	Poligon		96 38 0	Alternatív jelölés a nagyobb hangsúly érdekében
Poligon		0 0 0 255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Műemlék	Pont		128 128 128	Alternatív jelölés a kitakarások elkerülése érdekében
Poligon		255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Műemléki környezet határa	Poligon		255 80 80	Alternatív jelölés a kitakarások elkerülése érdekében
Poligon		255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Régészeti lelőhely határa	Poligon		0 64 255	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Pont		0 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Helyi védett egyedi érték	Pont		192 192 192	Alternatív jelölés a kitakarások elkerülése érdekében
Poligon		255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Világörökség várományos terület	Poligon		128 128 128	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Vonal		0 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Kerékpáros infrastruktúra (meglévő)	Vonal		0 0 0	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében

								érdekében
Vonal		255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Kerékpáros infrastruktúra (Tervezett)	Vonal		255 128 0	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Vonal		255 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Gyalogút (tervezett)	Vonal		255 128 0	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Pont		0 0 0	alternatív jelölés lehetséges	Kompkikötő	Pont		0 0 0	Alternatív jelölés a kikötőtípusok megkülönböztetése érdekében
Pont				Kikötő	Pont		0 0 0	
Poligon		55 83 156	alternatív jelölés lehetséges	Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet	Poligon		160 160 255	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		55 83 156	alternatív jelölés lehetséges	Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet	Poligon		208 255 208	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		55 83 156	alternatív jelölés lehetséges	Vízbázis belső védőövezet	Poligon		255 226 138	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Poligon		55 83 156	alternatív jelölés lehetséges	Vízbázis külső védőövezet	Poligon		255 208 232	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében



Poligon		95 192 216	alternatív jelölés lehetséges	Vízminőségvédelmi terület	Poligon		Ker.: 128 128 128 Kit.: 155 196 233	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Vonal		90 75 196	alternatív jelölés lehetséges	Javasolt telekhatár	Vonal		0 128 255	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Pont		60 157 253	alternatív jelölés lehetséges	Javasolt megszüntető jel	Pont		0 128 255	Alternatív jelölés a jobb láthatóság érdekében
Vonal		255 0 255	alternatív jelölés lehetséges	22kV-os villamos energia hálózati vezeték	Vonal		vezeték: 255 0 255 védőtáv: 0 0 0	Alternatív jelölés a jobb láthatóság, és a védősáv jelölése érdekében

A településrendezési szabályzat 3. mellékletétől eltérő, új szabályozási tervi elemek				
térképi téradat elnevezése	TRT szabályozási terven szereplő jelölése			új elem használatának indoklása
	térképi téradat attributum	térképi téradat réteg szabályozási tervi		
	típusa	megjelenítési módja	színkódja RGB	
Partvonal	Vonal		0 128 255	nem tartalmazza a településrendezési szabályzat 3. melléklete
Védművel mentesített terület	Poligon		176 229 255	
Áramlási holttér	Poligon		80 197 255	
Elsődleges levezető sáv	Poligon		0 53 80	
Másodlagos levezető sáv	Poligon		0 107 160	
Átmeneti levezető sáv	Poligon		0 80 80	
Elsődleges övezet: vízgazdálkodási terület, másodlagos övezet: erdőterület	poligon		45 fokos sraff 176 255 255 125 208 0	a többszintű övezetek jelölését nem biztosítja a településrendezési szabályzat
Elsődleges övezet: vízgazdálkodási terület, másodlagos övezet: zöldterület	poligon		45 fokos sraff 176 255 255 160 255 160	
Javasolt belterületi határ	vonallal		255 128 0	nem tartalmazza a településrendezési szabályzat
Reambulált épület - alaptérképen szereplő, lebontott épület	vonallal		0 0 255	

### 3 JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE<sup>24</sup>

A község épített öröksége sajátos, a település egésze mégis nyugodt arculattal rendelkezik. Korábban Dunabogdány Község Önkormányzata 15/2016. (XI.30.) számú, a helyi kulturális örökség egyes elemeinek védelméről szóló önkormányzati rendelete biztosította az épített örökség védelmét, ma pedig a településkép védelméről szóló 5/2019. (V.14.) önkormányzati rendelet.

Dunabogdány területén világörökségi terület nem található, azonban Dunabogdány közigazgatási területét érinti a világörökségi várományos, a római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza, illetve az Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területének helyszíne. A TFT fejlesztési tervlapja, valamint a TRT melléklete, a szabályozási tervlap a Világörökségi Várományos Helyszíneket jelöli.

Dunabogdány területén a közhiteles hatósági nyilvántartás hat műemlék (két esetben műemléki környezet) található. A TFT fejlesztési tervlapja, valamint a TRT melléklete, a szabályozási tervlap az országos védelmet, műemléki környezeti lehatárolást jelöli.

Dunabogdány településképi rendelete alapján egy, a Kossuth utca 136. szám alatt álló épület helyi védelem alatt. A TFT fejlesztési tervlapja, valamint a TRT melléklete, a szabályozási tervlap a helyi védelmet jelöli.

Az épített környezet örökségének megóvása kapcsán a vonatkozó jogszabályokat mindig be kell tartani.

A TFT célrendszerében egyaránt kiemelt szerepet kap az értékvédelem, mint üzenet, szemléletforma, valamint mint a fizikai környezet megóvása. A települési, táji környezet értékőrző fejlesztése átfogó célon belül az R10/ Az épített környezet értékőrző védelme részéül által megfogalmazott kapcsolódó prioritásokat:

- Építészeti örökség megőrzése,
- Erőforrásként való kezelés,
- Települési arculat formálása, tisztaság, igényesség fokozása,
- Meglévő épületállomány korszerűsítése,
- Akcióterület: Duna mente,
- Akcióterület: Településközpont,
- Egyéb fejlesztési területek,
- Átalakuló területek.

Az építészeti örökség meőrzésén belüli lehetséges kapcsolódó intézkedések az alábbiak:

- védett elemek számának esetleges növelése, folyamatos nyomon követés
- új kategóriák (pl. védett utcakép, kőkapuk, kőhidak) létrehozása
- szakszerű és pontos szabályozás
- az értékmegőrzésben részt vállaló magánszektor támogatása, ösztönzése
- felújítások folytatása, pénzalap lehetősége
- pályázati és egyéb források szerzése felújításokra;
- közösségi részvétel erősítése az értéket érintő beavatkozások kapcsán
- településszerkezet, utcakép védelme
- értékek gazdaságos hasznosítás.

A hajdani sváb település máig fellelhető örökség. Ennek megőrzése fontos cél. Az egyedi településkarakter, a megőrzött történetiség egyre jobban felértékelődő adottsága a településeknek. Az egyedi, kellemes arculat kedvezően befolyásolja a község és térségének megítélését, közvetve erősíti annak gazdasági pozícióit, javítja a lakosság életminőségét.

---

<sup>24</sup> Az örökségvédelem témakörét részletesen a megalapozó vizsgálat 11.2. Az épített környezet értékei című fejezet, valamint a TFT és TRT javaslatainak örökségvédelemmel kapcsolatos megállapításait, a TFT és TRT javaslatainak örökségvédelemre gyakorolt hatását az Örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos szabályokról, melyeket figyelembe kell venni. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a TFT fejlesztési tervlapja, valamint a TRT melléklete, a szabályozási tervlap jelöli.

Dunabogdány hatályos településképi rendeletével és településképi arculati kézikönyvével a TFT és TRT nem ellentétes, műfajának megfelelően kiegészíti azt.

## 4 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

### 4.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A TFT célrendszerében az épített környezet védelme mellett fontos szerepet kap a természeti, táji értékvédelem, mint üzenet, szemléletforma, valamint mint a fizikai környezet megóvása. A horizontális célok egyike a környezettudatosság, mely a természeti környezetre kiemelten kihat:

*A mai világunkban a globális szemlélet elengedhetetlen a fejlesztések - vagy pont annak elmaradása - melletti döntések meghozatala során. Dunabogdány lakosainak érdeke a természeti és épített környezeti értékek fenntartása, a környezetünk védelme. A köz(ös)ség hozzáállása kihat a tágabb térségre, az egész életterünkre.*

A települési, táji környezet értékőrző fejlesztése, valamint a helyi gazdaság fenntartható élénkítése átfogó célokon belül az R7/ Helyi értékeken alapuló mezőgazdaság, R8/ Duna, mint vízi élőhely védelme és az R9/ A táji, természeti környezet megóvása részcélok által megfogalmazott kapcsolódó prioritások szolgálják a táj- és természetvédelmet elsősorban:

- Védett és védendő értékek megóvása,
- Értékek bemutatása, táji értékek védelme,
- Hagyományos táji értékek védelme,
- Környezeti elemek további védelme,
- Partnerség biztosítása,
- Vizes élőhelyek védelme,
- Duna, mint turisztikai érték,
- Vízbázis-rendszer védelme,
- Talajvédelem,
- Klímaadaptáció,
- A Duna szerepe a mezőgazdaságban,
- Mezőgazdaság, mint hagyományos érték,
- Erdőgazdálkodás.

A településfejlesztési tervlap tartalmazza a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását, megjelenik rajta a Natura 2000, országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület, ökológiai hálózat területei, tájképvédelmi terület is. Megjelennek továbbá a közigazgatási határon belül található források helyei.

A terv kiemelt figyelmet fordít a Dunabogdány területén lévő természetes és természetközeli élőhelyek, értékek védelmére. A védett területekre a TRT állapít meg szabályokat.

Ezek védelméről a 3. § fogalmaz meg előírásokat.

A táj- és természetvédelmi területek vonatkozásában a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szolgáltatott adatokat, ezek feltüntetésre a tervlapokra.

#### 4.1.1 NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

##### NATURA 2000 TERÜLETEK

A Natura 2000 hálózatra vonatkozó szabályok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra, az egyes települések Natura 2000 hálózattal érintett területeiről az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet rendelkezik.



A település külterületének egy része nemzetközi védelem alá esik, része a Natura 2000 hálózatnak. A hálózat létrehozásának célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. Az ezzel kapcsolatos szabályok a 275/2004. (X. 8.) - az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló - Kormányrendeletben kerültek meghatározásra.

A Natura 2000 területek két csoportba sorolhatók: különleges madárvédelmi terület (SPA) és különleges természetmegőrzési terület (SAC). Dunabogdány területén mindkettő megtalálható; a különleges természetmegőrzési terület a Visegrádi-hegység erdős területeire, illetve a Duna vonalára terjed ki, a különleges madárvédelmi területbe pedig az erdős területek valamint az északkeleti mezőgazdasági és folyómenti területek kerültek besorolásra.

A 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 4. mellékletében Dunabogdány közigazgatási területén meghatározott Natura 2000 hálózathoz tartozó területek az alábbi helyrajzi számú ingatlanok:

#### DUNA ÉS ÁRTERE (HUDI20043)

0178/2, 0179/30, 0179/37, 0179/76, 0179/77, 0231/2, 0231/3, 0231/4, 0231/5, 0231/6, 0231/70231/10, 0231/11

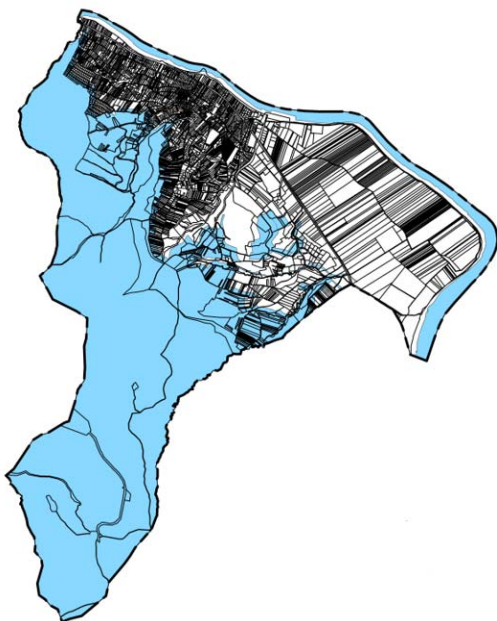
#### BÖRZSÖNY ÉS VISEGRÁDI- HEGYSÉG (HUDI10002)

035/1, 036/1, 036/2, 037/2, 037/3, 037/4, 037/7, 038, 039, 040/1, 040/2, 040/3, 040/4, 041/1, 041/2, 041/3, 041/4, 041/5, 041/6, 041/7, 041/8, 041/9, 041/10, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048/1, 048/2, 049, 050, 051, 052, 053, 054/1, 054/2, 054/3, 054/4, 054/5, 054/6, 054/7, 054/8, 055/7, 055/9, 055/11, 055/12, 055/13, 055/14, 055/15, 055/16, 055/17, 055/18, 055/19, 055/20, 055/21, 055/22, 055/23, 055/25, 055/26, 055/27, 055/28, 055/29, 055/30, 055/31, 055/32, 055/33, 055/34, 056, 057, 058/1, 058/2, 058/3, 058/4, 058/5, 058/6, 059, 060/2, 060/5, 060/6, 060/8, 065/170, 099/5, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0102/6, 0102/7, 0102/12, 0102/13, 0102/14, 0102/15, 0102/16, 0102/17, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0104/1, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0104/7, 0104/8, 0104/9, 0104/10, 0104/11, 0104/13, 0104/14, 0104/15, 0104/17, 0104/18, 0104/19, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/27, 0104/31, 0104/32, 0104/33, 0104/34, 0104/35, 0104/36, 0104/37, 0104/38, 0104/39, 0104/40, 0104/41, 0104/42, 0104/43, 0104/44, 0104/45, 0104/46, 0104/47, 0104/48, 0104/49, 0104/50, 0104/51, 0104/52, 0105, 0106/1, 0106/2, 0107, 0108/1, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0109/2, 0109/3, 0109/4, 0109/5, 0109/6, 0109/7, 0110/1, 0110/2, 0110/5, 0110/8, 0110/9, 0110/11, 0110/12, 0110/13, 0110/14, 0110/15, 0110/16, 0110/17, 0110/18, 0110/20, 0110/21, 0110/22, 0110/23, 0110/24, 0110/25, 0110/26, 0110/27, 0110/28, 0110/29, 0110/30, 0110/31, 0110/32, 0110/33, 0110/34, 0110/35, 0110/36, 0111, 0112/2, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/7, 0112/8, 0112/9, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0112/14, 0112/15, 0112/17, 0112/18, 0112/19, 0112/20, 0112/21, 0112/22, 0112/23, 0112/24, 0112/25, 0112/26, 0112/27, 0112/28, 0112/29, 0112/30, 0112/31, 0112/32, 0112/33, 0112/34, 0113, 0114/3, 0114/5, 0114/6, 0114/7, 0114/8, 0114/10, 0114/11, 0114/12, 0114/13, 0114/14, 0114/15, 0114/16, 0114/17, 0114/18, 0115, 0116/2, 0116/3, 0116/4, 0116/5, 0116/6, 0116/7, 0116/8, 0116/9, 0116/10, 0116/11, 0117, 0118/2, 0118/3, 0118/6, 0118/7, 0118/8, 0118/9, 0119, 0120/1, 0120/5, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0120/14, 0120/15, 0120/16, 0120/17, 0121/1, 0121/2, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0121/8, 0121/9, 0122/1, 0122/2, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 0122/6, 0122/7, 0122/8, 0122/9, 0123/2, 0123/3, 0123/4, 0123/5, 0123/7, 0123/9, 0123/10, 0123/11, 0123/12, 0123/13, 0123/14, 0123/15, 0123/16, 0123/17, 0123/18, 0123/19, 0123/20, 0123/21, 0124, 0125/1, 0125/2, 0125/3, 0125/4, 0125/6, 0125/7, 0125/8, 0125/9, 0125/10, 0126, 0127/1, 0127/3, 0127/5, 0127/6, 0127/7, 0127/8, 0127/11, 0127/12, 0127/13, 0127/14, 0127/15, 0127/16, 0127/17, 0127/18, 0127/19, 0127/20, 0127/21, 0128/2, 0128/3, 0128/4, 0128/5, 0128/6, 0128/8, 0128/9, 0128/10, 0128/11, 0128/12, 0128/13, 0128/14, 0128/15, 0128/16, 0128/17, 0128/18, 0129/1, 0129/2, 0130/7, 0130/8, 0130/9, 0130/10, 0130/11, 0130/12, 0130/13, 0130/14, 0130/15, 0130/16, 0130/17, 0130/18, 0130/20, 0130/21, 0130/22, 0130/23, 0130/24, 0130/25, 0130/26, 0130/27, 0131, 0133/2, 0133/3, 0133/4, 0133/5, 0133/7, 0133/10, 0133/12, 0133/13, 0133/15, 0133/16, 0133/17, 0133/18, 0133/19, 0133/20, 0134, 0135/2, 0135/3, 0135/4, 0135/5, 0135/6, 0135/7, 0135/8, 0135/9, 0135/13, 0135/14, 0135/15, 0136, 0137/1, 0137/2, 0137/3, 0137/4, 0137/5, 0137/6, 0137/7, 0138, 0139, 0140, 0141, 0142, 0143, 0144, 0145, 0147/3, 0147/5, 0147/6, 0148, 0149, 0150/2, 0150/3, 0150/4, 0151, 0152/2, 0152/3, 0152/4, 0152/5, 0153, 0154, 0155, 0156/6, 0156/7, 0156/8, 0156/9, 0156/10, 0156/11, 0156/12, 0156/13, 0156/14, 0156/15, 0156/16, 0156/17, 0156/18, 0156/19, 0156/20, 0156/21, 0156/22, 0156/23, 0156/24, 0156/25, 0156/26, 0156/27, 0156/28, 0156/29, 0156/30, 0156/31, 0156/32, 0159/8, 0159/9, 0159/10, 0159/11, 0159/12, 0159/13, 0159/14, 0159/15, 0159/16, 0159/18, 0159/24, 0159/25, 0159/26, 0159/27, 0159/28, 0159/29, 0160/1, 0162/1, 0162/3, 0163/1, 0163/2, 0163/3, 0163/4, 0163/5, 0163/6, 0163/7, 0163/8, 0163/9, 0163/10, 0163/11, 0164, 0165/6, 0165/8, 0165/9, 0165/10, 0165/11, 0165/12, 0165/13, 0165/14, 0165/15, 0165/16, 0165/17, 0165/18, 0165/19, 0165/20, 0165/21, 0166, 0167/2, 0167/32, 0167/34, 0167/35, 0168, 0169/6, 0169/7, 0169/10, 0169/8b, 0169/9b, 0178/2, 0179/13, 0179/15, 0179/30, 0179/32, 0179/37, 0179/38, 0179/39, 0179/40, 0179/41, 0179/42, 0179/44, 0179/45, 0179/47, 0179/48, 0179/49, 0179/50, 0179/51, 0179/52, 0179/53, 0179/54, 0179/55, 0179/57, 0179/59, 0179/60, 0179/72, 0179/73, 0179/74, 0179/76, 0179/77, 0179/79, 0179/80, 0179/83, 0179/84, 0179/85, 0179/86, 0179/87, 0179/88, 0179/89, 0179/90, 0179/91, 0179/92, 0179/93, 0179/94, 0179/95, 0179/96, 0179/97, 0179/98, 0179/99, 0179/100, 0179/101, 0179/102, 0179/103, 0179/104, 0179/105, 0179/106, 0179/107, 0179/108, 0179/109, 0179/110, 0179/111, 0179/112, 0179/113, 0179/114, 0179/116, 0179/117, 0179/118, 0179/120, 0179/121, 0179/122, 0179/123, 0179/124, 0179/125, 0179/238, 0179/239, 0179/240, 0179/241, 0179/242, 0179/243, 0179/244, 0179/245, 0179/246, 0179/247, 0179/248, 0179/249, 0179/250, 0179/251, 0179/252, 0179/253, 0179/254, 0179/255, 0179/256, 0179/257, 0179/258, 0179/259, 0179/260, 0179/261, 0179/262, 0179/263, 0179/264, 0179/265, 0179/266, 0179/267, 0179/268, 0179/269, 0179/270, 0179/271, 0179/272, 0179/273, 0179/274, 0179/275, 0179/276, 0179/277, 0179/279, 0179/280, 0179/281, 0179/282, 0179/283, 0179/284, 0179/285, 0179/286, 0179/287, 0179/288, 0179/289, 0179/290, 0179/291, 0179/292, 0179/293, 0179/294, 0179/295, 0179/298, 0179/299, 0179/300, 0179/303, 0179/304, 0179/305, 0179/306, 0179/307, 0179/308, 0179/309, 0179/311, 0179/312, 0179/313, 0179/314, 0179/315, 0179/316, 0179/317, 0179/318, 0179/319, 0179/320, 0179/338, 0179/339, 0179/340, 0179/341, 0179/342, 0179/343, 0179/344, 0179/345, 0179/346, 0179/347, 0179/348, 0179/349, 0179/350, 0179/351, 0179/352, 0179/353, 0179/354, 0179/355, 0179/356, 0179/357, 0179/358, 0179/359, 0179/360, 0179/361, 0179/362, 0179/363, 0179/364, 0179/365, 0179/366, 0179/367, 0179/368, 0179/369, 0179/370, 0179/371, 0179/372, 0179/373, 0179/376, 0179/377, 0179/378, 0179/379, 0179/380, 0179/381, 0179/382, 0179/383, 0179/384, 0179/385, 0179/386, 0179/387, 0179/388, 0179/389, 0179/390, 0179/391, 0179/392, 0179/393, 0179/394, 0179/395, 0179/396, 0179/397, 0179/398, 0179/399, 0179/400, 0179/401, 0179/402, 0179/403, 0179/404, 0179/405, 0179/406, 0179/407, 0179/408, 0179/409, 0179/410, 0179/411, 0179/412, 0179/413, 0231/5, 0231/6, 0231/7, 0233, 0236/4, 0236/5, 0236/7, 0237/7, 0237/8, 0237/9, 0237/10, 0237/13, 0237/14, 0237/16, 0237/17, 0237/18, 0237/19, 0237/20, 0237/21, 0238, 0239, 0240/1, 0240/2, 0241, 0242, 0243/1, 0243/2, 0244/1, 0244/2, 0245, 0246/2, 0246/3, 0246/4, 0246/5, 0246/6, 0247/1, 0248/1, 0248/2, 0249/1, 0249/2, 0250, 0251, 0252, 0253

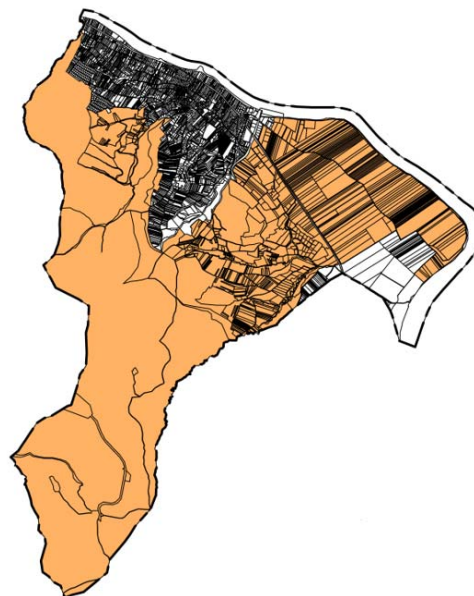
#### PILIS ÉS VISEGRÁDI- HEGYSÉG (HUDI20039)

035/1, 035/3, 036/1, 036/2, 037/2, 037/3, 037/4, 037/7, 038, 039, 040/1, 040/2, 040/3, 040/4, 041/1, 041/2, 041/3, 041/4, 041/5, 041/6, 041/7, 041/8, 041/9, 041/10, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048/1, 048/2, 049, 050, 051, 052, 053, 054/1, 054/2, 054/3, 054/4, 054/5, 054/6, 054/7, 054/8, 055/7, 055/9, 055/11, 055/12, 055/13, 055/14, 055/15, 055/16, 055/17, 055/18, 055/19, 055/20, 055/21, 055/22, 055/23,

055/25, 055/26, 055/27, 055/28, 055/29, 055/30, 055/31, 055/32, 055/33, 055/34, 056, 057, 058/1, 058/2, 058/3, 058/4, 058/5, 058/6, 059, 060/2, 060/5, 060/6, 060/8, 065/170, 099/5, 099/6, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0102/6, 0102/7, 0102/12, 0102/13, 0102/14, 0102/15, 0102/16, 0102/17, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0104/1, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0104/7, 0104/8, 0104/9, 0104/10, 0104/11, 0104/13, 0104/14, 0104/15, 0104/17, 0104/18, 0104/19, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/27, 0104/31, 0104/32, 0104/33, 0104/34, 0104/35, 0104/36, 0104/37, 0104/38, 0104/39, 0104/40, 0104/41, 0104/42, 0104/43, 0104/44, 0104/45, 0104/46, 0104/47, 0104/48, 0104/49, 0104/50, 0104/51, 0104/52, 0105, 0106/1, 0106/2, 0107, 0108/1, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0109/2, 0109/3, 0109/4, 0109/5, 0109/6, 0109/7, 0110/1, 0110/2, 0110/5, 0110/8, 0110/9, 0110/11, 0110/12, 0110/13, 0110/14, 0110/15, 0110/16, 0110/17, 0110/18, 0110/20, 0110/21, 0110/22, 0110/23, 0110/24, 0110/25, 0110/26, 0110/27, 0110/28, 0110/29, 0110/30, 0110/31, 0110/32, 0110/33, 0110/34, 0110/35, 0110/36, 0111, 0112/2, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/7, 0112/8, 0112/9, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0112/14, 0112/15, 0112/17, 0112/18, 0112/19, 0112/20, 0112/21, 0112/22, 0112/23, 0112/24, 0112/25, 0112/26, 0112/27, 0112/28, 0112/29, 0112/30, 0112/31, 0112/32, 0112/33, 0112/34, 0113, 0114/3, 0114/8, 0121/6, 0121/7, 0122/1, 0122/2, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 0122/6, 0122/7, 0122/8, 0122/9, 0124, 0128/2, 0128/3, 0128/4, 0128/5, 0128/6, 0128/8, 0128/9, 0128/14, 0128/15, 0128/16, 0128/17, 0128/18, 0129/1, 0133/10, 0135/7, 0135/8, 0135/9, 0135/13, 0136, 0140, 0141, 0142, 0145, 0147/3, 0147/5, 0147/6, 0148, 0167/2, 0233, 0236/4, 0236/5, 0236/7, 0237/7, 0237/8, 0237/9, 0237/10, 0237/13, 0237/14, 0237/16, 0237/17, 0237/18, 0237/19, 0237/20, 0237/21, 0238, 0239, 0240/1, 0240/2, 0241, 0242, 0243/1, 0243/2, 0244/1, 0244/2, 0245, 0246/2, 0246/3, 0246/4, 0246/5, 0246/6, 0247/1, 0248/1, 0248/2, 0249/1, 0249/2, 0250, 0251, 0252, 0253

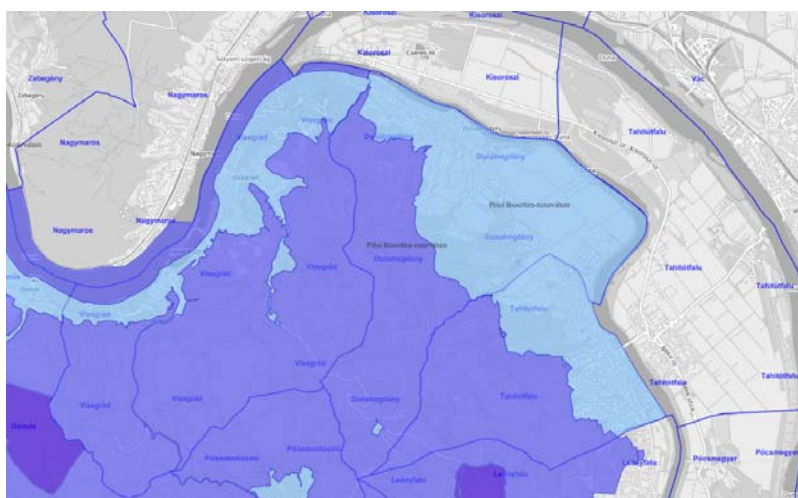


Különleges természetmegőrzési területek Dunabogdány területén (adatok forrása: DINPI)



Különleges madárvédelmi területek Dunabogdány területén (adatok forrása: DINPI)

### UNESCO BIOSZFÉRA- REZERVÁTUM



UNESCO bioszféra-rezervátumok (MAB)  
 ■ bioszféra-rezervátum magterület  
 ■ bioszféra-rezervátum pufferterület  
 ■ bioszféra-rezervátum átmeneti zóna

UNESCO bioszféra-rezervátumok (forrás: web.okir.hu)

1971-ben indult az UNESCO „Ember és Bioszféra” programja, melynek célja a természeti környezet megóvása, illetve az ember és környezetének kapcsolatának javítása. A bioszféra- rezervátum

területek olyan szárazföldi, vagy tengerparti ökoszisztémákat határolnak le, melyek fő funkciója a biodiverzitás védelme, értékei megőrzése, illetve a fenntartható gazdasági fejlődéssel való összhang megtalálása. A területek három zónára, magterületre, pufferterületre és átmeneti zónára tagolódnak.

A magterületeken folyik a természetes folyamatok tanulmányozása és megfigyelése, ezeket védik az úgynevezett pufferterületek, az átmeneti zónák pedig a pufferterületeket választják el a nem védett területektől. A puffer és átmeneti zónában lehetséges az emberi hatások tanulmányozása, ezeket pedig össze lehet hasonlítani a magterületi természetes környezetekkel.

A 7/2007. (III. 22.) KvVM rendelet a magyarországi bioszféra- rezervátumokról írja le a védett területek pontos lehatárolását.

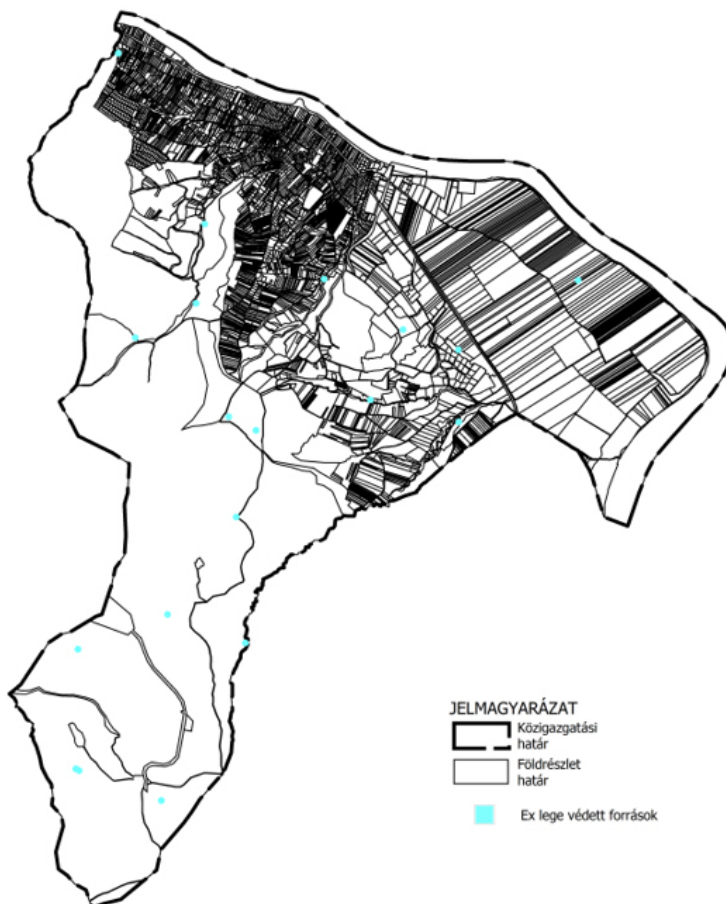
Magyarországon 6 kijelölt bioszféra- rezervátum terület található, a Dunabogdány területét is magába foglaló Pilisi bioszféra- rezervátumot 1980-ban jelölték ki, teljes területe pedig 38 704 ha. Az egykori Pilisi Tájvédelmi Körzet területén kijelölt bioszféra- rezervátum a mérsékelt övi lombhullató erdők értékes ökoszisztémáját képviseli, kutatási célként pedig a turizmus és a földhasználat hatásainak vizsgálatát határozták meg. A területen változatos domborzati viszonyok, geológiai értékek, gazdag flóra és fauna jelenik meg.

Dunabogdány közigazgatási határain belül bioszféra- rezervátum pufferterületet és átmeneti zónát jelöltek ki.

#### 4.1.2 ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

##### EX LEGE VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK (FORRÁS, FÖLDTANI ALAPSZELVÉNY)

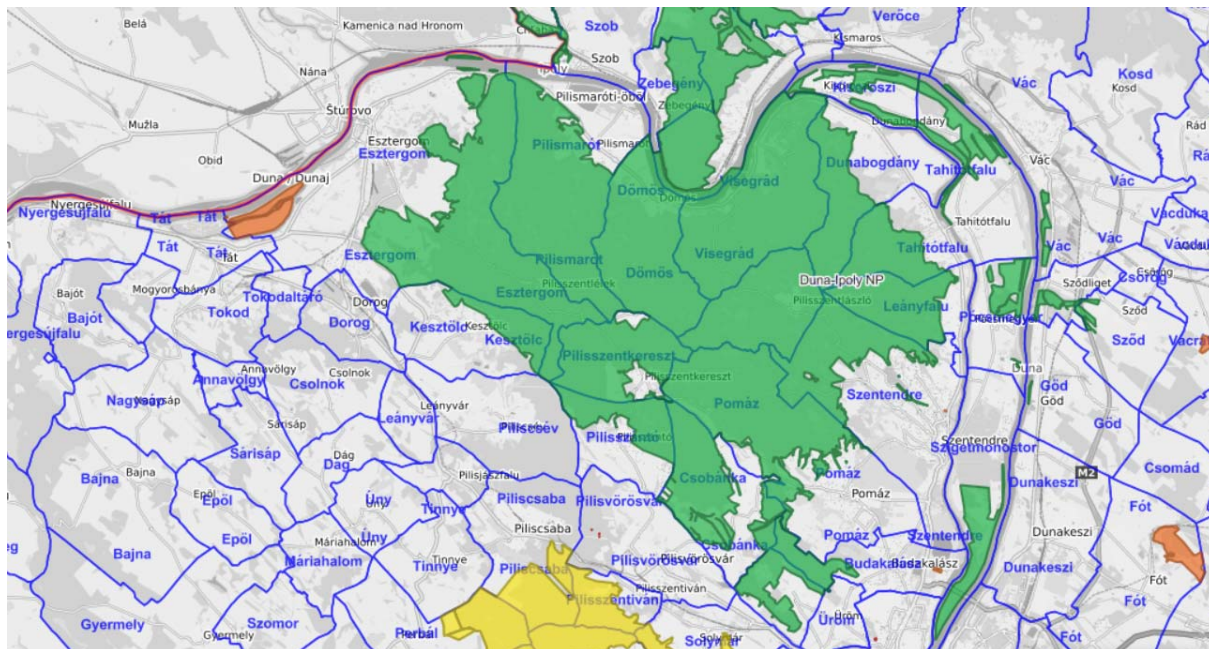
A Dunabogdány területén található források ex lege védelem alatt állnak. Ezek főként a magasabban fekvő erdős területeken találhatóak, természetes környezetben.



Ex lege védett források helye (adatok forrása: DINPI)

## ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ, EGYEDI JOGSZABÁLYAL VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET

A település déli, délnyugati, erdős területei tartoznak a lehatárolásba. Duna- Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló 34/1997. (IX. 20.) KTM rendeletben rögzítettek szerint a 036, 037/2-4, 037/7-8, 038, 039, 040/1-4, 041/1-10, 042-047, 048/1-2, 049-053, 054/1-8, 055/7, 055/9, 055/11-23, 055/25-34, 056, 057, 058/1-6, 059, 060, 0238, 0239, 0240/1-2, 0241, 0242, 0243/1-2, 0244/1-2, 0245, 0246/1-3, 0247/1, 0248/1-2, 0249/1-2, 0250-0253 hrsz.-ú ingatlanok a Duna-Ipoly Nemzeti Park védett természeti területei.



Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek a Duna- Ipoly nemzeti park területén (forrás: <http://web.okir.hu/>)

### 4.1.3 HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A helyi védelem alatt álló területekről a Dunabogdány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2019. évi (V. 14.) önkormányzati rendelete rendelkezik, a Duna- Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján 4 helyi védett természeti érték található, ezek:

- Dunabogdányi hársfasor természeti emlék (253 hrsz),
- Dunabogdányi platán természeti emlék (130 hrsz),
- Dunabogdányi hárs természeti emlék (26 hrsz),
- Dunabogdányi hullámtér természetvédelmi terület (0231/10 hrsz.-ú ingatlanból a hullámtér parti sávja a Kisoroszi révtől a Budapest VI. ker. Gyermeküdülő vízparti területéig; 0231/11; 0231/9).

### 4.1.4 EGYEDI TÁJÉRTÉKEK

Az 1996. évi LIII. Törvény (továbbiakban: Tvt.) szabályozza a tájértékekre vonatkozó feladatokat. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által adott információk alapján, a Nemzeti Park Igazgatóság jelenleg nem rendelkezik az egyedi tájértékekre vonatkozó gyűjteménnyel a település vonatkozásában.

### 4.1.5 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÁLTAL KIJELÖLT VÉDETT TERÜLETEK

A természeti területeket a magasabb rendű tervekben az *Országos Ökológiai Hálózat* és annak övezetei foglalják magukba, amelyekkel kapcsolatban a magasabb rendű tervek szabályokat fogalmaznak meg.

Az Országos Területrendezési Tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat területét a Térségi Területrendezési Terveiben három övezetbe kell besorolni: magterület, ökológiai folyosó, pufferterület.



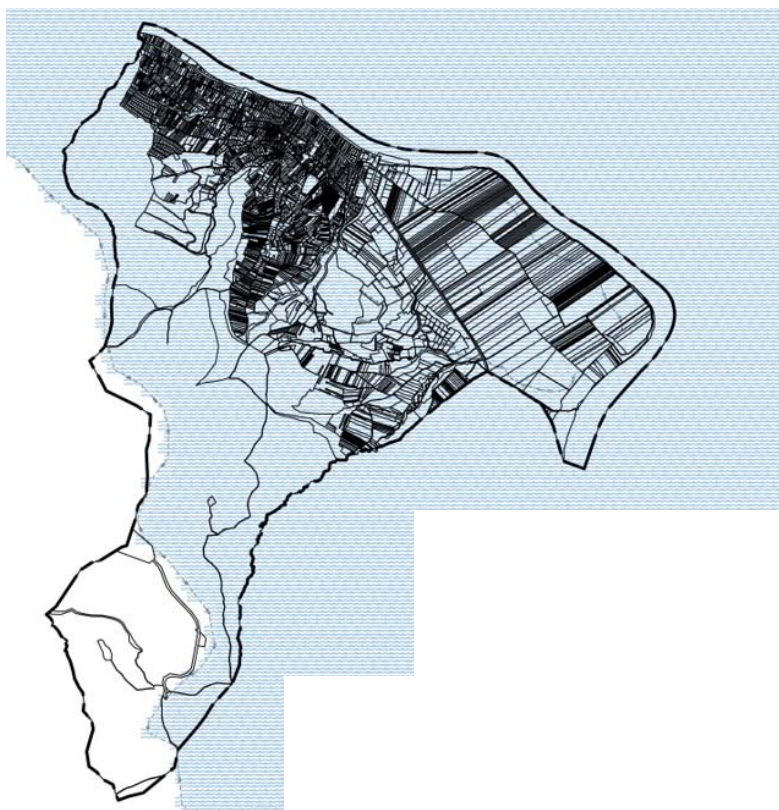
**Magterület** Dunabogdányon a Pilis hegység erdős területei tartoznak a magterület övezetébe. A település teljes déli és nyugati területét érinti. Területe: 1168 ha.<sup>25</sup>

**Ökológiai folyosó** Dunabogdányban a Duna part és a bányák melletti terület, valamint a déli mezőgazdasági területek és az erdőterületek határán elhelyezkedő területek tartoznak az ökológiai folyosó övezetébe. Területe: 337 ha.<sup>26</sup>

**Pufferterület** Dunabogdányban a lakott terület déli, délnyugati határában, valamint a bányák környezetében elhelyezkedő területek tartoznak az ökológiai folyosó övezetébe. Területe: 85 ha.<sup>27</sup>

**Tájképvédelmi terület** Dunabogdány esetében hatalmas területek vannak tájképvédelmi területbe sorolva. a teljes pilis hegység, és annak minden erdője, a Duna part teljes hosszában ide tartozik, és a település nagy része is besorolható, mivel a régi építésű házak máig meghatározzák a település arculatát. Csupán a mezőgazdasági területek maradtak ki. Területe: 2105 ha.<sup>28</sup>

Dunabogdány jelentős része érintett **Vízminőség-védelmi terület** övezetének lehatárolásával, ez a település teljes északi és keleti része, a nyugati területek többsége, valamint a déli, magasabban fekvő erdők egy része.<sup>29</sup>



Dunabogdány Vízminőség-védelmi terület övezet lehatárolásával érintett területe (adatok forrása: Lechner Tudásközpont)

<sup>25</sup> Magterület övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területfelhasználásokat lásd. 10.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben.

<sup>26</sup> Ökológiai folyosó övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területhasználatokat lásd. 10.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben.

<sup>27</sup> Pufferterület övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területhasználatokat lásd. 10.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben.

<sup>28</sup> A Tájképvédelmi terület övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területhasználatokat lásd. 10.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben.

<sup>29</sup> A Vízminőség-védelmi terület övezet lehatárolását, illetve a kijelölt területhasználatokat lásd. 10.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben.

**A TRT figyelembe veszi mind a művi, mind a természeti értékeket, valamint az ezekre vonatkozó jogszabályi előírásokat. A módosításoknak várhatóan nem lesz káros következménye az értékekre nézve.<sup>30</sup>**

## 4.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Dunabogdányban a zöldfelületi rendszer elemei:

1. zöldterületek (közparkok, közkertek)
2. nagy zöldfelületekkel rendelkező különleges területek (temető, sportpálya)
3. természetvédelmi jelentőségű zöldfelületek
4. telken belüli zöldfelületek
5. fasorok, erdősávok
6. erdőterületek
7. vízfolyások menti zöldfelületek
8. mezőgazdasági területek
9. gyepek

Dunabogdány zöldfelületi rendszere igen gazdag. A zöldfelületi rendszer fő elemeit belterületen a szerkezeti jelentőségű zöldfelületek, közparkok, közkertek, nagy zöldfelületekkel bíró intézmények, míg külterületen az erdőterületek, a vízfolyásokat kísérő erdő- és gyepterületek, Duna menti parti sáv, illetve nádasok, az utak menti fasorok, erdősávok jelentik.

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- A településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű, elsődlegesen honos növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, lehetőség szerint többfunkciós, csapadékvíz ideiglenes tárolására is alkalmas zöldfelületek kialakítása.

Duna menti zöldterületek folyamatos karbantartása, környezetkímélő hasznosítása, annak érdekében, hogy a lakosok és ide látogatók megfelelő körülmények között használhassák.

A fenti felvetések alapvetően településüzemeltetési és településképi kérdések. Az igényes és egységes településképi eléréséhez nélkülözhetetlen a közterületek és az ott létrehozott zöldfelületek rendezett kialakítása, valamint fenntartása. A zöldterületeken alkalmazott anyaghasználatra, azok kialakítási módjára a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet tehet ajánlásokat és előírásokat.

A település belterületén áthaladó patakok az épített környezetben kiépített mederben haladnak, keskeny zöldsávval körülvéve. Ezek a vizes területek több szempontból is fontosak. Természeti szempontból, vizes élőhelyként szolgálnak az állat-, és növényvilág számára, vizük egyenesen a Dunába folyik. Klímaadaptációs szempontból pedig a területek hűtését segítik, illetve a nagy esőzések során összegyűjtik a hirtelen lezúduló csapadékot és attól mentesíthetik a csatornahálózatot. Ahhoz, hogy ezen funkcióik megfelelően működjenek, a patakmedrek és környezetük megfelelő fenntartása, tisztítása, esetleges rehabilitációja kiemelt feladat.

Dunabogdány abban a szerencsés helyzetben van, hogy természetközeli területei, erdei nagy területeken megmaradtak, a lakosok, az Önkormányzat és a látogatók is nagy becsben tartják ezeket. Ezek az élőhelyek ökológiai szempontból kiemelt fontosságúak, mivel rengeteg élőlénynek szolgálnak otthonul, továbbá a klímaváltozás hatásait is csökkentik a területen. Ezen területek nemzetközi és országos szinten is védelmet élveznek, fenntartásuk, jó állapotuk megőrzése helyi, regionális, országos és nemzetközi szinten is érdek.

Hasonlóan értékesek a patakok és a medrük mellett húzódó zöldsávok, melyek a külterületen természetes mederben haladnak. A vizes és vízparti élőhelyek védelme szintén kiemelt feladat. Amellett, hogy ezek a részek is több állat és növényfaj számára nyújtanak

<sup>30</sup> A természeti és táji értékeket, övezeteket érintő módosítások lehetséges hatásai a 11. Környezeti értékelés fejezetben kerülnek kifejtésre.

menedéket, a vízfolyások is segíthetik a klímaadaptációt ugyanúgy a külterületen, mint a belterületen is. Hirtelen lezúduló esőzések során elvezethetik a felesleges csapadékot, mikroklimájukkal, párologtatással pedig hűthetik környezetüket. Fontos, hogy a folyóvizek parti sávja és medre ne kerüljön beültetésre, azok természetközeli állapota megmaradjon.

- A közlekedési területek menti zöldfelületek fejlesztése, fenntartása, a vízvezető árkok karbantartása segítheti a zöldfelületi rendszer fejlesztését.

A belterületen tervezett utak megfelelő vízvezetése, illetve a vízfelületek karbantartása érdekében a HÉSZ felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés szabályai közt meghatározásra kerülnek az újonnan kialakított utak megfelelő vízvezetésének lehetőségei.

- Az építési telkeken belül kialakított zöldfelületek fontos részei a településen belüli zöldfelületnek. Ezek egységessége és megtartása érdekében a TRT az egyes építési övezetekben meghatározott zöldfelület legkisebb mértékével tudja szabályozni, hogy a telkeken belül mekkora zöldfelület legyen létrehozva. Cél a TRT készítése során, hogy lehetőség szerint az OTÉK által megengedettnél szigorúbb értékeket állapítson meg, figyelembe véve a szerzett jogokat.
- A zöldterületek arányának megőrzése

A településen egy helyen, a Duna mentén kerül kijelölésre új zöldterület, mely az Eurovelo kerékpáros út, valamint kerékpáros és gyalogos híd megépülésével lesz összhangban. A település zöldterületi arányát nem kívánja csökkenteni az önkormányzat.

- Természeti területek megőrzése

Különleges domborzati viszonyainak köszönhetően, Dunabogdány területén nagy arányban vannak természeti területek és értékek. Az itt található erdők, gyepek és vizes élőhelyek mind fontosak az ökoszisztéma szempontjából. Ezek fenntartása és megóvása érdekében a TRT a védelemmel érintett telkeket, telekrészeket korlátozásokkal látja el.

Csapadékvíz tárolása, helyben hasznosítása a következő eszközökkel valósítható meg:

- Erdővel borított területek fenntartása

Dunabogdány a Pilis-hegységben helyezkedik el, domborzata igen változatos. A csapadékvíz a magasabban fekvő déli részekről északra, a beépített területekre folyik. A település szerencsés helyzetben van, mert a magasán lévő területek erdővel borítottak, így az esővíz nagy százalékát visszatartják, bejuttatva a talajba, így az kevésbé okoz problémát a lakott területen. Míg a burkolt, beépített területeken átlagosan körülbelül 15% csapadékvíz jut a talajba, addig az erdőkben ez az arány körülbelül 50%. Ezért fontos szempont a természetes környezet, az erdők megtartása a település magasabb részein.

- Tájat kímélő mezőgazdasági tevékenységek, fenntartható mezőgazdaság

Dunabogdány északkeleti részén egybefüggően, keleti részén mozaikosan helyezkednek el mezőgazdasági területek, melyeken nagyrészt homogén, nagytáblás művelés a meghatározó, helyenkénti beerdősülésekkel. Kismértékben megtalálhatóak még szőlők, gyümölcsök is. A művelt ingatlanokon nagyobb részt búzát, kukoricát, takarmánynövényeket termesztenek. Ezen gazdálkodási területek a klímaváltozás hatásai miatt egyre több energiát és erőforrást igényelnek, melyek a gazdálkodás optimalizálásával csökkenthetőek. A település az utóbbi években komolyan megérezte a nyári szárazság okozta vízhiányt, mely a mezőgazdaságra és a lakosokra is kihatott. Ennek minimalizálása megfelelő ültetés technikával, szárazságtűrő növények használatával, vízvisszatartással lehetséges.

A településen a mezőgazdasági területek övezeteinek újragondolása mellett olyan mezőgazdasági területek is kijelölésre kerültek, melyeken cél a bio, környezetkímélő gazdálkodási formák előtérbe helyezése, ezek a tájgazdálkodási mezőgazdasági területek. Ezek a gazdálkodási formák segítik a természet védelmét, a növény-, és állatvilág fenntartását.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés fejlesztésének módjai:<sup>31</sup>

- Dunabogdányban több vízfolyás fut át, az erdőkből indulva, keresztül a belterületen. Ezek az épített területen főként csatornában haladnak, míg a külterületen természetesebb mederben. Ezek a vizek nagyban segíthetik a csapadékvíz elvezetését, a közműhálózat mentesítését. Minél természetesebb állapotuk fenntartása kiemelt fontosságú annak érdekében, hogy ez a pozitív hatásuk fennmaradjon.

## 5 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### 5.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

#### 5.1.1 TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

*Országos főutak*

- 11. sz. (Budapest-Esztergom-Tát) II. rendű főút (Útkategória: K.IV.A és B.III.a.C)

*Országos mellékutak*

- 11315. j. Dunabogdányi hajóállomáshoz vezető út (Útkategória: B.VI.d.C.)

A közúthálózatban új elemek nem tervezettek. Egyrészt az átmenő főút megfelelő térségi kapcsolatokat biztosít a település számára, másrészt a domborzati viszonyok nem teszik lehetővé további országos úthálózati elemek kiépítését.

Kötőtpályás kapcsolat kiépítése továbbra sem tervezett a település megközelítésére.

*Kerékpárutak*

Az EuroVelo 6 érinti a települést: részben meglévő kerékpárút, részben tervezett szakasz is található Dunabogdányban. A kerékpár utak hálózatának tervezett eleme a Dunabogdányt, Kisoroszit összekötő gyalogos és kerékpáros híd.<sup>32</sup>

#### 5.1.2 HELYI KÖZÚTHÁLÓZAT

*Meglévő és megmaradó elemek*

A helyi főúthálózat (Útkategória: B.III.a.C) eleme a Kossuth Lajos út (11. sz. főút átkelési szakasza).

*Mellékutak*

Az úthálózat gyűjtőúti (Útkategória: B.V.c.B) elemei a József Attila utca és a Fácános utca

A helyi közúthálózatban a hatályos tervben foglaltakhoz képest jelentős változás nincsen, azonban a szabályozási szélességek, valamint a tervezett nyomvonalak kis mértékben módosulhatnak.

### 5.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

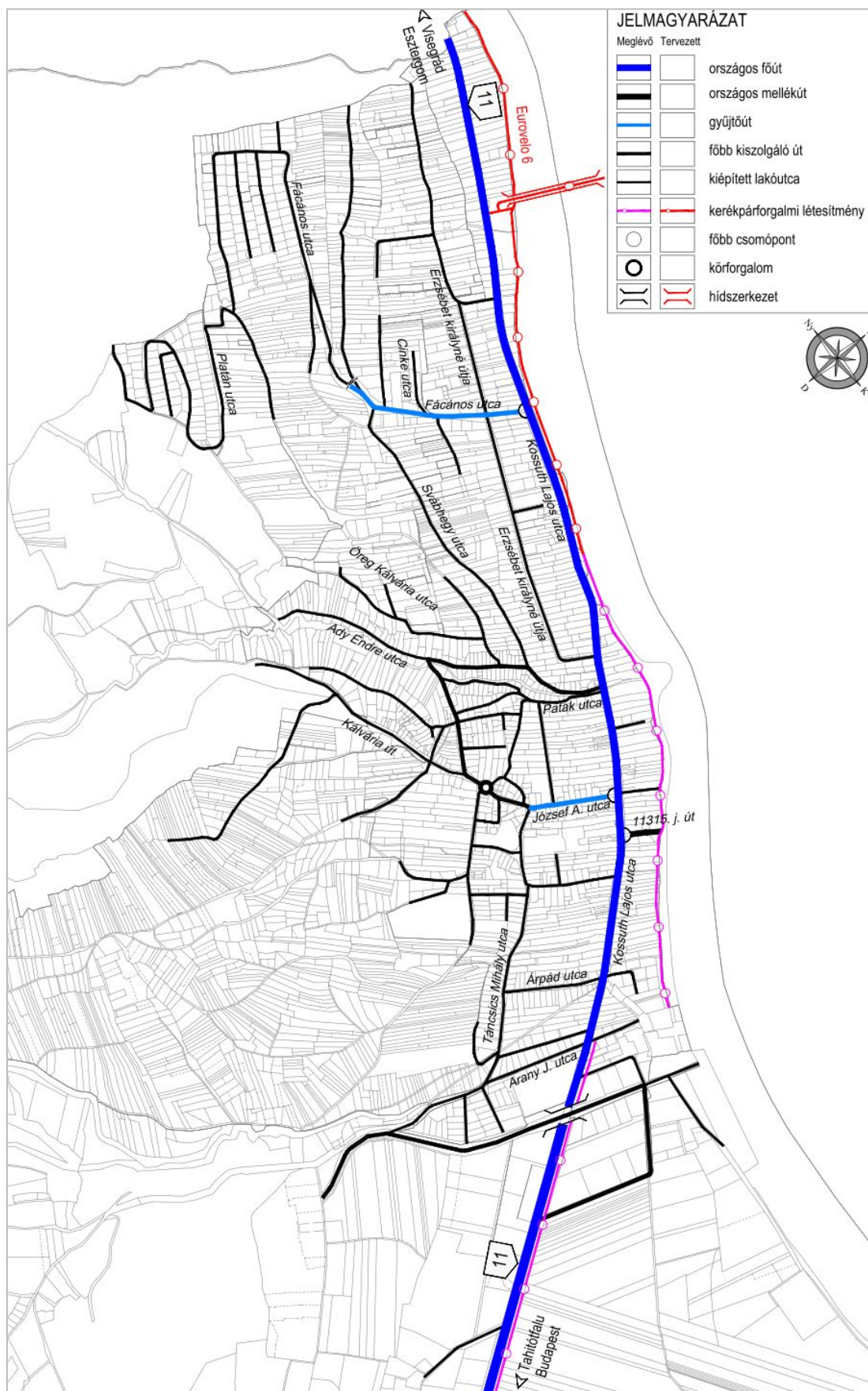
A közösségi közlekedési rendszer szabályozási tervet érintő módosulása nem tervezett a közeljövőben, a közösségi közlekedés továbbra is csak helyközi buszjáratokkal lesz megoldva. A domborzati viszonyok és a helyi utak szűk közterületi szélessége miatt a helyi úthálózaton menetrendszerinti buszjáratok közlekedése nem lehetséges.

---

<sup>31</sup> A település vízi közműfejlesztési javaslatai a 6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslatok fejezetben kerülnek kifejtésre.

<sup>32</sup> Lásd. hozzá 5.3.2. fejezetet.





Tervezett közlekedési hálózat

## 5.3 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

### 5.3.1 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezett kiszolgáló utakon, ahol a közterületi szélesség ezt lehetővé tette legalább egyoldali járdák kiépítését javasoltuk, 1,50 - 2,00 m szélességgel. A vegyes használatú utak esetében javasoljuk a megengedett haladási sebesség korlátozását 20, illetve 30 km/h sebességhatárral, valamint elemes burkolat beépítését.

### 5.3.2 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Országos jelentőségű kerékpárút továbbvezetése tervezett (a felsőbbrendű terveknek megfelelően a hatályos szerkezeti és szabályozási terv is tartalmazza): a meglévő, Duna-parton haladó kerékpárút folytatásaként északi irányban (EuroVelo 6 nyomvonal). Egy új gyalogos, kerékpáros híd megvalósulása is tervezett Dunabogdány és Kisoroszi között, kb. a szűrőutak telkének északi határában.

## 5.4 PARKOLÁS

A szabályozási tervben új közterületi parkolók számára nem jelöltünk ki helybiztosítást.

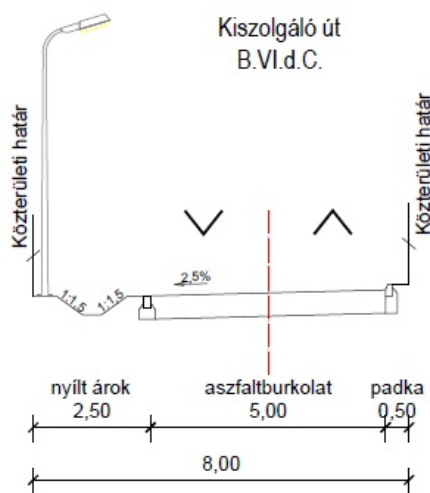
## 5.5 VÍZI KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó kikötők:

- Szentgyörgypuszta - Kisoroszi rév (a híd megépüléséig mindenképp megtartandó)
- Hajó kikötő (Kossuth Lajos út 119.)
- Vízisport Egyesület kikötője (Strand utca 4.)

## 5.6 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA KÖZLEKEDÉSTERVEZÉSI SZEMPONTBÓL

*Sólyom utca szabályozásának módosítása*



Mintakeresztmetszvény (Sólyom utca)

A település északi részén elhelyezkedő Sólyom utca a hatályos szabályozási terven 12 m közterületi szélességgel jelölt. Ez a közterületi szélesség a terepviszonyok és a beépítettség miatt valószínűleg nem megvalósítható.

Jelenleg az útszakasz mindössze 3-4 m szélességben járható, több szakaszon támfalakkal határolt. Megvizsgáltuk a szabályozási szélesség csökkentésének lehetőségét. Mindenképpen szükségesnek ítéljük egy legalább 8,0 m széles, kijelölt közterület megmaradását, hogy minden szükséges közúti elem (kétirányú útpálya, vízelvezetés, közművek) kiépíthető legyen a jövőben, az útszakasz biztonságos használatát biztosítva minden közlekedő számára. A pontos szabályozási vonalak csak pontos geodéziai felmérés birtokában, a részletes tervezés szakaszában határozható meg.

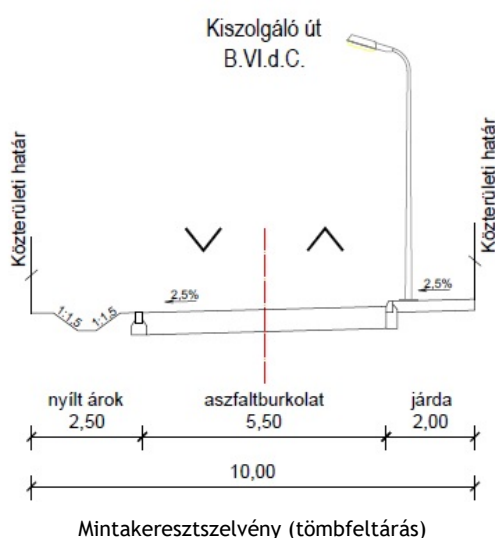




### Táncsics Mihály utca - Árpád utca - Kossuth Lajos utca - Petőfi utca által határolt tömb szabályozásának módosítása

A településközpont közeli, nagyméretű tömbben, a jelenleg beépítetlen terület hasznosítása érdekében egy belső feltárási út és egy gyalogút tervezett. A jelenlegi fejlesztési elképzelések szerint a gyalogútra nincs szükség és a szabályozás során a belső feltárási út minimális paramétereit meg kell határozni.

A tömb közepe irányába tervezett keskeny gyalogút a Táncsics Mihály utca felől tárta volna fel a területet, mintegy 110 m hosszon. Tekintettel arra, hogy a tömbbe igyekvő gyalogosok valószínűleg főleg a főút, a közösségi közlekedési kapcsolatok és a településközpont felől érkeznének, valamint hogy a tervezett kiszolgáló úton az Árpád utca irányába gyalogos forgalom is közlekedhet (kb. 120 m hosszon), a tömbben elhagyható a hatályos szabályozási terven látható, tervezett gyalogút, de a kiszolgáló utat olyan keresztmetszeti paraméterekkel kell megépíteni, hogy a gyalogos forgalom is biztonságosan tudja használni.



Ennek érdekében egy 10 m közterületi szélességű kiszolgáló utat terveztünk, az alábbi mintakeresztmetszelvénynek megfelelően (kétirányú útpálya, elkülönített gyalogjárda, csapadékvíz-elvezető árok és közműsáv).

Az útszakasz északi végében zsákutcaként tervezett. Amennyiben a zsákutca végén egy hulladék szállító járműnek is meg kell tudni fordulni, a közterületet ki kell szélesíteni 16 m x 16 m méretűre.

### Plébánia utca szabályozása



A Plébánia út jelenleg egy keskeny telken haladó kiszolgáló út, amely a település temetőjéhez vezet, így időnként jelentősebb forgalom halad rajta. Az út a Szent János téren indul, burkolata nagykockakő, majd egy szakasz után aszfaltburkolatra vált, később burkolatlan útként halad tovább. Egyoldali járda, keskeny közterület (4,5 - 6 m) és szakaszonként az utca két oldala közötti jelentős szintkülönbség jellemzi.

Mivel a temető látogatottsága miatt az úton kétirányú forgalom is előfordul, 8 m széles szabályozás kijelölését javasoljuk, kétirányú forgalmat elbíró útpályával, egyoldali járdával, vízelvezetéssel, közműsávval.

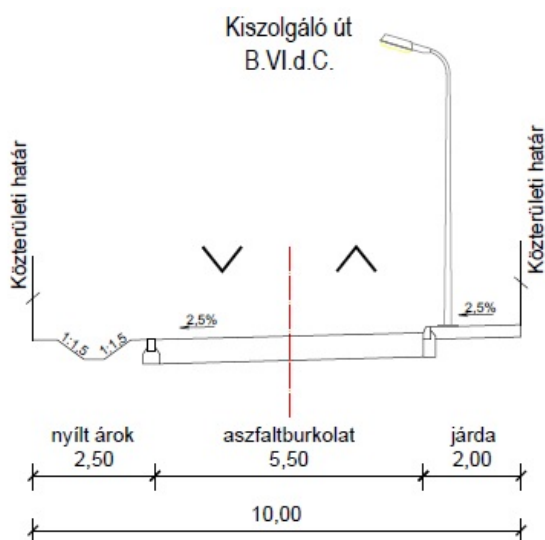
A közterületi szélesség meghatározása helyszínelés alapján történt, figyelembe véve a meglévő épületeket, tereptárgyakat. A pontos szabályozási vonalak csak pontos geodéziai felmérés birtokában, a részletes tervezés szakaszában határozható meg, amely tartalmazza a kerítésvonalakat, a közvilágítási oszlopokat és a terep adottságait.

### Cseresznyés utca - Svábhegy utca tervezett összekötése (591-604 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozás)

Dunabogdány észak-nyugati részén, két kiszolgáló utca között összekötés tervezett. A hatályos szabályozási terv szerint a 10 m szabályozási szélességű Svábhegy utca és a Cseresznyés utca között egy 12 m közterületi szélességű összekötő kiszolgáló út tervezett, az 591 - 604 hrsz-ú ingatlanok jelentős területének elvonásával.

Mivel területszerzési szempontból ez utca kialakíthatósága erősen kérdéses, meg kellett vizsgálnunk az összekötés elhagyhatóságát.

Közlekedés szakági szempontból nem támogatható az útszakasz megszüntetése, legfeljebb áthelyezése és paramétereinek kismértékű módosítása.



Mintakeresztmetszvény

Mivel a két utca hosszú szakaszon egymással párhuzamosan halad és közöttük több, mint 800 m hosszan egyáltalán nincs átközlekedési lehetőség (sem gyalogosan, sem gépjárművel), hálózati szempontból erősen indokolt egy átkötő útszakasz megvalósítása. Bár a 12 m szabályozási szélesség jobban biztosítani tudná a belterületi kiépítettséget az új útszakaszon, de figyelembe véve, hogy a Svábhegy utca is 10 m közterületi szélességgel tervezett, az új útszakasznak is 10 m szabályozási szélességet terveztünk. Útkategória: B.VI.d.C.

Amennyiben az érintett ingatlantulajdonosokkal való megegyezés nehézkes, az útszakasz átrakható a 2686/1 hrsz-ú ingatlan területére, ahonnan a jelenleg tervezett csatlakozási pontba érkezhethet az út.

### Tervezett (északi) átkötés az Öreg Kálvária utca és a Cseresznyés utca között (2701, 2712/1 hrsz-ú ingatlanok)

Az Öreg Kálvária utca és a Cseresznyés utca között a hatályos szabályozási terv a 2712/1 hrsz-ú ingatlanon már elindított közút végigvezetését tervezi a település, 12 m közterületi szélességgel.

Hálózati szempontból egy új kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.C.) megvalósítása szükségesnek ítéltető, mivel a folyamatosan beépülő terület feltárthatóságát, megközelíthetőségét biztosítani kell.

Az előzőekben bemutatott mintakeresztmetszvények és a közterületen elhelyezendő elemek szerint a kiszolgáló út legkisebb szabályozási szélessége 10 m lehet, a TRT szabályozási terve ezt tartalmazza. A szabályozási tervlapon látható, javasolt (módosított) nyomvonal a 2692/1 hrsz-ú ingatlan érintése nélkül, a 2692/2 hrsz-ú telekből 8 m szélességet felhasználva éri el a Cseresznyés utca ingatlanát.

### A Kálvária út és az Ág utca közötti tervezett átkötés és szabályozási szélesség bővítés (237 hrsz)

A Kálvária út felső szakaszán, az úttól délre fekvő területek jelenleg még csak részben beépítettek. Egy új telekosztás kialakíthatósága, megközelíthetősége érdekében a 237 hrsz-ú ingatlan mögött 10 m szabályozási szélességű kiszolgáló út tervezett.

Amennyiben a telekosztás változik, a kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.C.) hossza változhat, de szakmai szempontból nem indokolható szélességének csökkentése, mert a kétirányú útpályának, egyoldali járdának, a csapadékvizek elvezetését szolgáló ároknak és közműsávnak el kell férnie a közterületen.



*Diófa utca és az Ág utca (hatályos terv által) tervezett összekötése*

Csepri dűlő (nehezen kiépíthető kapcsolat helye)

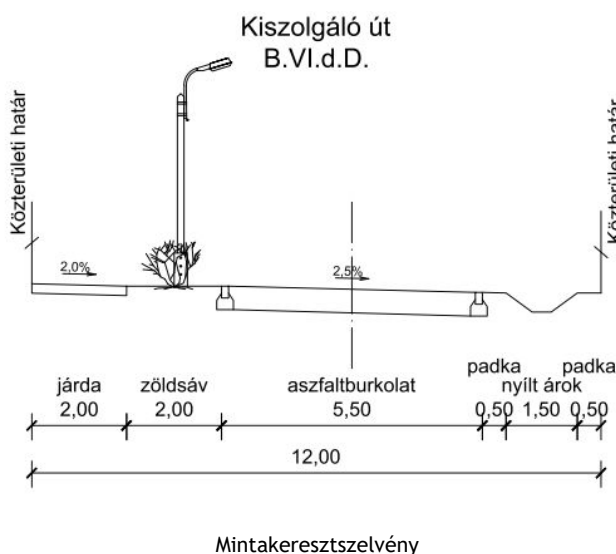
A két meredeken emelkedő kiszolgáló út között a jelenleg még beépítetlen területek feltárására és a közúti kapcsolatok biztosítása érdekében a hatályos szabályozási tervben 10 m közterületi szélességű átkötő út tervezett. Ugyanakkor a meglévő terepadottságok és a már meglévő magánterületi ingatlanok nehezen (és csak nagy várható költséggel) teszik lehetővé a teljes útszakasz megvalósítását.

A Diófa utca irányából már elindult az út kiépítése, a szükséges területeket a szomszédos ingatlanok leadták. Mivel a Csepri dűlőre az utolsó két ingatlannál meredeken érkező útszakasz meglévő építményt is érint, szükségessé vált a tervezett út nyomvonalának felülvizsgálata.

Közlekedési szempontból a Diófa utca irányából érkező kiszolgáló út kb. 130 m hosszú zsákutcaként is üzemelhet, ha a végén megfelelő megfordulási lehetőség adott lesz. A 117/3 hrsz-ú ingatlanig kiépítendő az útszakasz, hogy ez a telek is kapjon közvetlen közúti kapcsolatot. Ugyanakkor a tervezett nyomvonal teljes hosszában közműnyomvonalak haladnak (elektromos és ivóvíz vezetékek), ezek jogi helyzetét tisztázni szükséges, ha egy szakaszon nem válik közterületté a tervezett út telke.

*Cseresznyés u. folytatása*

Az Öreg Svábhegy jelenleg szinte beépítetlen területe, ahol csak keskeny földutak teszik lehetővé az ingatlanok megközelítését, beépítésre szánt területként jelöli a hatályos szabályozási terv.



A terület feltárására egy 12 m széles közterülettel szabályozott útszakasz tervezett a 2683/3 (Cseresznyés utca nyomvonalának folytatása) és a Cseresznyés utca jelenlegi, keskeny (szintén 12 m-re szabályozott) szakasza között.

Az útszakasz felülvizsgálata során megállapítottuk, hogy hálózati szempontból a nyomvonal megtartása fontos, megszüntetése nem javasolható. Mindkét kiszabályozott útszakasz esetében (Cseresznyés utca meglévő szakasza, illetve új szakasza) javasoljuk a meglévő közterületi szélesség fenntartását, a terület beépülése után várható forgalom befogadása, gyalogjárda elhelyezhetősége és a közmű-nyomvonalak helyének kijelölése miatt. A beépülés után a jelenleg külterületi rész belterületi jellegű, a beépült területekre jellemzően fog működni.

*Átkötő útszakaszok szabályozása Cseresznyés utca és az Öreg Kálvária utca között*

A kérdés egyik része a 13. módosítással azonos. Az Öreg Kálvária utca felől már kialakult kiszolgáló út legkisebb szabályozási szélességét 10 m-ben határoztuk meg. A terepviszonyok és a beépítettség miatt az Öreg Kálvária utcán 8 m, a Cseresznyés utca érintett szakaszán 6 m a szabályozási szélesség. A szabályozási tervlapon látható, javasolt (módosított) nyomvonal a 2692/1 hrsz-ú

ingatlan érintése nélkül, a 2692/2 hrsz-ú telekből 8 m szélességet felhasználva éri el a Cseresznyés utca ingatlanát.

Amennyiben ez a tervezett útszakasz megvalósul, a tőle délre elhelyezkedő, rövid, változó szélességű átkötés elhagyható, de ebben az esetben a csatlakozó ingatlanok közötti kapcsolata ellehetetlenül, megadhatatlan lesz. Az ingatlanok beépíthetősége érdekében javasoljuk a rövidebb átkötő út szabályozásának fenntartását is.

#### *Szarvas utca*

A település hatályos szabályozási tervében a település nyugati részén fekvő, jelenleg zsákutcaként működő Szarvas utca 12 m közterületi szélességgel folytatódik a 2683/3 hrsz-ú (jelenleg kiépítetlen) közterületig, így feltárva a tervezett beépíthető és részben már beépült területeket.

Sajnos ez a hálózati elem nem fenntartható, mert a Fővárosi Vízművek telke több szempontból sem alkalmas egy utca átengedésére. Így a jelenlegi zsákutca megtartása mellett egy új, a környező területeket kiszolgáló út szakasz (útkategória: B.VI. d.C.) kiszabályozását javasoljuk keleti irányból. A tervlapon feltüntetett szabályozási vonalak figyelembe veszik a meglévő beépítést és a terepviszonyokat is. A keleti irányból érkező zsákutcában fordulót terveztünk a 2555 hrsz-ú ingatlanon, amely így két telekké osztható. Az új zsákutca szabályozási szélessége 10 m-ben adható meg.

#### *2727 hrsz-ú ingatlan (Öreg Kálvária utca)*



Öreg Kálvária utca

Az Öreg Kálvária utca nyomvonalán a hatályos szabályozási terv 8 m széles közterületet szabályoz ki, amely belterületi kiszolgáló út esetén a legkisebb szabályozható szélesség, az elhelyezendő közterületi elemek szempontjából (vegyes használatú útpálya, vízelvezetés, közműsáv). A 2727 hrsz-ú ingatlan esetében ez a szélesség akkora területet vesz el, hogy külön szabályozást igényel a telken az építési hely megadása.

Javaslatunk egy a szabályozási szélesség nem szűkíthető, de építési hely jelölésével a beépítés biztosítható, melyet a TRT tartalmaz.

## **6 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT**

A település kedvező természeti, táji és ebből eredően idegenforgalmi adottsága, földrajzi elhelyezkedése mellett jelenlegi kedvező közműellátottsága is hozzájárul - a komfortos életkörülmény biztosításával - a település népességmegtartó, ill. vonzó képességéhez.

A település területén a korszerű ellátást biztosító vezetékes közműellátó hálózati rendszerekből a vízellátó hálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgázellátó hálózat, a villamosenergia ellátó hálózat és az elektronikus hírközlési hálózat épült ki.

A település Önkormányzata - figyelembe véve a település már jelenlegi pozitív népességszám mérlegét - szükségesnek tartja, hogy a település további népesség növekedéséhez megfelelő helyet biztosítson.

Az új beépítésre javasolt területek teljes közműellátása biztosítandó. A teljes közműellátás keretében ki kell építeni a vízellátást, a szennyvízelvezetést, a felszíni vízrendezést, a villamosenergia ellátást és a földgázellátást, valamint a távközlést. Nem szabad közműhiányos területet kialakítani. Az igényesen kialakított közművesített területen minőségi beépítést lehet kialakítani, amellyel a település fejlődésének minőségét is befolyásolni lehet a jelenlegi vonzóképeség megőrzése érdekében.

A vonzóképeség fokozása érdekében a közműfejlesztési feladatok keretében foglalkozni kell a teljes összkomfortot biztosító, környezetbarát, közműellátás igényének kielégítésén túl - elsődlegesen az energiaellátás közműveit érintően -, előtérbe kerülő esztétikai igények

kielégítésével is. A településen az arculatfejlesztésére fokozott figyelmet kell fordítani. Ezért a közműfejlesztési javaslatban legalább távlati célkitűzésként a villamosenergia ellátás és a táv-, ill. hírközlés hálózatának település szinten megvalósítandó földkábelrel való kiépítésére is figyelmet kell fordítani. Az utcakép kialakítását befolyásoló, részbeni nyíltárkos felszíni vízrendezés is átértékelést igényel.

A javasolt új beépítések kiszolgálása és a közműhiányok pótlása többlet közműigényt jelentenek. A max. beépítési lehetőséget figyelembe vevő előzetesen prognosztizált új többletigények várhatóan a következők:

	ivóvíz	szennyvíz	vill.	földgáz
lakó + gazd.	25 m <sup>3</sup> /nap	25 m <sup>3</sup> /nap	400 kW	50 Nm <sup>3</sup> /h

A tervezés időtávján belül reálisan várhatóan jelentkező új közműigények a település jelenlegi igényeihez viszonyítva nem jelentenek túlzott igénynövekedést, így várhatóan az üzemeltetők a település jelenlegi beépített területén, a foghíjak, egy-két üres tömb beépítését különösebb külső hálózatfejlesztés igénye nélkül ki tudják elégíteni és az új beépítésre bevont terület kiszolgálására sem szükségesek a hálózatépítésen kívül jelentősebb külső háttérfejlesztések.

## 6.1 VÍZELLÁTÁS

A település vízellátását a Fővárosi Vízmű Zrt biztosítja. A vízellátás bázisa a település Duna partjára telepített parti-szűrészű kútjai. A kutakból kitermelt parti szűrési víz minősége jó. A kutak védelmére a település szennyvizeinek közcsatornás szennyvízelvezetését kiépítették, továbbá a vízmű kutak védelmének biztosítására a hidrogeológiai védőterület igényük kijelölésre került, amelyen belül a területhasznosítás lehetőségének meghatározásánál a kijelölési határozatban és a védőterület hasznosítási lehetőségéről szóló 123/1997 (VII.18.) kormányrendeletben előírtakat figyelembe kell venni. Az üzemelő vízbázis kellő tartalékkal rendelkezik.

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségének tekinthető, a beépített terület minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 28,7 km vízelosztó vezeték üzemel a településen.

Az ellátó hálózati rendszer alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki, valamint a rekonstrukciós munkáknál és a csőtöréseknél sok ingatlan maradhat vízellátás nélkül. Az ellátó hálózat mérete NÁ 100-as és NÁ 80-as. A hálózatra föld feletti tűzivízcsapok vannak felszerelve. A vezetékek anyaga KMPVC és KPE, de található néhány azbesztcement vezeték is.

A tervezett új létesítmények ellátására a meglévő vízvezeték hálózatot kell továbbépíteni, a vízvezetékek építéséhez vízjogi létesítési engedélyezési terveket, majd kiviteli terveket kell készíttetni. A továbbépítendő hálózat méretezését úgy kell elvégezni, hogy az új vezetékek ne csak a kommunális vízigényeket elégítsék ki, hanem a -rendszerint jóval nagyobb- tűzivízigényeket is. A hálózatra a szükséges sűrűségben föld feletti tűzivízcsapokat kell felszerelni.

## 6.2 VÍZELVEZETÉS ÉS TISZTÍTÁS

### 6.2.1 SZENNYVÍZ ELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Dunabogdány a felszín alatti vizek szempontjából kiemelten fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik és a település szinte az egész területét érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete, ezért a szennyvíz közcsatornás elvezetésének megoldása a település kiemelt feladata volt. A kiépített szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetője a Fővárosi Vízmű Zrt.

A településen a szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű közcsatorna hálózatot létesítettek. A település topográfiai adottsága nagyon kedvező a gravitációs hálózati rendszerű hálózat kiépítésére, amelynek mélypontjain átemelő műtárgyak segítik a szennyvizek továbbvezetését. A szennyvízhálózattal összegyűjtött szennyvizeket nyomóvezetékekkel szállítják tovább a befogadó szentendrei regionális szennyvíztisztító telepre.

Dunabogdányon szennyvíz szempontból gondot a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok okozzák. A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket egyedi házi

szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ezért a szennyvízcsatorna hálózat továbbépítését javasoljuk. Az új építményeknél, ameddig a szennyvízcsatorna nem épül ki, szigorúan ellenőrzött zárt szennyvíztározó medencék létesítését javasoljuk, amelyekből a szennyvíztisztító telepre kell a szennyvizet szállítani.

A szennyvízcsatorna hálózat Ø 20-as méretű KMPVC csatornákból épült ki.

A területfejlesztési terv által tervezett telekosztások megvalósítása esetében Dunabogdány területéről 25 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség, amely elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni kell. Ezt a többlet szennyvízkibocsátást alapbázis szempontjából a helyi és a regionális szennyvízelvezető hálózat el tudja szállítani, valamint ezt a szennyvíz mennyiséget a Szentendrei szennyvíztisztító telep fogadni tudja, az rendelkezik szabad tisztító kapacitással.

A szennyvízcsatorna hálózatba csak olyan minőségű szennyvizet lehet bevezetni, amelyek a hatósági előírásokban leírt paramétereknek megfelelnek. Az ettől eltérő minőségű szennyvizet a keletkezés telkén kell megfelelő minőségre előtisztítani, és csak azután lehet a közcatornába bevezetni.

### 6.2.2 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Dunabogdány a Duna vízgyűjtő területén, annak közvetlenül partján fekszik. A területére eső csapadékvizeket időszakos vízfolyások, árkok szállítják el a külterületen keresztül a végső befogadó, a Dunába. Fő vízfolyása a Csádri patak, amelyik a település közepén észak-dél irányban gravitálva halad a Duna felé.

Dunabogdány kül- és belterületein a felszíni vízrendezés részben, jellemzőbben a külterületen nyílt árkos rendszerrel történik, a település központjában, a Kossuth Lajos utcán jellemzően a belterületen részlegesen zárt csapadécsatornát építettek. A település topográfiai adottságának hatására a természet a mélyvonalakon vízfolyásokat alakított ki. Ezek a vízfolyások gyűjtik össze az árkokból, csatornákból a csapadékvizeket, amelyet tovább szállítanak a befogadó Dunába. Meg kell említeni, hogy a dunai bevezetéseknel a hordalékfogó műtárgyak kiépítettsége nem megoldott.

A település nyílt árkos vízvezetésű területén, az egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de vannak utcák, ahol nincs a vízvezetés kialakítva, nagy záporok, hóolvadás esetén a vizek az utakon folynak keresztül.

A település frekvenciáltabb intézményterületeinél javasoljuk a zárt csapadécsatornás vízvezető rendszer kiépítését, ezzel könnyebben karbantartható, esztétikusabb és nem utolsó sorban kisebb helyigényű csapadékvíz elvezetést lehet megvalósítani.

Az olyan területeken, ahol megvan annak a veszélye, hogy a Dunába szennyezett csapadékvizek kerüljenek, ott hordalék illetve olajfogók telepítését javasoljuk.

A belterületi határok mentén a külterületi domboldalakra lefutó vizek ellen az övárorendszer csak részlegesen épült ki, így a belterületi területek védelme érdekében az övárorendszer teljeskörű kiépítését javasoljuk. Az övárkok belterületi csapadékvíz elvezető rendszerhez való kapcsolódási pontjainál hordalékfogó műtárgyak elhelyezése szükséges, annak elkerülése érdekében, hogy a külterületről lemosott hordalékok a belterületi csapadékvíz elvezető rendszert feliszapolja.

### 6.3 ÁRVÍZVÉDELEM

Dunabogdány északi oldalát közvetlenül a Szentendrei Duna határolja. A Duna 1690-1702 fkm szakasza érinti Dunabogdány közigazgatási területét.

A Duna a kiterjedt vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyek a mélyebben fekvő part menti sávot elöntik. A Duna vízgyűjtőjének egyre intenzívebb beépítésének következtében, a burkoltsági arány növekedése miatt, a víz visszatartó képességű növénytakaró csökkenése miatt az árhullámok egyre nagyobb méretűek. Ennek méretét tovább növelik a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények, amelynek hatására nemcsak a rendkívüli többlet vízmennyiség, hanem annak a burkolt felületről való sokkal gyorsabb érkezése is terheli a Dunát.

Az árhullámok levonulásakor a víz kiterülését egyes szakaszokon a kiépített védelem megfogja, de a védelemmel nem rendelkező területeken a „nagyvízi meder élig” kiterjed a víz.



Az árvízi védekezés a VIZIG és az Önkormányzat feladata.

A 2013-ban a Dunán levonult árhullám az eddig mért legmagasabb vízszinttel (LNV) tetőzött, amely hozzájárult ahhoz, hogy a korábban érvényben levő MÁSZ-t felülvizsgálják.

A felülvizsgálat megtörtént, a mértékadó árvízszintre vonatkozó új előírás a 74/2014 (XII.23.) BM rendelettel megjelent.

Dunabogdány	fkm	MÁSZ		MÁSZ+ biztonsági magasítás		Eltérés cm
		11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet	11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet	
Dunabogdányi vízmércénél	26,74	106,38	106,74	107,38	107,74	36
nyugati határ	31,57	106,79	107,11	107,79	108,11	32

A változás a település keleti és nyugati közigazgatási határa között a Duna mentén változott, a Dunabogdányi vízmércénél 36 cm-rel a régi előíráshoz képest.

A megváltoztatott mértékadó árvízszintek figyelembevételével a vízügyi igazgatóság elkészítette a 83/2014 (III.14.) a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról szóló kormányrendelet előírásainak megfelelő a nagyvízi mederkezelési tervet. A tervet a vízügyi ágazat elfogadta, de társadalmasítása nem zárult le, így az abban foglaltakat ott kell figyelembe venni, ahol az, kártalanítási igény nélkül figyelembe vehető.

Árvízvédelem keretében az árvízvédelmi múnél, illetve a kiterülő víz nagy-vízi meder élénél meg kell említeni az árvízi védekezés számára biztosítandó 10 m-es védekezési sávot, amelyben semmi építmény nem helyezhető el. Továbbá a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávot, a hullámtéri oldalon 60 m-es sávot, amelyen belül felszín alatti munkálatok csak nagy gondossággal, az illetékes hatóság hozzájárulásával végezhetők.

A Duna meder széle mellett 10 m-es, a kizárólag állami tulajdonú vízfolyások mentén 6 m-es, az önkormányzati kezelésű vízfolyások, árkok mentén 3 m-es sávot meder karbantartásra szabadon kell hagyni.

Meg kell még említeni a település Duna menti mélyebben fekvő részeit, amelyen a Duna magas vízállásával egyidejűleg emelkedő talajvízszint rövidebb-hosszabb ideig a felszín felett is megjelenhet. Ilyen vízállásos terület alakulhat ki a település Duna menti sávjában.

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészített egy országos térképet, amely alapján Dunabogdány „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni, ezért annak mielőbbi kialakítása szükséges.

## 6.4 ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata, bár a vezetékes földgáz megjelenésével párhuzamosan szorul ki a település energiaellátásából, még ma is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A földgáz megérkezése gyökeresen megváltoztatta a település energiaellátását. A villamosenergia továbbra is a világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas, felváltva a környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét.

A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, ill. lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra egyaránt jellemző. A PB használata főleg a nyaralóingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

### 6.4.1 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Dunabogdány villamosenergia igényeit az Budapesti Elmű Hálózati Kft biztosítja. A villamosenergia ellátás település szintű kiépítettségű volt már 2000-ben is. Nem csak a lakások, de az üdülők, sőt igény esetén a kiskertek ellátását is kiépítették.

A település villamosenergia ellátásának bázisa a Pomázon üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása a Göd-Dorog iparági alállomások között üzemelő kétrendszerű 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosított.

A Pomázi alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Dunabogdány település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások. A 22 kV-os hálózat döntő hányadában oszlopokra telepítve üzemel, csak az utóbbi években épített transzformátorokat betápláló vezetékeket fektették földkábelekkel.

A transzformátoroktól kiinduló kiefeszültségű ellátást biztosító -üzemeltető kezelésében lévő hálózat és a közvilágítási hálózat szabadvezetékes kivitelű.

A tervezett fejlesztések megvalósítását követően az egyidejű csúcsgény 400 kW-tal növekszik. Alapbázis szempontjából ezt a többlet energiát a meglévő 22 kV-os gerincvezeték hálózati rendszerről biztosítani lehet. A kisebb fejlesztési területeken a prognosztizált igénynövekmény a meglévő transzformátor állomásokról, azok megfelelő karbantartásával, szükség esetén gépcserével lehet kielégíteni.

A transzformátor állomások felől, az új létesítmények irányába a kiefeszültségű elosztóhálózat kiépítése szükséges. Az elosztóhálózatot a település esztétikai megjelenésének javítása érdekében javasoljuk földkábelekkel kiépíteni.

### 6.4.2 FÖLDGÁZELLÁTÁS

Dunabogdány földgázellátásának szolgáltatója az OPUS Tigáz Zrt.

A város gázellátásának bázisa a Szentendrei sziget déli szigetcsúcsánál üzemelő gázátadó állomás, ahonnan indul az a nagyközép-nyomású gerincelosztó hálózat, amelyről a Szentendrei sziget és a Duna-kanyar északi oldalán levő települések ellátása történik. Dunabogdányra Kisoroszi felől középnyomáson érkezik a gáz. A településen kiépített gázelosztó hálózat középnyomáson üzemel.

A gáznyomás csökkentő berendezéstől indul a települési 3 bar-os középnyomású elosztó vezetékhalózat.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A tervezett területfejlesztések következtében fellépő 50 Nm<sup>3</sup>/h többlet gázigény a meglévő hálózati rendszerről kiszolgáltatható. Az új utcanyitásokban a gázvezetékeket a meglévő hálózatról lecsatlakozó vezetékekkel lehet továbbépíteni. A külterületen létesítendő építmények ellátását vagy vezetékes gázzal, vagy pedig tartályos gázzal lehet megoldani, mindkét ellátási módra lehetőség van.

### 6.4.3 MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A nap energiájának hasznosításának kiemelt szerepe van azokon a településeken, mint Dunabogdány is, amelynek üdülő és döntően szezonális vendégforgalma és ahhoz kapcsolódó energiafogyasztása, igénye időjárás függő. Dunabogdány természeti adottsága, hogy 2000 körüli a napsütéses órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

Az ország nemzetközi szerződéseiben vállalt kötelezettségei is kötelezik a településeket, hogy energiaellátásukba jelentősebb mértékben vegyék igénybe a megújuló energiahordozókat.

## 6.5 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### 6.5.1 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A település vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. Végzi. A Budapesti szekunder központhoz tartozó Szentendre primer központ Dunabogdány vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 26-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a 90-es években történt. A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi igény kielégített.

A helyi távközlési hálózat legnagyobb részben légvezetékes kivitelezésű, de található már néhány szakaszon földkábel is.

A településfejlesztési tervek megvalósulása esetén fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést a település arculatának javítása érdekében földkábelekkel kivitelezve javasoljuk kiépíteni.

### 6.5.2 VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Dunabogdányon valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Yettel, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## 7 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK

### 7.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Dunabogdányt az alábbi védősávok érintik a település külterületi szakaszain:

- 11. sz. másodrendű főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen.<sup>33</sup>

### 7.2 KÖZMŰTERÜLETEK

Dunabogdány területén az alábbi közmű elemeket szükséges korlátozó adottságként kezelni a területfejlesztés tervezésénél és területhasználat módosításánál:

#### Vízellátás

- A település országos vízminőség- védelmi területi fekvése
- Vízmű kutak, felszíni vízkivételi mű és azok vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidomai
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

---

<sup>33</sup> A Magyar Közút általános állásfoglalása alapján 100-100 m a védőtávolság. Az OTÉK 38.§ (8) alapján az országos közút mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek, a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület, a hulladékkezelő, -lerakó területe, a mezőgazdasági üzemi terület kivételével - a főút tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

### Szennyvízelvezetés

- Szennyvíz nyomóvezeték gerinc nyomvonala
- Szennyvízátemelő műtárgyak és védőterületei

### Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávjai
- Felszíni vízrendezést szolgáló, önkormányzati, vagy társulási kezelésű vízfolyás, csatorna menti 3-3 m-es meder karbantartási sávjai

### Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete
- 22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezete

### Földgázellátás

- Középnomású hálózat (Kisoroszi felől)
- Földgázelosztó hálózat

### Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli hírközlési szolgáltatók létesítményei
- A település felett áthaladó mikrohullámú összeköttetés nyomvonala

## 7.3 EGYÉB TERÜLETEK

### Bányászattal kapcsolatos védőterületek, védősávok

- Levegőszennyezés határa (r=70 m)
- Zajterhelés határa (r=96 m)
- Robbantás repeszhatás elleni biztonsági távolság (r=800m)
- Robbantás szeizmikus hatás elleni biztonsági távolság (r2=565 m)

### Árvízvédelem, nagyvízi mederkezelés

- Duna parti sávja
- Mértékadó árvízszint
- Védművel mentesített terület
- Elsődleges levezetősáv (a nagyvízi meder azon része, ahol az árvízi vízhozamok és a jég a legkedvezőbb áramlási viszonyok mellett vonulnak le)
- Másodlagos levezető sáv (jelentősen részt vesz az árvizek levezetésében)
- Átmeneti levezető sáv (az árvizek által időszakosan elöntött területrész, amely a másodlagos levezető sávnál kisebb mértékben vesz részt az árvíz levezetésében)
- Áramlási holtter (területrész, ahol nincs áramlás, de mint tározó térfogat szerepe van az árvizek levonulásában)
- Hullámtér (a partvonal és az árvédelmi fővédvonal közötti terület)

Az árvízi védekezés a VIZIG és az önkormányzat feladata. A 2013-ban a Dunán levonult ár hullám az eddig mért legmagasabb vízszinttel (LNV) tetőzött, amely hozzájárult ahhoz, hogy a korábban érvényben levő MÁSZ-t felülvizsgálják. A felülvizsgálat megtörtént, a mértékadó árvízszintre vonatkozó új előírás a 74/2014 (XII.23.) BM rendelettel megjelent.

A változás a település keleti és nyugati közigazgatási határa között a Duna mentén változott, a Dunabogdányi vízmércénél 36 cm-rel a régi előíráshoz képest.

Dunabogdány	fkm	MÁSZ		MÁSZ+ biztonsági magasítás		Eltérés cm
		11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet	11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet	
Dunabogdányi vízmércénél	26,74	106,38	106,74	107,38	107,74	36
nyugati határ	31,57	106,79	107,11	107,79	108,11	32



## 8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településtervek készítésekor fontos szempont Dunabogdány tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, ezek megőrzése, illetve amennyiben lehetőség nyílik rá, állapotuk javítása.

A TRT az 5. §-ban foglalkozik a környezet védelmére vonatkozó előírásokkal, mely általánosságban fogalmaz meg az építés-előkészítésére, épületek elhelyezésére és a védőtávolság kialakítására vonatkozó előírásokat. A TRT-ben megállapításra kerülnek védőtávolságok a közművek és közlekedési területek vonatkozásában.

### 8.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A felszíni, felszín alatti vizek és a talajok minősége nagyban függ egymástól, így a településtervben kijelöltek megvalósulása esetén az ezekre vonatkozó hatások is a három környezeti elem egységében együttesen kerülnek vizsgálatra. A klímaváltozás hatására a vizek és a talaj állapotának fenntartása egyre nagyobb hangsúlyt kap, mind a természet, mind az emberi tevékenységek érdekében. Dunabogdány bővelkedik felszíni vizekben, legfontosabb vízfolyása maga a Duna, településrendezési eszközök felülvizsgálatánál cél, hogy a településen jó mennyiségű és minőségi állapotú víztestek, minél nagyobb mennyiségű talajvízkészletek legyenek, illetve a talaj jó minősége is megőrzésre kerüljön.

#### Közművesítettség meghatározásának hatása

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a TRT szigorú szabályokat fogalmaz meg. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek esetén egyaránt meghatározásra kerül a közművesítettség mértéke minden építési övezetre és övezetre vonatkozólag. A szennyvizek szakszerű elvezetésével a felszíni, felszín alatti vizek, valamint a talaj szennyezettsége is csökken, ezzel együtt az ivóvíz minősége javulhat. A szennyvízelvezetéssel kapcsolatban a TRT 23. §-a fogalmaz meg általános szabályozást, valamint építési övezetenként meghatározza a közművesítettség mértékét.

A közműhálózat tehermentesítése érdekében érdemes a telkeken belül megoldani a csapadék megtartását, illetve felhasználását, így a nagy viharok estén lehulló hirtelen vízmennyiség kisebb mértékben terhelheti meg a csatornarendszert, emellett csökkenti az esetleges vízigényt.

#### Vizek elvezetése

Az utóbbi években a klímaváltozással összefüggésben megemelkedett a hirtelen fellépő, nagy intenzitású esők gyakorisága, ami a helytelen földhasználat miatt bekövetkező eróziót fokozza. Ezek a vizek nem képesek beszivárogni a talajba, a nagy lejtésű mezőgazdasági területekről lefolyó víz erősen megterheli a kis vízgyűjtő területű és kis átlagos vízhozamú folyóvizeket. A meredekebb területeken felgyorsuló víz jelentős mennyiségű hordalékot képes szállítani, amit aztán a kisebb esésű szakaszokon lelassulva lerak. Az így létrejövő feliszapolódások megakadályozzák a zavartalan lefolyást, és a mederből kilépő víz eróziós károkat tud okozni mezőgazdasági területeken és belterületen egyaránt. A vízminőséget illetően kedvezőtlen a művelt területekről az erózió következtében bemosódó hordalék, ugyanis szerves anyagok és növényi tápanyagok mellett szervetlen és szerves mikroszennyezők is a vízfolyásokba kerülhetnek.

Az elsődleges feladat az erdőterületekről érkező vízmennyiség visszatartása, valamint a nagymennyiségű, rövid idő alatt lezúduló csapadék a mezőgazdasági területeken való helyben tartása. Fontos a patakok medrének rendszeres karbantartása, illegális hulladékoktól, invazív növényektől való megtisztítása, mellyel elősegíthető a vízbefogadó képességük. Emellett a vízvezető hálózat - megfelelő karbantartás, tisztítás, felújítás elvégzését követően - alkalmas lehet a felszíni vizek levezetésére, ám a patakokhoz hasonlóan a csapadékvíz-levezető árkokon is hordalékfogókat kell létesíteni. Az új beruházások, fejlesztések esetén a felszíni vizek összefolyását meg kell oldani.

A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok. Dunabogdány esetében erdők és mezőgazdasági területek mellett, lakott területen is folynak patakok. A vízminőség-romlás elkerülése érdekében pufferzónát kell biztosítani a vízfolyások partja mentén, ahol többszintű növényállomány telepítésével biológiai szűrő jöhet létre. Különös tekintettel kell lenni a Duna menti területekre, és annak pufferzónájára. A Duna mentén beépített területek mellett zöldterületek és mezőgazdasági területek is jelen vannak. Gondoskodni kell arról, hogy

ezekekről a területekről ne kerülhessen szennyeződés a folyó vizébe, különös tekintettel az áradások idejére. A folyóvizek védelme általában nem csak egy település feladata, így érdemes a környező településekkel együtt dolgozni ezen.

Ha parti sávok nem intenzíven hasznosított területek, hanem természetközeli állapotban kerülnek fenntartásra, akár szűrő funkciót is képesek lehetnek betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve.

### Talaj terhelése

Az esetlegesen felmerülő, természetes talajromlás (eróziós károk) mellett az ember közvetlen tevékenységeiből származó talajterhelést, szennyezést is minimalizálni szükséges. Ezért Dunabogdány területén a TRT szigorú előírásokat fogalmaz meg.

Fontos megjegyezni, hogy a termőföldet érintő beruházások esetében a talajvédelmi kötelezettségeket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43-48.§-ai tartalmazzák.

### Patakmeder

A község területén több patak folyik, melyek fontos vizes élőhelyek. Ezek a területek fontos részei az ökoszisztémának, rengeteg élőlénynek szolgálnak otthonul, valamint, hozzájárulnak a klímaadaptációhoz, védelmük kiemelt fontosságú. A TRT nem engedi újabb szennyezőanyag bejutását a vizekbe, emellett tiltja a partmenti sávba, mederbe való építkezést.

## 8.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, a szolgáltatóipar, bányászat és a közlekedés határozza meg. Dunabogdányban a 11. sz. főúton átmenő forgalom és lakossági tüzelés mellett a különböző ipari létesítmények, valamint a település keleti részén lévő bánya is befolyásolja a levegő minőségét.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban, mely szerint tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

A növényi pollenek által okozott allergiás megbetegedések a lakosság egyre nagyobb arányának jelentenek problémát. A levegő pollentartalmát nagyban befolyásolja a gondozatlan területek kialakulása, az azokon megtelepülő növények összetétele. A káros pollenkoncentráció csökkentése érdekében szükséges az ilyen területek, de legalább az utak, árkok szélének rendszeres kaszálása és gondozása, valamint az allergén növények irtása a külterületeken is. Az utak mentén érdemes honos fajokból álló fasorokat kialakítani, melyek meggátolják az invazív fajok megtelepedését, valamint csökkentik a gépjárműforgalomból származó szennyeződések mértékét. Növények telepítése és természetese esetén is szempont, hogy ne allergén növények alkalmazására kerüljön sor.

A település bővelkedik erdőkben, melyek nagyban segítik a levegő károsanyag tartalmának lekötését, tisztítását. Ezért, ezen területek folyamatos karban tartása és védelme fontos feladat.

A mezőgazdasági területek környezetében, valamint a külterületen haladó utak mentén érdemes véderdőt, vagy fasort kialakítani, melyek csökkenthetik, vagy megtörhetik a művelt területekről érkező port, így elkerülve az esetlegesen kialakuló porfelhőket.

A Dunabogdányban működő bánya nagyban befolyásolja a környező területek levegőminőségét. Amellett, hogy a bányászati tevékenységeknek meg kell felelnie a különböző környezetvédelmi előírásoknak, érdemes a porszennyezést fasorral is csökkenteni.

## 8.3 HULLADÉKKEZELÉS

Dunabogdány Község Önkormányzat Képviselő. Testületének 9/2019. (VI.17.) önkormányzati rendelete a hulladékgazdálkodás helyi szabályairól rendelkezik a települési hulladékgyűjtéséről és szállításáról.

A kommunális hulladék elszállítását hetente kétszer végzi a szolgáltató, emellett gondoskodik a szelektív, zöldhulladék elszállításáról, illetve evi két alkalommal lomtalanításról és egy alkalommal veszélyes hulladék elszállításáról.

A község területén nem kerül kijelölésre új hulladéklerakó, vagy komposztáló.

A hatékony hulladékgazdálkodás érdekében elengedhetetlen a lakosság folyamatos tájékoztatása, a tudatosság szellemiségének promotálása. A veszélyes hulladékok elkülönítése, szelektív hulladék gyűjtése, valamint a zöld hulladék komposztálása kiemelt fontosságú. Emellett, az ipari területeken keletkező hulladék megfelelő ártalmatlanítása és elszállítására is megfelelő figyelmet kell fordítani.

## 8.4 ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Dunabogdány estében főként a bányászati tevékenységekből, ipari létesítmények működéséből és a közlekedésből származhat. A TRT szabályozási tervlapja, valamint a TFT fejlesztési tervlapja bemutatja a bánya működéséből adódó biztonsági lehatárolásokat. A bánya működéséhez kapcsolódó zaj- és rezgésforrás a településen a bányába és onnan elhaladó tehergépjárművel által okozott zaj-, rezgés- és porterhelés.

Dunabogdány közúti terhelése leginkább a 11. sz. főúton, áthaladó forgalomból adódik, mely a település belterületén vezet keresztül.

A település környezetvédelmi rendelete a zajterhelést is, ez szabályozza a magánszemélyek zajjal járó tevékenységeinek megengedett időintervallumát.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek				
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias)	55 dB	45 dB	60dB	50dB
Üdülőterület	50 dB	40 dB	55 dB	45 dB
Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei				
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra		éjjel 22-6 óra	
Lakóterület (falusias, kertvárosias)	50 dB		40 dB	
Üdülőterület	45 dB		35 dB	

A zaj-, és rezgésterhelés mértéke csökkenthető különböző passzív- és aktív zajvédelemmel a település területén különböző forgalomtechnikai eszközökkel: sebességkorlátozás, csendes aszfalt fektetése, stb. Különös figyelmet kell fordítani a passzív és aktív zajvédelemre: növényzet (például fasorok) telepítésére, nyílászárók, homlokzatok szigetelésére, az épületek, valamint a bennük lévő helységek racionális elhelyezésére, tájolására. A passzív zajcsökkentés (növényzet telepítése, zajárnyékoló falak létesítése) esetén figyelemmel kell lenni a forgalom nagyságára, a zajtól védendő területek távolságára is.

## 9 A TERÜLETHASZNÁLATI (TERÜLETFELHASZNÁLÁSI) VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA, EREDMÉNYE

A településrendezés új jogszabályai alapján megszűnik a településrendezési eszköz, valamint a területfelhasználási egység fogalma. Jelen településtervezés már a területfelhasználás fogalmát használja és nem tartalmaz szerkezeti tervet, mely a korábbi területfelhasználási egységeket mutatta be. Jelen településtervezés a fejlesztési tervlapon mutatja be a területfelhasználást.

***Mivel Dunabogdányban most készül az első településtervezés, jelen alátámasztó munkarészben (az új jogszabályi rendszernek megfelelő) területfelhasználás a hatályos (korábbi jogszabályi rendszer szerinti) területfelhasználási egységekkel kerül összehasonlításra.***

***A területfelhasználás a vonatkozó építési övezet, övezetek és a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló utak területe.***

Új beépítésre szánt terület kijelölésének számít - az Étv. fogalommagyarázata szerint - a településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. Azonban a jogalkotó egyértelművé tette az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelet hatályba lépésével, hogy „helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket - ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat -, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak”<sup>34, 35</sup>.

A hatályos településszerkezeti tervet elfogadó 102/2014.(X.6.) önkormányzati határozat 2.1.-2.7. pontjai részletezi az akkori változásokat. A hatályos településszerkezeti tervhez, helyi építési szabályzathoz készült alátámasztó munkarész „IV. Tervezett változások” című fejezete tartalmazza a korábbi és az akkor tervezett területfelhasználást, illetve a változások méretét, míg a „VI. Magasabb szintű terveknek való megfelelés” című fejezet tartalmazza az „1. OTrT megfelelés”-et, valamint a „2. A BATrT-ről szóló 2005. évi tv. és a TSZT módosításának kapcsolat”-át. A hatályos településszerkezeti terv leírásának „12. Környezetvédelem” című fejezete tartalmazza a környezetvédelmi, táji- és természetvédelmi lehatárolások hatályos tervben anno megtörtént figyelembevételét.

***A hatályos településszerkezeti terv készítésekor anno teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket - ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat -, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak.***

<sup>34</sup> Forrás: epitesijog.hu

<sup>35</sup> Lásd. R. 78/D.§ (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

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

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



## 9.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Ssz.	102/2014.(X.6.) településszerkezeti terv területfelhasználás	BAÉ	átsorolás utáni általános használat	BAÉ	Terület nagyság (ha)	Számított BAÉ	Leírás
<b>Beépítésre nem szánt területhasználat kijelölése - új beépítésre szánt terület speciális esete</b>							
A123	nincs/Vg	6	Lke	2,7	0,05	<b>-0,16</b>	A "Gondúzó" büfé meglévő épülete "rálóg" a közterületre, a telekhatár-rendezése érdekében történik a kertvárosias lakóterület kis mértékű bővítése („speciális új beépítésre szánt” terület, mert nincsen hatályos besorolása a területnek Dunabogdány hatályos rendezési eszközeiben a közigazgatási határ módosulása miatt). Emellett a hatályos településrendezési eszközök vízgazdálkodási területbe sorolják a komphoz vezető kiszolgáló utat, melynek kiszolgáló útként való besorolása javasolt a továbbiakban a kialakult állapotnak megfelelően. A beépítésre nem szánt területek közötti változás a tényleges hasznosításnak megfelelően kiszolgáló út közlekedési területi besorolást kap a komphoz vezető bekötőút. Mivel a kiszolgáló út a területhasználat részét képezi, ez a terület csak emiatt új beépítésre szánt terület.  (A számítás feltételezi, hogy a 1357 hrsz-ú teleknek, ha lenne hatályos besorolása Dunabogdány területén, akkor a szomszédos telekkel azonos lenne.)
<b>Beépítésre szánt területhasználatból beépítésre nem szánttá történő változás</b>							
B37	Lke	2,7	Vg	6	0,02	<b>0,06</b>	Szabályozási vonal módosításával járó változás. A meglévő vízmű elhelyezkedése nem teszi lehetővé a meglévő Szarvas utca és a keleti szakaszon a tervezett utca összekötését. A tényleges vízmű területéhez igazodóan kerülnek kijelölésre az övezetek
B50	Lf	2,4	Vg	6	0,03	<b>0,09</b>	Az árokként nyilvántartott telek vízgazdálkodási területbe sorolása történik.
B53	Vt	0,5	KÖu	0,6	0,13	<b>0,01</b>	A közlekedési területek hierarchiájának átsztruktúrálásából, rendezéséből adódó változás a Hajós utca területén.
B79	Gksz	0,4	KÖu	0,6	0,55	<b>0,11</b>	A megépült lpartelepi út területén a közlekedési területek hierarchiájának átsztruktúrálásából, rendezéséből adódó változás.
B156	K-T	6	Kb-T	6	2,71	<b>0,00</b>	A kialakult állapotnak megfelelően a temető beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt különleges temetőterületbe sorolása történik.
<b>Beépítésre szánt területek közötti változás</b>							
C13	Lk	1,2	Lke	2,7	0,17	<b>0,26</b>	A hatályos kisvárosias területfelhasználási egység megszüntetése történik a sportpálya feletti területen. Dunabogdány arculatához nem illik a kisvárosias lépték.
C25	Lke	2,7	Lf	2,4	0,49	<b>-0,15</b>	A falusias jelleg megőrzése érdekében történő lakóterületi változás (Plébánia utca, Alkotmány utca, Táncsics M. út mentén).

C26	Lke	2,7	Vt	0,5	8,84	-19,44	A tömbfeltárás megvalósíthatósága érdekében történő, "szabadabb" vegyes területhasználatba történő átsorolás történik a Tánacsics M. út környezetében. Valamint a tömbök átalakulásának elősegítése érdekében történő, "szabadabb" vegyes területhasználatba történő átsorolás az Óvoda utca környezetében. A javasolt építési övezet mindkét területen a Dunabogdány történeti településmagjában használt építési övezettel azonos.
C33	Lke	2,7	K-Rek	3,2	4,26	2,13	A hatályos szerkezeti terv szerinti lakóterületi (tartalékterület) besorolás a számos egyéb még be nem épült lakóterületek között nem javasolt a Cseresznye mentén. A terület jelentős zöldfelülettel rendelkezik, így a fejlesztési szándék a laza beépítési intenzitással rendelkező rekreációs funkció (lombházak) elhelyezése érdekében történő változás.
<b>Beépítésre nem szánt területek közötti változás</b>							
D49	Ev	9	KÖu	0,6	0,34	-2,82	A közlekedési területek hierarchiájának átszekturálásából, rendezéséből adódó változás a Hajós utca parti szakaszán.
D58	Ev	9	Vg	6	0,29	-0,86	A Duna partéle és a jogi telekhatár különbözősége miatt adódik a vízgazdálkodási terület - erdőterület határának módosulása (0231/9 hrsz területén). A Duna partétől a vízfelület felé fekvő terület vízgazdálkodási területté sorolása történik a kialakult állapotnak megfelelően.
D80	Eg	9	Má	3,7	0,69	-3,64	A terület nem erdő, mezőgazdasági hasznosítású. Ennek megfelelő területhasználati besorolást kap (0165/21 hrsz).
D84	Eg	9	Kb-Rek	3,2	1,09	-6,32	A terület rekreációs, lombházhasznosítása az elképzelés a település kapujában. Ennek megfelelő a változás. Az új övezeti besorolás a nagy arányú zöldfelületet biztosítja a területen (0166 hrsz).
D97	Má	3,7	KÖu	0,6	0,17	-0,52	A megépült lpartelepi út területén a közlekedési területek hierarchiájának átszekturálásából, rendezéséből adódó változás.
D101	Má	3,7	Ev	9	14,48	76,74	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályának adatszolgáltatása alapján erdő rendeltetesként nyilvántartott területek erdőterületbe sorolása történik. A területek a valóságban is erdők.
D103	Má	3,7	Ee	9	0,25	1,33	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályának adatszolgáltatása alapján erdő rendeltetesként nyilvántartott terület erdőterületbe sorolása történik. A terület a valóságban is erdő.
D124	Vg	6	Zkp	6	1,25	0,00	Az EuroVelo 6 kerékpáros útvonal fejlesztésének részét képező Dunabogdány-Kisoroszi között tervezett új kerékpáros Duna-híd és a csatlakozó dunabogdányi kerékpárúti szakasz építése kapcsán változik a terület hasznosítása. A terület távlati használata: közpark. Az Önkormányzat külön döntése alapján történő, a dunabogdányi vízbázis I. üzemterületének (csókutak) vízjogi megszüntetése és a kapcsolódó víziközmű kiváltás (Tahi vízbázis és Dunabogdány község közötti Duna alatti átvezetés + ivóvíz közmű gerincvezeték csere) megvalósulását és üzembe helyezését követően lehetséges a közpark, illetve kiszolgálóút, közlekedési területi hasznosítás. Ennek érdekében átmeneti hasznosítási lehetőséget biztosít a HÉSZ: vízgazdálkodási területi besorolással.
<b>Biológiai aktivitásérték változása:</b>						<b>46,66</b>	

A Változással érintett területek térképét a melléklet tartalmazza.

## 9.2 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.<sup>36</sup>

Az Eljr. 18. § rendelkezik a biológiai aktivitásérték fenntartásáról. Az Eljr. 18.§ (1) bekezdés alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

**Dunabogdány teljes település közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték egyenlege: +46,66.**

A településtervezési készítése során Dunabogdány közigazgatási területén egy helyen kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A terület nem éri el az 1 ha-t, valamint a speciális helyzet, nem tekinthető klasszikusan új beépítésre szánt területnek (meglévő állapot rendezése történik kis területen).

## 10 A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

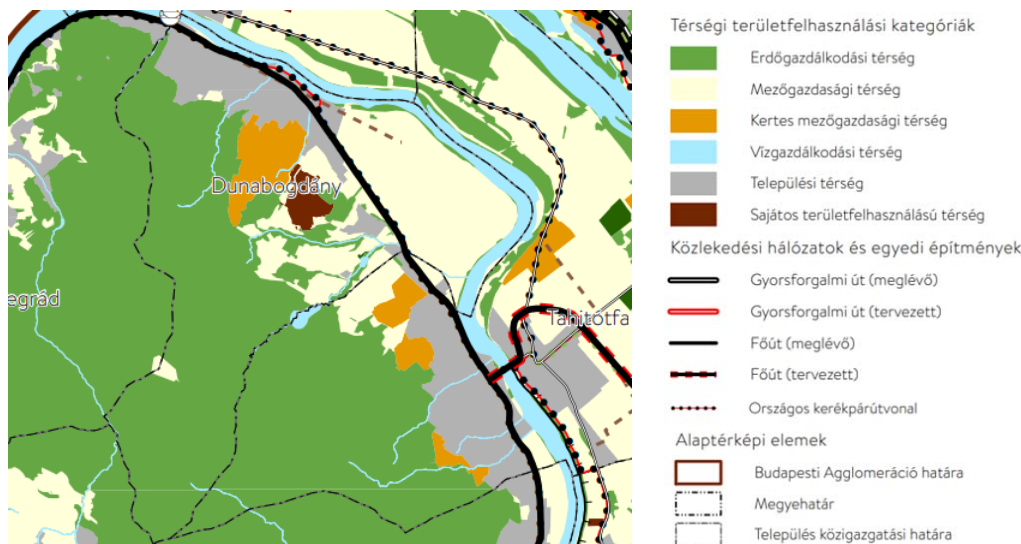
Dunabogdány esetében a fentiek mellett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT) is alkalmazni kell, amelynek felülvizsgálata 2019. március 15-én lépett hatályba. A BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak és megyei övezeteinek lehatárolását a BATrT tartalmazza, az egyes területhasználati kategóriákra, országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza. Az egyedileg meghatározott megyei övezeteket Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: PmTrT) határozza meg, amelyeket Dunabogdány területén is alkalmazni kell.

### 10.1A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT 11.§. rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. Az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását az MATrT 7. mellékletét BATrT tervlap tartalmazza.

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területhasználat, övezetek kijelölésének szabályairól az MATrT 11.§ és 36.§-a rendelkezik. Ez alapján Dunabogdány közigazgatási területét erdőgazdálkodási, mezőgazdálkodási, kertes mezőgazdálkodási, települési, vízgazdálkodási, valamint sajátos területfelhasználású térségek teszik ki.

<sup>36</sup> A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017. LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.



BATrT szerkezeti tervlapjának Dunabogdányt ábrázoló kivágat

• **Erdőgazdálkodási térség**

A település déli, magasabban fekvő, erdő művelés alatt álló területeit sorolja a BATrT szerkezeti tervlap erdőgazdasági térségbe. Az MATrT 11. § a) pontja szerint a térséget az érintett erdők övezetére, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell erdőterületként kijelölni.

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

A BATrT szerkezeti tervlapja alapján erdőgazdálkodási térségbe tartozik a település erdőterületeinek jelentős része, amelyek a valós erdőknek nagyrészt megfelelnek.

*„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint ... a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve ... által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”*

Dunabogdány területén az erdőgazdálkodási térség és az erdők övezetébe tartozó területek megegyeznek.

Erdőgazdálkodási térség (ha)	Ebből a térséget lefedő erdő övezet területe (ha)	MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	A településtervben nem erdőterület területhasználat a térségen, övezeten belül (ha)	A településtervben erdőterület területhasználat a térségen, övezeten belül <sup>37</sup> (ha)
1287	1287	1222,65 (95%)	42,74	1244,26 (96,7%)

A fejlesztési tervlap a meglévő erdőket jelöli, tehát megkülönbözteti a meglévő és tervezett erdőket.

A településterv az erdőgazdálkodási térségre, egyben az erdők övezetére vonatkozó előírásokat teljesíti.

<sup>37</sup> A területhasználat a vonatkozó építési övezet, övezetek és a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló utak területe.





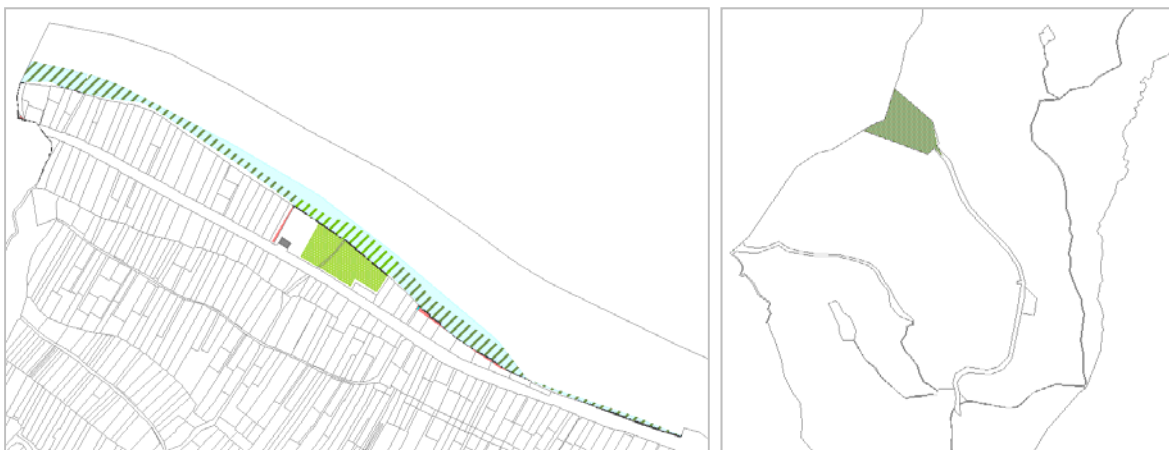
*Az erdőgazdálkodási térség, egyben az erdő övezet által érintett települési övezetek a TRT-ben*

- **Mezőgazdasági térség**

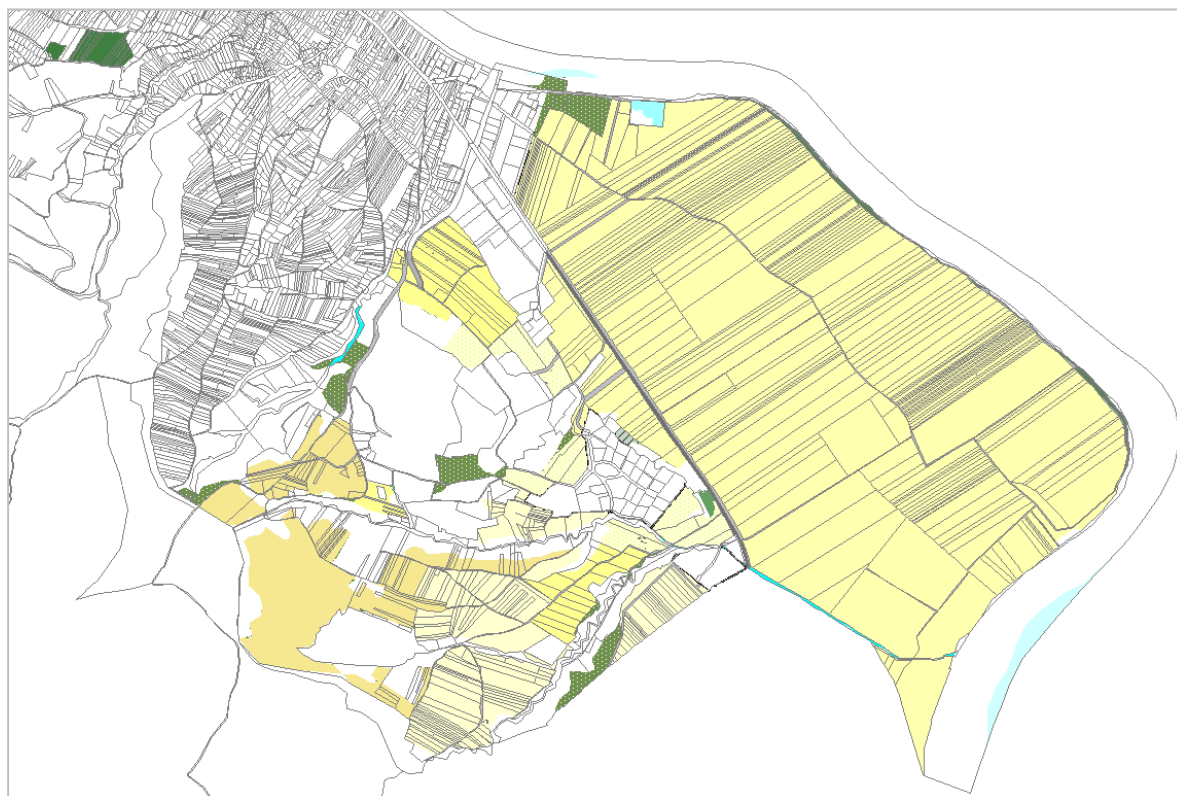
*„11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”*

Mezőgazdasági térség legnagyobb területe a 11. sz. főút két oldalán található, mind a Duna, mind az erdők irányában. Ezek alapvetően valóban művelés alatt állnak. Mezőgazdasági térség található

még a Duna északi szakasza mentén, mely területek nem mezőgazdasági hasznosítású területek, valamint a 0246/2 hrsz-ú, állami tulajdonú honvédelmi erdőterület.



A mezőgazdasági térség által érintett övezetek a TRT-ben, Dunabogdány északi és déli részén



A mezőgazdasági térség által érintett övezetek a TRT-ben, Dunabogdány középső részén

A mezőgazdasági térség által érintett területeken az általános mezőgazdasági területeken kívül a településtervezés erdőterületet, zöldterületet, különleges rekreációs területet, különleges mezőgazdasági üzemi területet, vízgazdálkodási területet jelöl ki (a MATrT léptékéből adódó rajzi pontatlanságokból adódó apró területi érintettségeken kívül). Lakóterületet a településtervezés a Gondúzó büfé környezetében jelöl csupán.

A Gondúzó büfé épülete és környezete részben települési térség, részben mezőgazdasági térség. Mivel az épület közigazgatási határon állt, melyet Dunabogdány és Visegrád az elmúlt években „területcserés” közigazgatási határ-módosítással korrigált. Azonban a MATrT még a pontatlan közigazgatási határt tartalmazza, mely anomáliát a térségi határ is tartalmaz a térségi szerkezeti terven. Így a Gondúzó büfének a régen Visegrádhoz tartozó területe mezőgazdasági térségként került számításra jelen igazolásban. Érdemes lenne a jövőben ezen pontatlanság kiküszöbölése a MATrT-ben.



Kertes mezőgazdasági térség a település belterületétől délre, az erdők irányába nyúló terület, mely a kertes mezőgazdasági területhasználathoz tartozó övezetek helyszínével nagyrészt egybeesik. A kertes mezőgazdasági térségben fekvő építési övezetek (5874 m<sup>2</sup> Gksz-1) a hatályos tervben is építési övezet, mely a prosperáló, számos munkahelyet biztosító Puscho Mosoda területe a Táncsics Mihály út 57 szám alatt.

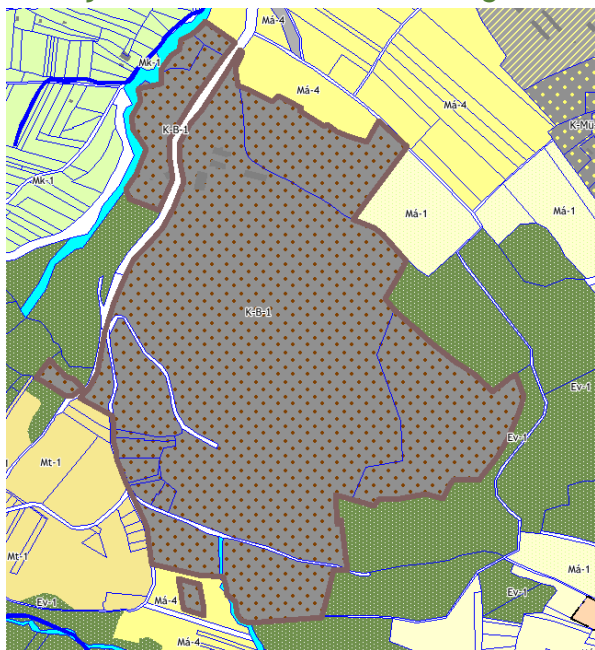
MATrT 92.§ (2) „A Budapesti Agglomeráció tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület  
a) a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy  
b) a 7. melléklet szerinti Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében a 10. melléklet szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.”

A Puscho Mosoda területét nem érintik országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények vagy térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények.

A településterv kertes mezőgazdasági térség területén nem jelöl ki új beépítésre szánt területet.

A településterv kertes mezőgazdasági térség területén a MATrT 40.§ (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményénél nagyobb beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A települési térség növekménye 0,5949 ha, mely a 2%-nál kevesebb és tartalmazza az érintett 5874 m<sup>2</sup> Gksz-1 építési övezet területét is. Tehát a kertes mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásokat teljesíti a településterv.

#### • Sajátos területfelhasználású térség



A vízgazdálkodási térség (lásd barna kontúr) és a TRT övezeti tervének összevetése

„11.§ e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

A BATrT alapján sajátos területfelhasználási egységbe sorolt a település belterületétől délkeletre található bánya területe.

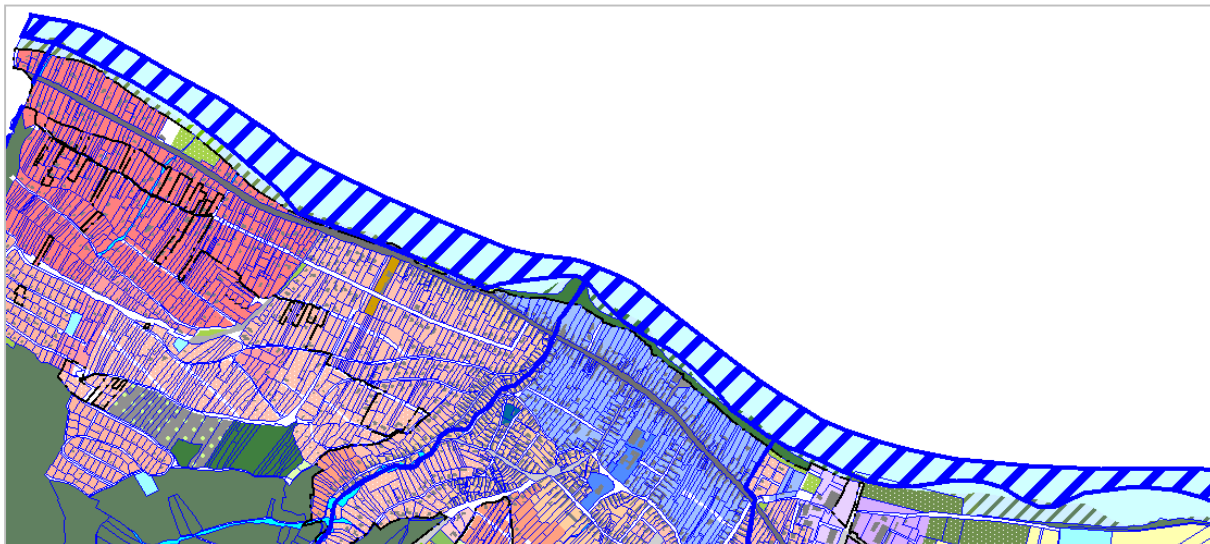
A bánya területére vonatkozó sajátos területfelhasználási térség a nyugat felől határoló vízfolyás és a kiszolgáló utak mentén kis mértékben (helyenként 3-5 m-rel) eltér a tényleges bánya területétől, de az eltérés a térképi lépték különbözőségéből, részletességéből adódik, területhasználati problémát, összeférhetetlenséget nem okoz.

A településterv a sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó előírásokat teljesíti, mivel a térségben beépítésre szánt különleges terület - bánya kerül kijelölésre.

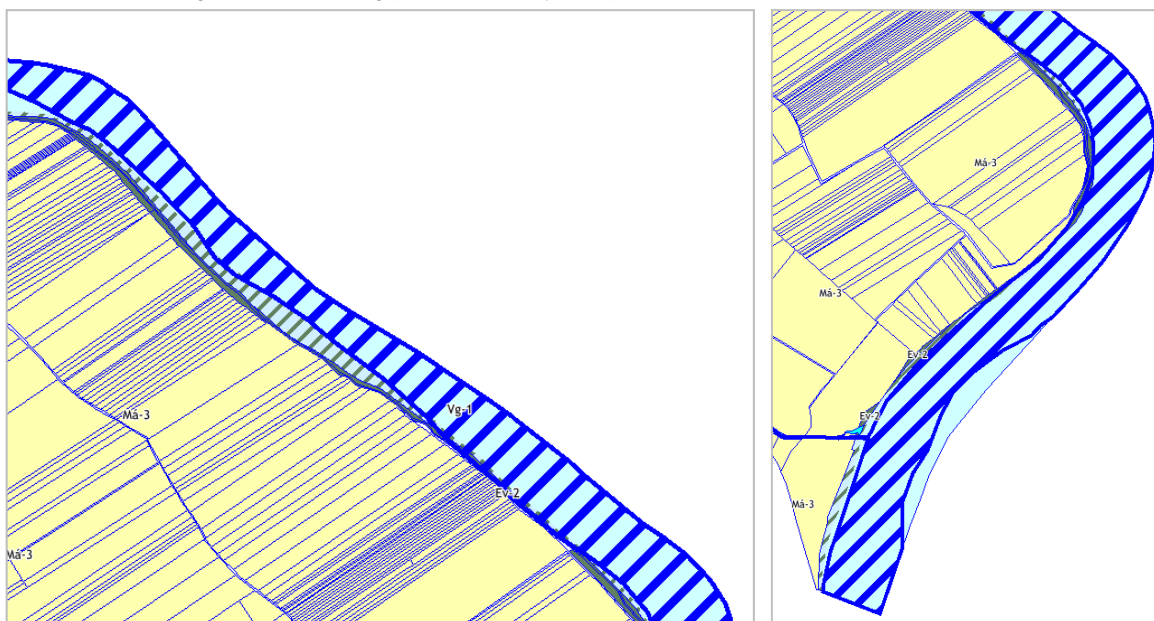


- Vízgazdálkodási térség**

„11.5 c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”



A vízgazdálkodási térség (lásd kék csíkos felület) és a TRT övezeti tervének összevetése 1.



A vízgazdálkodási térség (lásd kék csíkos felület) és a TRT övezeti tervének összevetése 2., 3.

Vízgazdálkodási térségbe tartozik a Duna medre, valamint a Dunabogdány területén áthaladó néhány patak vonala. A kis vízfolyást jelölő vízgazdálkodási térség kategória néhol eltér a tényleges patak nyomvonalától, de az eltérés a térképi lépték eltéréseiből, részletességéből adódik, területhasználati problémát, összeférhetetlenséget nem okoz.

A településterv a vízgazdálkodási térségre vonatkozó előírásokat teljesíti, mivel a térségben vízgazdálkodási területhasználat, kétszintű területhasználat jelölése esetén az elsődleges vízgazdálkodási mellett kizárólag erdő- és zöldterülethez kapcsolódó övezetek kerülnek kijelölésre.

### • Települési térség

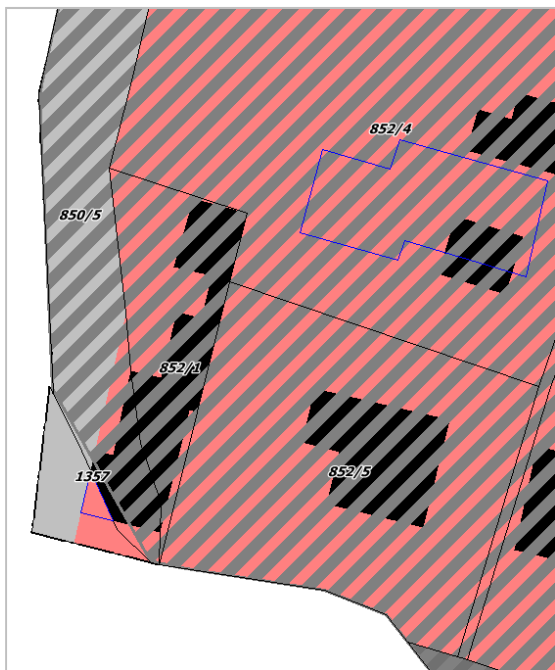
A települési térség jellemzően a település mai belterületét és a hozzá csatlakozó beépítésre szánt területeket fedi le. Ezek jelentős része a 11. sz. főút mentén, kisebb része pedig a Bogonhát területén van.

MATrT „11.5 d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

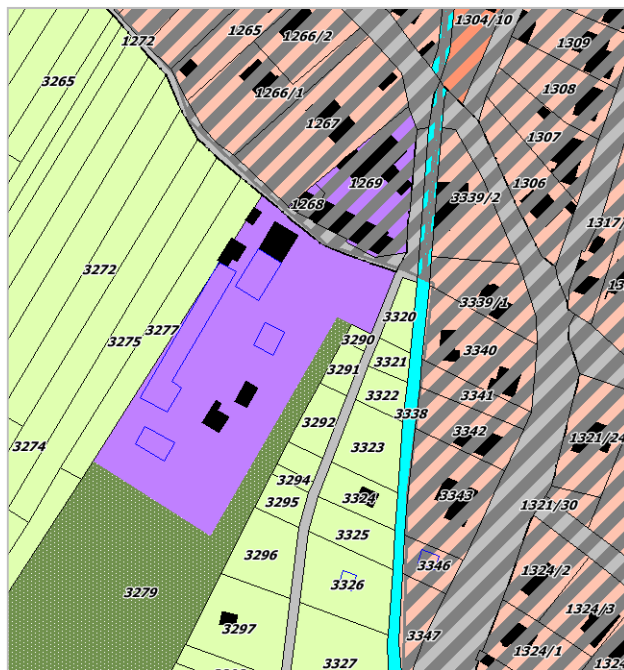
„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. ...”

Beépítésre szánt területet a települési térség, illetve a sajátos területfelhasználású térség által lefedett területeken kívül csupán két helyen jelöl a településtervezés: a kertés mezőgazdasági térségbe eső Puscho Mosoda területe, illetve a mezőgazdasági térségbe eső Gondúzó büfé egyik sarka:

- A kertés mezőgazdasági térségben fekvő építési övezet (5874 m<sup>2</sup> Gksz-1) a hatályos tervben is építési övezet, mely a prosperáló, számos munkahelyet biztosító Puscho Mosoda területe a Táncsics Mihály út 57 szám alatt. A terület besorolása az akkor hatályos előírásoknak megfelel, az agglomerációs tervnek való megfelelést, a vonatkozó előírások igazolását az akkori terv tartalmazta.<sup>38</sup>
- A Gondúzó büfé épülete és környezete részben települési térség, részben mezőgazdasági térség. Mivel az épület közigazgatási határon állt, melyet Dunabogdány és Visegrád az elmúlt években „területcserés” közigazgatási határ-módosítással korrigált. Azonban a MATrT még a pontatlan közigazgatási határt tartalmazza, mely anomáliát a térségi határ is tartalmaz a térségi szerkezeti terven. Így a Gondúzó büfének a régen Visegrádhoz tartozó területe mezőgazdasági térségként került számításra jelen igazolásban, tehát a 75 m<sup>2</sup> a mezőgazdasági térségbe eső terület.<sup>39</sup>



A települési térség (lásd szürke csíkos felület) és a TRT övezeti tervének összevetése - ÚJ beépítésre



A települési térség (lásd szürke csíkos felület) és a TRT övezeti tervének összevetése - NEM ÚJ beépítésre szánt

<sup>38</sup> Lásd. 104/2017. (X.16.) Kt. számú határozat és Dunabogdány Község Önkormányzatának 10/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2014. (X.7.) rendelet módosításáról

<sup>39</sup> Érdemes lenne a jövőben a régi közigazgatási határ - épületen átfutó - anomáliájából, illetve az új közigazgatási határt még nem tartalmazó területi terv pontatlanságából adódó hiba kiküszöbölése.

szánt terület a Gondúzó büfé esetében

terület a Puscho Mosoda esetében

A MATrT 8. mellékletében foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe 292,42 ha, a település közigazgatási területe 2549,78 ha, a települési térség területének aránya 11,47 %.

BATrT-ben meghatározott települési térség (ha)	MATrT által előírt beépítésre szánt terület növekményének maximuma (ha)	A településtervben a települési térségen túli beépítésre szánt területhasználat (ha)
292,42	5,85 (2%)	0,5949 (0,2%)

A településtervben a MATrT által előírt beépítésre szánt terület növekményének maximumát (2%) a települési térségen túli beépítésre szánt területhasználat (0,2%) nem haladja meg.

## 10.2 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET, LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12., 38.§ és az OTÉK 10/A.§ fogalmaz meg szabályokat az új beépítésre szánt területek, új lakóterületek kijelölésével kapcsolatban.

A R. 78/D.§ (4) bekezdés alapján a hatályos szerkezeti tervvel való összehasonlítás alapján dől el, egy terület új beépítésre szánt terület-e vagy sem. **Dunabogdány esetében az új beépítésre szánt terület speciális esete áll fenn, mivel**

- a Gondúzó büfé régen Visegrád területére eső részéről (1357 hrsz) **nem rendelkezik a hatályos szerkezeti terv, valamint**
- **a hatályos szerkezeti terv tévesen vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolja a révhez vezető kiszolgáló út területét (850/5 hrsz).**

Tehát jelen esetében az új beépítésre szánt terület definíciója nehezen értelmezhető. Ennek ellenére a jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében vizsgálatra és bemutatásra kerül jelen fejezetben mint „speciális, új beépítésre szánt terület”.

A területhasználat (mivel a kiszolgáló út a területhasználati kategória részét képezi) szintjén a „speciális, új beépítésre szánt terület” nagysága **492,8 m<sup>2</sup>**, azonban övezeti szinten (a KÖu-k jelű kiszolgáló út területe nélkül) építési övezetbe csupán **86,39 m<sup>2</sup>** terület kerül átsorolásra, vagy a hatályos besorolással nem rendelkező területen kijelölésre.

MATrT „12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) 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.”

A „speciális új beépítésre szánt terület” csatlakozik a meglévő települési területhez, illetve nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet máshol, mivel az érintett terület helyhez kötött, már beépített, a büfé és a révhez vezető út található a területen.

MATrT „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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határ és beépült lakóterület határán fekszik így nem csak a kijelölendő zöldterület apró mérete miatt, hanem az elhelyezkedése alapján sem lehet a területtel érintkező zöldterületet kijelölni. Azonban a településtervezés mintegy 9000 m<sup>2</sup> új zöldterületet jelöl ki távlati területhasználatban a tervezett, Kisoroszi felé vezető gyalogos és kerékpáros híd feljárója mellett.

Új beépítésre szánt terület (m <sup>2</sup> )	A MATrT 12.§ (3) alapján új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölendő zöldterület (m <sup>2</sup> )	A településtervezésben kijelölt új zöldterület (m <sup>2</sup> )
492,8	24,64 (5%)	8 818,7 (1 789,5%)

**A „speciális, új beépítésre szánt terület” kijelölése megfelel a MATrT 12.§ (3) előírásainak.**

MATrT „38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A „speciális, új beépítésre szánt terület” ugyan lakóterület területhasználatú, a lakó építési övezettel érintett része kialakult, a további része pedig kiszolgáló út (KÖu-k), így új lakóterületként nem értelmezhető. Emellett (mivel a kialakult állapot rendezése történik) jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, nem sért társadalmi érdeket, műszaki infrastruktúra-kapacitás már kiépített.

MATrT „38.§ (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

A „speciális, új beépítésre szánt terület” ugyan lakóterület területhasználati besorolást kap, mely a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb található, de a meglévő állapot rendezésére szolgál, igen kis területet érint, így területrendezési hatósági eljárás szempontjából nem értelmezhető.

MATrT „38.§ (4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

**A „speciális, új beépítésre szánt terület” a települési térséghez kapcsolódik.**

OTÉK „10/A.§ (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.”

**A „speciális, új beépítésre szánt terület” nem értelmezhető ebből a szempontból új lakóterületként.**

OTÉK „10/A.§ (2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervezésben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

- a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárdák, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosság szám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását

- 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,



- bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;
- c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és
- d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.”

A „speciális, új beépítésre szánt terület” nem értelmezhető ebből a szempontból sem új lakóterületként: a területen az infrastrukturális hálózat kiépített, a jelenlegihez képest többlet intézményi ellátottság igénye nem merülhet fel az átsorolás miatt. A büfé mellett parkoló és játszótér működik.

### 10.3 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be.

Országos övezet	Előírás	Érintettség
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	érinti
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete	MATrT	érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rendelet	nem érinti
6. erdők övezete	MATrT	érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rendelet	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	MvM rendelet	érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rendelet	érinti
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rendelet	nem érinti
12. nagyvízi meder övezete	MvM rendelet	érinti
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rendelet	érinti
14. földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rendelet	érinti
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	MvM rendelet	nem érinti

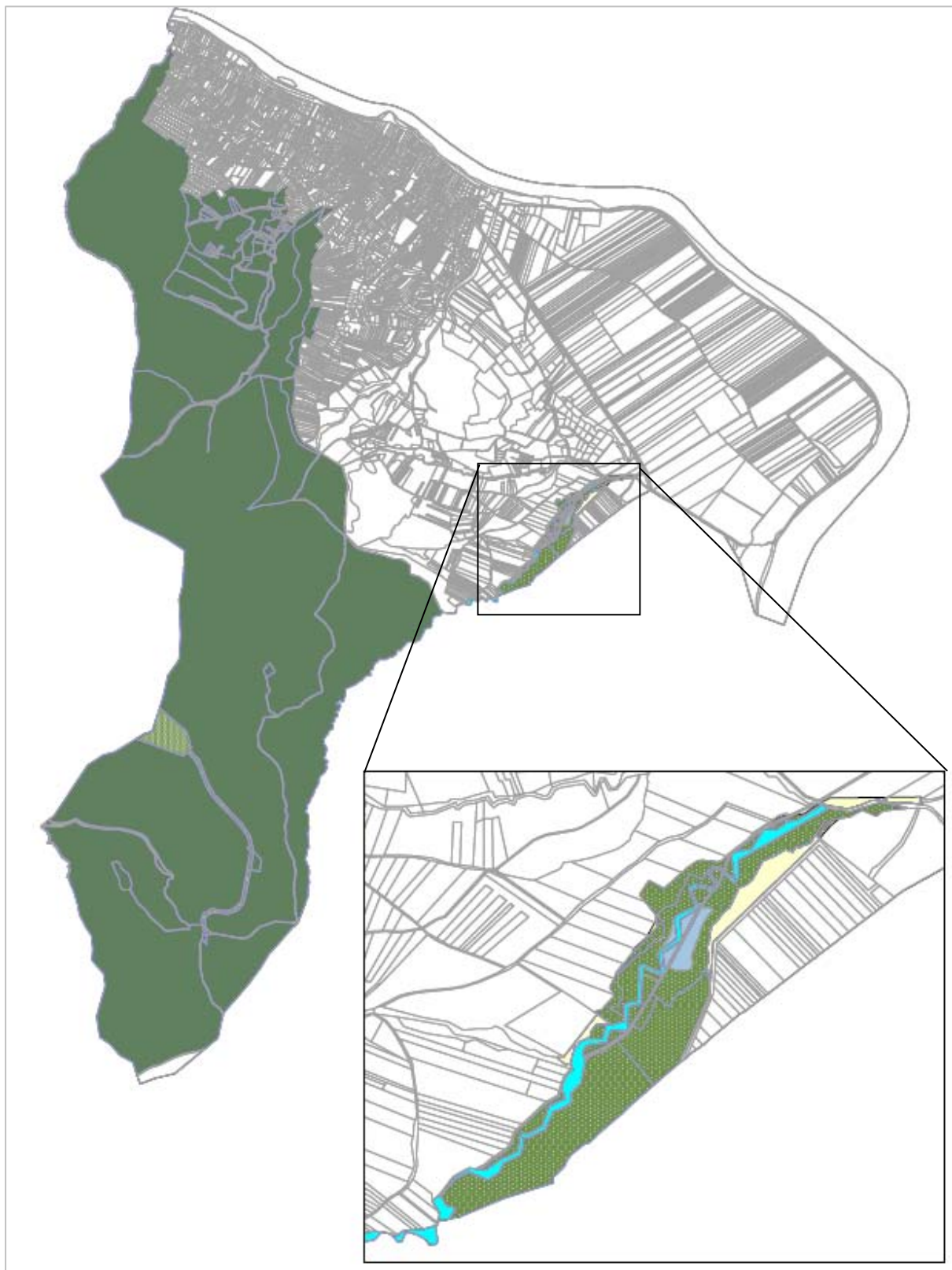
#### • ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az ökológiai hálózat magterületére vonatkozó előírásokat a MATrT 25. § és 43. § tartalmazza.

MATrT 25.§ és 43. § alapján, az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

- Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha az övezet a települést körbezárja, illetve egyes megjelölt esetekben.
- Az ökológiai hálózat magterület övezetében közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nyomvonalai, csak az élőhelyek fennmaradását biztosító, az ökológiai kapcsolatokat nem akadályozó műszaki megoldásokkal helyezhetők el.
- Az övezet területén 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 övezet területén az erőművek közül csak háztartási kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

Dunabogdányon a Pilis hegység erdős területei tartoznak a magterület övezetébe. A település teljes déli és nyugati területét érinti.



*Országos ökológiai hálózat magterületének övezete a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül*

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetének területén beépítésre szánt terület, új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nyomvonala nem került kijelölésre. Az övezet területét nem érinti bányászati tevékenység. Kizárólag háztartási méretű kiserőművek telepíthetőek, épületen elhelyezve.

#### • ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 26. §, 44. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRT készítése során:

- A TRT-ben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- A TRT készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatosá tételét biztosítani kell,
- A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl - új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.



Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül

Dunabogdányban a Duna part és a bányák melletti terület, valamint a déli mezőgazdasági területek és az erdőterületek határán elhelyezkedő területek tartoznak az ökológiai folyosó övezetébe.

A TRT-ben csak olyan övezet került kijelölésre, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A TRT az ökológiai folyosók folytonosságát biztosítja. A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

**• ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE**

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 27. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- A TRT-ben csak 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.
- A TRT-ben 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.
- Ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület az előző ponttól feltételektől függetlenül is kijelölhető.
- Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Dunabogdányban a lakott terület déli, délnyugati határában, valamint a bányák környezetében elhelyezkedő területek tartoznak az ökológiai folyosó övezetébe.



Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül

**A TRT-ben csak olyan övezet került kijelölésre, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója és pufferterülete természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A TRT nem jelöl ki az övezetben beépítésre**



szánt területet. Az övezet területét kis mértékben érinti már jelenleg is működő bányászati tevékenység.

#### • ERDŐK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 29. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből a TRT készítése során figyelembe veendőket az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó igazolásnál már bemutatásra került. Dunabogdány területén az erdőgazdálkodási térség és az erdők övezetébe tartozó területek megegyeznek, így az erdők övezetre vonatkozó előírásnak való megfelelés már korábban bemutatásra került.

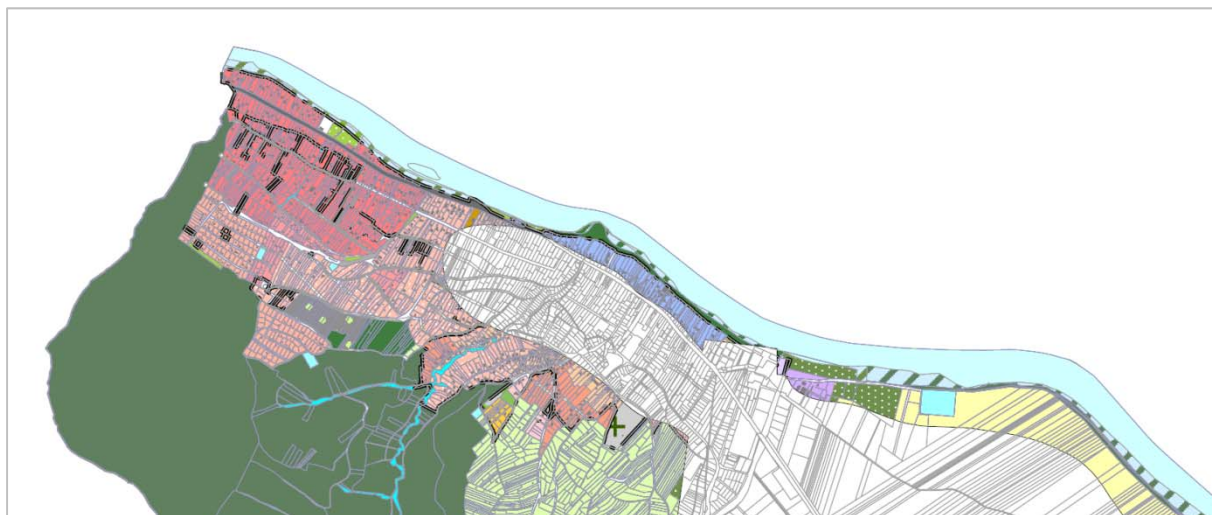
#### • TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

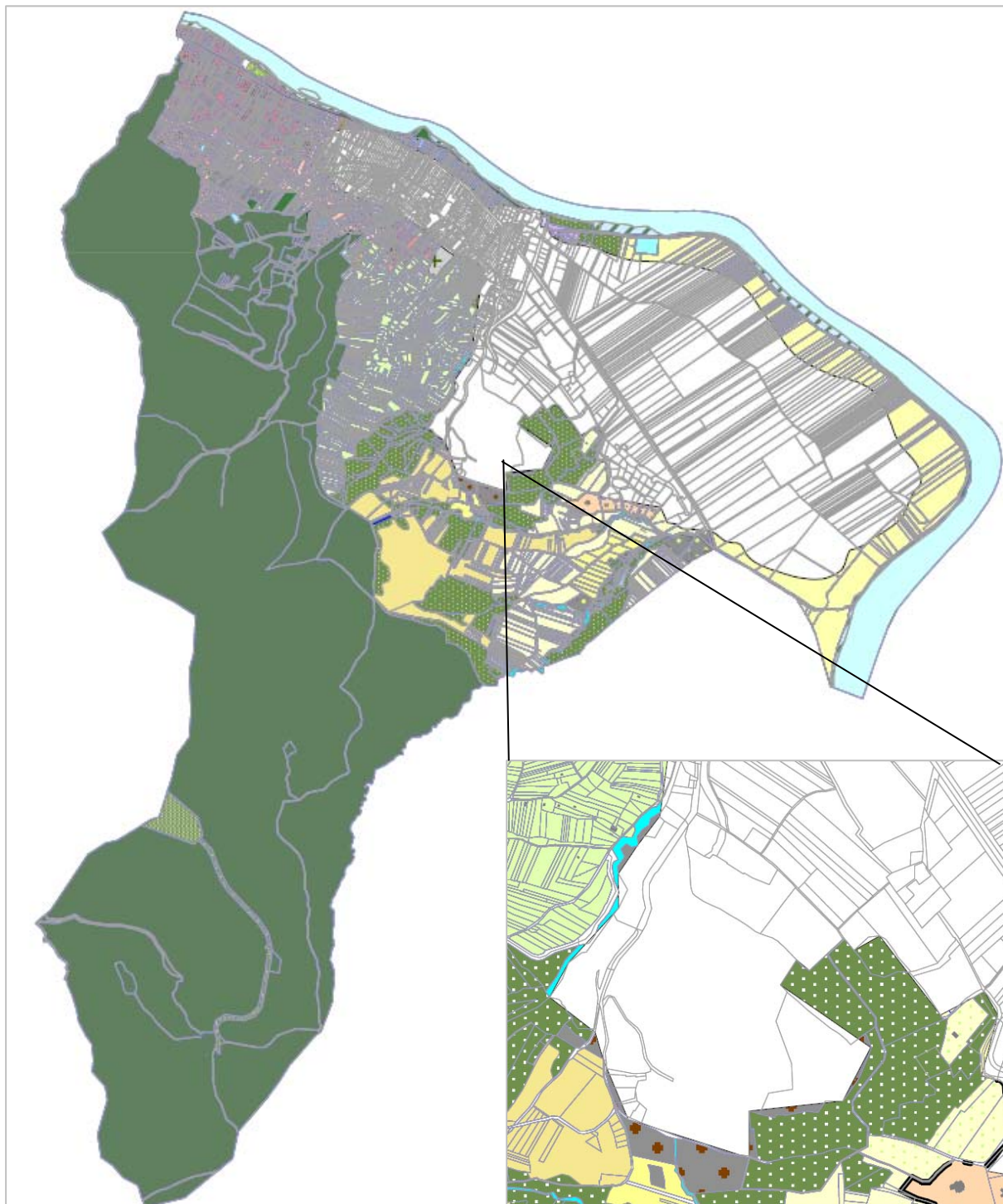
- A TRT készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- A TRT-ben meg kell határozni a területhasználat és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében
- A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- 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.

Dunabogdány esetében hatalmas területek vannak tájképvédelmi területbe sorolva. A település erdővel borított területei, a Duna part teljes hosszában ide tartozik, és a település nagy része is besorolható, mivel a régi építésű házak máig meghatározzák a település arculatát. Csupán a mezőgazdasági területek maradtak ki.

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelményekről a TKR rendelkezik és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területre vonatkozó településképi, tájba illesztési előírásokat is tartalmazza.



Tájképvédelmi terület övezete a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül (lehatárolás forrása: DINIP)



Tájképvédelmi terület övezete a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül (lehatárolás forrása: DINIP)

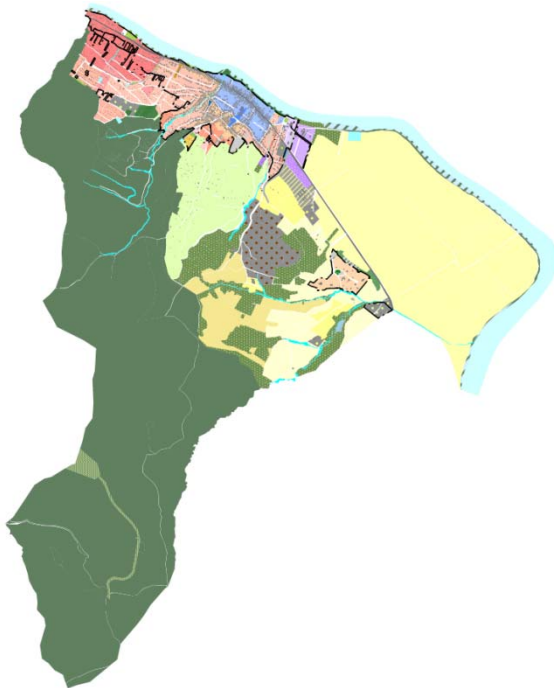
A megalapozó vizsgálat tartalmazza a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A TRT-ben meghatározza a területhasználat és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Az övezet területét kis mértékben érinti, már a hatályos állapotban is meglévő bányászati tevékenység, mely vélhetően csupán a léptékkülönbségből adódó „pontatlanság”. A TRT nem jelöl ki új közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket.

### • VILÁGÖRÖKSÉGI- ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

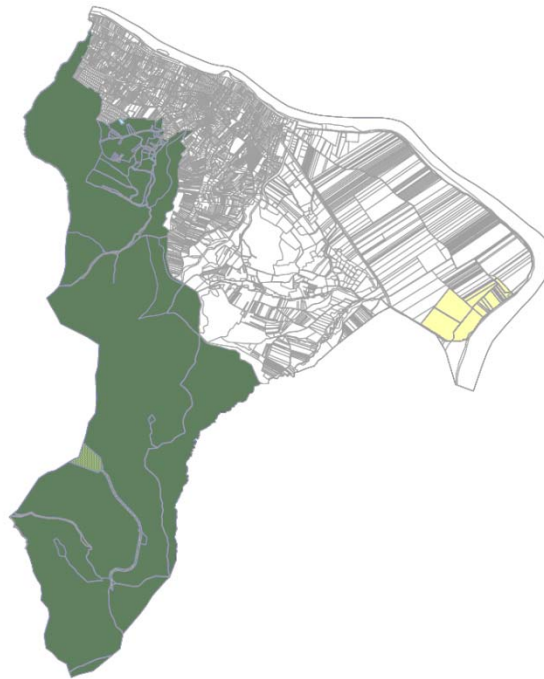
Az övezetre vonatkozóan az MATrT 31. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből a TRT készítése során figyelembe kell venni az alábbiakat:

- A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a TRT-ben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni,
- a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A MATrT által lehatárolt Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete a település teljes területét érinti. A 27/2015. (VI.2.) MvM rendelet a Világörökségvédelmi várományos helyszínek jegyzékéről a településen A dunai límes magyarországi szakasza, valamint a Pilis és Visegrádi-hegység, királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztyölc, Klastrom-puszta pálos kolostor helyszínek Dunabogdányt érintő részeit határolja le.



Világörökségi és világörökségi-várományos területek övezetének a MATrT-ben lévő lehatárolása, a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül



27/2015. (VI.2.) MvM rendelet a Világörökségvédelmi várományos helyszínek jegyzékéről való lehatárolása a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül

A TRT-ben kijelölésre került a világörökség-várományos terület lehatárolása, mely megegyezik a 27/2015. (VI.2.) MvM rendelet lehatárolásával. A meglévő külfejtéses bánya nem érinti a lehatárolást.

### • VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

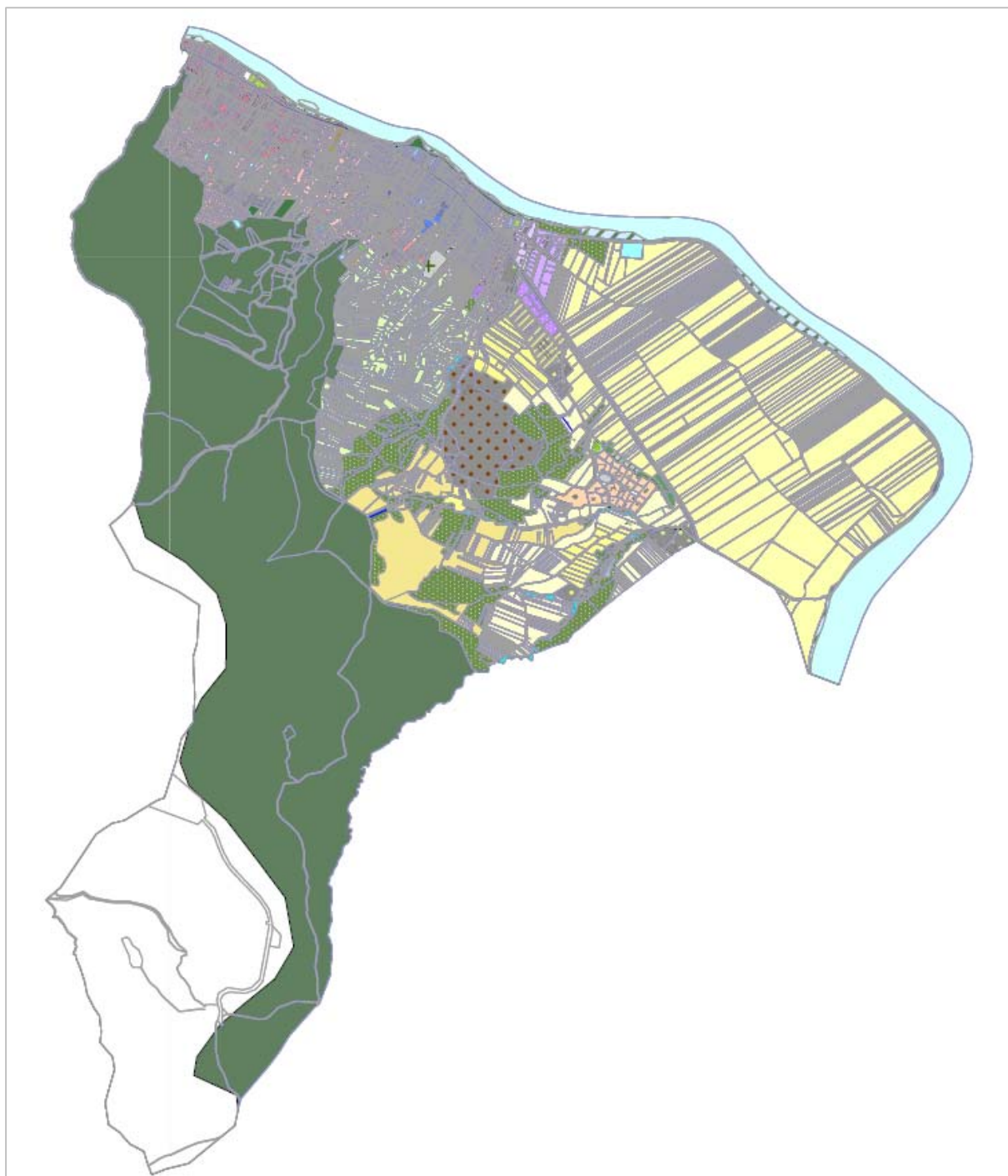
Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések TRT készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.



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

Az övezetbe tartozik Dunabogdány szinte teljes területe, a Déli erdős területek kis részét kivéve.



Vízminőség-védelmi terület övezete a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül

**A TRT szigorúan szabályozza te település vizes területeit.**

**A 3.§ (1) kimondja, hogy a vízparti területek természetközeli szakaszait meg kell őrizni.**

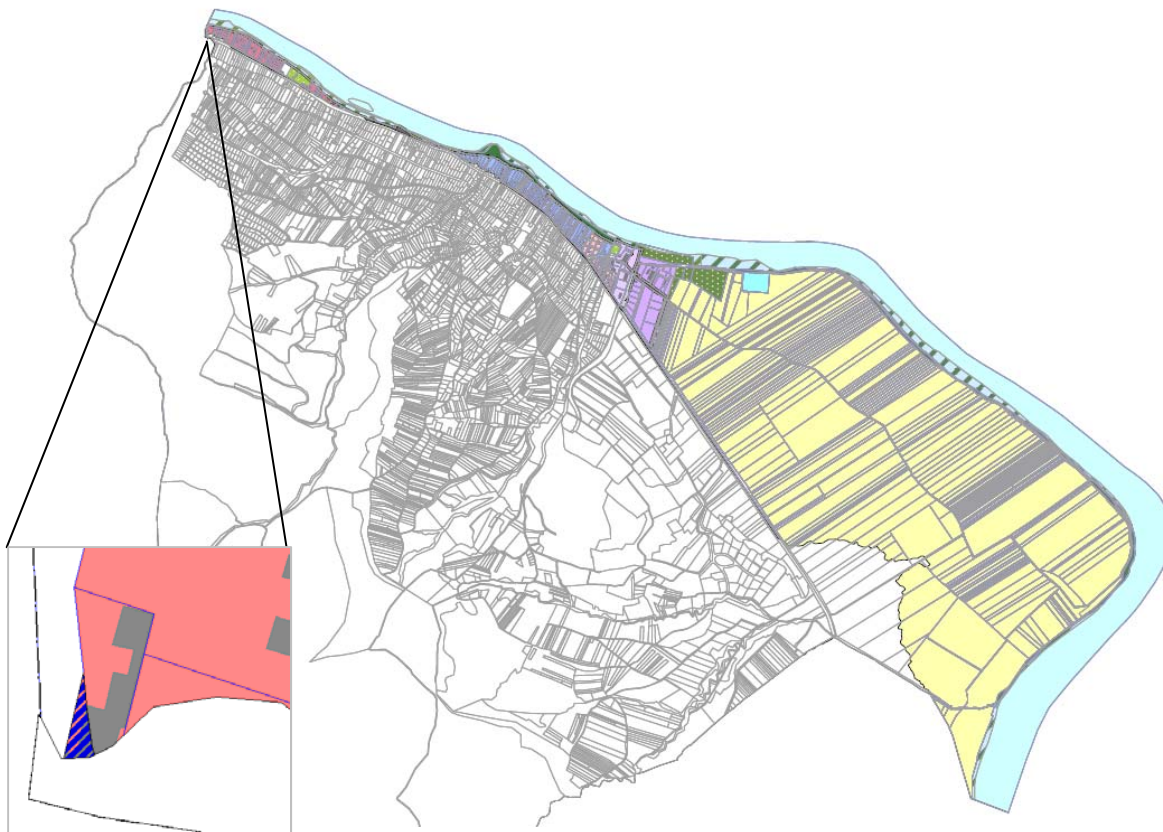
**A TRT Felszíni és felszín alatti vizek védelméről, vízminőség-védelemről szóló 10. § rendelkezik a különböző vízfelületek védőövezetéről, illetve parti sávjáról.**



### • NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 6. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,
- A nagyvízi meder övezetében a TRT-ben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni,
- A TRT módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.



Nagyvízi meder övezete a TRT-ben, Dunabogdány közigazgatási határán belül

A „speciális, új beépítésre szánt terület” nem értelmezhető ebből a szempontból sem új lakóterületként: A terület már jelenleg is beépítésre szánt területként van kezelve, azon épület, építmény helyezkedik el.

A TRT normaszövege tartalmazza, hogy a nagyvízi meder területén csak az arra vonatkozó ágazati előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem létesíthető, valamint nagyvízi meder területén a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

### • ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 8. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a TRT-ben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- Az (1) bekezdés szerinti területen, a TRT-ben csak olyan területhasználat, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Dunabogdány teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik.

**A TRT megjeleníti a Dunabogdány keleti részén jelenleg is működő bányatelket, valamint annak biztonsági zónáit. A területen Különleges beépítésre szánt terület- Bánya építési övezet került kijelölésre, mely megfelel a rendelet előírásainak.**

#### • FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 11. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- Az övezet kiterjedését a TRT-ben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- Új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet hozzájárul.
- A beépítés feltételeit a bányafelügyelet hozzájárulásával kell meghatározni.

Dunabogdány teljes területe érintett az övezeti lehatárolás által.

**A TRT megjeleníti a Dunabogdány keleti részén jelenleg is működő bányatelket, mint földtani veszélyforrást, valamint annak biztonsági zónáit. A területen Különleges beépítésre szánt terület- Bánya építési övezet került kijelölésre, mely megfelel a rendelet előírásainak. A HÉSZ normaszövege tartalmazza a beépítés feltételeként a bányafelügyelet hozzájárulásának szükségességét.**

## 10.4 MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szól Pest megye területrendezési tervéről. Dunabogdány területe a Budapesti Agglomeráció területi hatálya alá esik, de a megyei terv tartalmaz egyedileg meghatározott megyei övezeteket, szabályokat. Dunabogdány a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének megyei övezetébe tartozik. A területrendezési terv a térségi övezetben új logisztikai célú gazdasági terület kialakítását és a logisztikai vállalkozások fejlesztését, a logisztikai potenciál növelését és a kihasználás bővítését a vonatkozó jogszabály alapján fejlesztési eszközökkel javasolja támogatni.

A hatályos PmTrT-ben lehatárolt megyei övezetek közül a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti Dunabogdányt.

*PmTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.*

**A településterv figyelembe veszi a turisztikai céltérség lehatárolást: a TRT jelöl ki olyan területeket, mely a turisztikai forgalmat elősegít (Pl. K-Rek-2 építési övezet a hatályos Lke, Má besorolás helyett). A TFT az idegenforgalommal kiemelten foglalkozik, jól működő, a lakosokat nem zavaró szelíd turizmust irányoz elő Dunabogdány hosszú távú jövőjében.**

## 11 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### 11.1 TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

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

#### 11.1.1 ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelybe „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükségessé vált.

Az Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2022 februárjában kapták meg a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó környezeti értékelés tematikáját, amelyeket válaszleveleikben véleményeztek. A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült.

Ezt követően a Tervezők elkészítették a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárási anyagát, mellyel párhuzamosan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembevételével.

### 11.1.2 JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Dunabogdány épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgálg mankóként.

### 11.1.3 A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az előzetes tájékoztatással indult, amelyek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között voltak a - Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek.

A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint az Skvr. 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

### 11.1.4 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Dunabogdány környezeti értékelésének készítése során közvetlenül a Pest Vármegye Területrendezési Tervéhez készült Környezeti Értékelés, illetve közvetetten az alábbi környezetvédelmi és fenntarthatósági dokumentumok (IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program, Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia) fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők. A változtatások a település meglévő állapotához igazodnak.

### 11.1.5 ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Skvr. tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

## 11.2 AZ ÉRINTETT TERÜLETEK JELENLEGI KÖRNYEZETI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTÁSA

A településterv készítése során egyes területek vonatkozásában több változat is készült, melyek a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák, s az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, az épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vettük.

### 11.2.1 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

#### • Talajvédelem

Dunabogdány területén, domborzati és növényborítottsági adottságaiból adódóan a magasabban fekvő, erdős területeken a barna erdőtalajok, míg a síkabb, a Dunához közelebb eső részein öntéstalajok jelentek meg. Ez a talajtípus kifejezetten jó mezőgazdasági használatra, mert a folyó kiöntései során rakja le hordalékát, amiben szerves anyagok is megtalálhatóak.

Talajerózió szempontjából fontos megvizsgálni a művelt területek lejtőszögét is és ezt figyelembe venni az ültetvények kialakításakor. Dunabogdány művelt területeinek lejtőszöge általában 12% alatti, 12% feletti lejtőszög a 11. sz. főúttól délre, az erdők irányában figyelhető meg helyenként. A meredekebb lejtőszöggel rendelkező művelt területeken már fontos az erózió elleni védelem.

A település külterületi útjainak egy része burkolatlan földút, az úthálózatnak csak kis hányada rendelkezik megfelelő csapadékvíz elvezetéssel és kezeléssel. Ez szintén befolyásolhatja a talaj minőségét.

- **Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

Dunabogdány területén a legfontosabb vízdolyás a Duna, mely a település északi határában folyik. Ezen kívül a településen halad át a Csárdi-patak, Csódi-patak és Kalicsa-patak, melyek a magasabb területekről a Duna irányába haladnak.

A patakok mentén problémát jelent az illegális hulladéklerakás, mely kül-, és belterületen egyaránt jelen van. Emellett a part menti sávok kiemelten érzékenyek az invazív növények megjelenésére is. Ezek könnyedén bemosódhatnak a vízbe és így terjedhetnek tovább.

A patakok jó állapotának megtartása a helyi mikroklíma és a Duna vízének védelme érdekében is fontos.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet jelöl meg területén.

- **Levegő tisztaságának védelme**

A 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 2. melléklete szerint a légszennyezettségi zónába sorolás alapján a település az 1. zónacsoportba tartozik.

A településen a 11. sz. főút mellett a lakossági fűtés és a különböző kereskedelmi, ipari létesítmények, valamint a település keleti részén jelenleg is működő „Dunabogdány I.- andezit, agyag” védnevű bányatelek is. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály adatszolgáltatása alapján a bányának 70 m sugarú levegőszennyezési határt szabtak meg.

- **Zaj- és rezgésvédelem**

Zajterhelés Dunabogdány estében főként a bányatevékenységekből, ipari létesítmények működéséből és a közlekedésből származhat.

A 11. sz. forgalma állandó zajterhelést jelent a lakosság számára, mivel egyes szakaszai a belterületen halad át. A főút főleg a reggeli és délutáni órákban bonyolít le nagy autóforgalmat, mivel azt főleg ingázók használják ebben az időben.

- **Hulladékkezelés**

Dunabogdány területén a hulladékgazdálkodás és hulladékgyűjtés megoldott. Az elszállítást a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt. biztosítja, hetente két alkalommal. Gondoskodik ezen túl a szelektív és zöldhulladék elszállításáról, valamint a lomtalanításról és évenként egy alkalommal a veszélyes hulladékok begyűjtéséről.

Az Önkormányzat kiemelt fontosságúnak tartja, hogy a településen mind a közterületek, mind a magánterületek tisztasága megfelelő legyen, a települési környezet, különösen a közterületek szennyeződését el kell kerülni.

- **Vizuális környezetterhelés**

Dunabogdány bővelkedik táji és épített értékekben, melyeket a lakosság és az ide látogatók is szívesen csodálnak meg. Ezek mellett helyenként megjelennek olyan elemek, tájsebek, amik nagyban befolyásolják az esztétikai értéket. Ilyen például a Duna közelében kialakult gazdasági terület, valamint az erdők közelében elhelyezkedő, ma is működő bánya. Ezek a település alacsonyabban lévő területein vannak, így a kilátópontokról is jól láthatóak.



Vizuális problémát jelentenek továbbá a kezeletlen, elburjánzott bozótos, beerdősülő belterületi részek, például a 11. sz. főúttól délre található egyes mezőgazdasági területek, valamint az elhanyagolt területeken megjelenő illegális hulladéklerakás.

### 11.2.2 TERMÉSZETI ÁLLAPOT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítások a táji- és természetvédelmi értékek figyelembevételével történtek, az értékekre várhatóan nem lesznek hatással.

#### 11.2.2.1 NEMZETKÖZI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK

##### NATURA 2000 területek

A Natura 2000 területek két csoportba sorolhatók: különleges madárvédelmi terület (SPA) és különleges természetmegőrzési terület (SAC). Dunabogdány területén a Duna és ártere (HUDI20043), Börzsöny és Visegrádi-hegység (HUDI10002), valamint a Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039) területek tartoznak Natura 2000 védelem alá.

A 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 4. mellékletében Dunabogdány közigazgatási területén meghatározott Natura 2000 hálózathoz tartozó területek az alábbi helyrajzi számú ingatlanok:

##### DUNA ÉS ÁRTERE (HUDI20043)

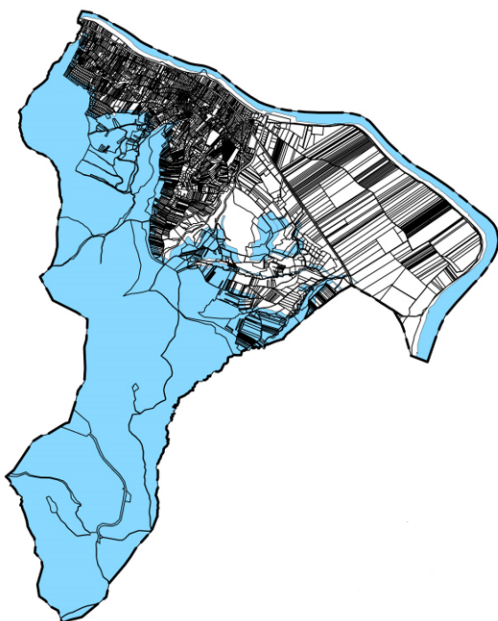
0178/2, 0179/30, 0179/37, 0179/76, 0179/77, 0231/2, 0231/3, 0231/4, 0231/5, 0231/6, 0231/70231/10, 0231/11

##### BÖRZSÖNY ÉS VISEGRÁDI- HEGYSÉG (HUDI10002)

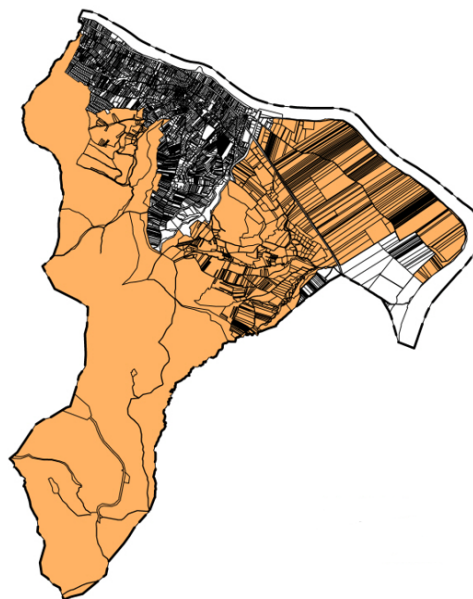
035/1, 036/1, 036/2, 037/2, 037/3, 037/4, 037/7, 038, 039, 040/1, 040/2, 040/3, 040/4, 041/1, 041/2, 041/3, 041/4, 041/5, 041/6, 041/7, 041/8, 041/9, 041/10, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048/1, 048/2, 049, 050, 051, 052, 053, 054/1, 054/2, 054/3, 054/4, 054/5, 054/6, 054/7, 054/8, 055/7, 055/9, 055/11, 055/12, 055/13, 055/14, 055/15, 055/16, 055/17, 055/18, 055/19, 055/20, 055/21, 055/22, 055/23, 055/25, 055/26, 055/27, 055/28, 055/29, 055/30, 055/31, 055/32, 055/33, 055/34, 056, 057, 058/1, 058/2, 058/3, 058/4, 058/5, 058/6, 059, 060/2, 060/5, 060/6, 060/8, 065/170, 099/5, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0102/6, 0102/7, 0102/12, 0102/13, 0102/14, 0102/15, 0102/16, 0102/17, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0104/1, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0104/7, 0104/8, 0104/9, 0104/10, 0104/11, 0104/13, 0104/14, 0104/15, 0104/17, 0104/18, 0104/19, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/27, 0104/31, 0104/32, 0104/33, 0104/34, 0104/35, 0104/36, 0104/37, 0104/38, 0104/39, 0104/40, 0104/41, 0104/42, 0104/43, 0104/44, 0104/45, 0104/46, 0104/47, 0104/48, 0104/49, 0104/50, 0104/51, 0104/52, 0105, 0106/1, 0106/2, 0107, 0108/1, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0109/2, 0109/3, 0109/4, 0109/5, 0109/6, 0109/7, 0110/1, 0110/2, 0110/5, 0110/8, 0110/9, 0110/11, 0110/12, 0110/13, 0110/14, 0110/15, 0110/16, 0110/17, 0110/18, 0110/20, 0110/21, 0110/22, 0110/23, 0110/24, 0110/25, 0110/26, 0110/27, 0110/28, 0110/29, 0110/30, 0110/31, 0110/32, 0110/33, 0110/34, 0110/35, 0110/36, 0111, 0112/2, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/7, 0112/8, 0112/9, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0112/14, 0112/15, 0112/17, 0112/18, 0112/19, 0112/20, 0112/21, 0112/22, 0112/23, 0112/24, 0112/25, 0112/26, 0112/27, 0112/28, 0112/29, 0112/30, 0112/31, 0112/32, 0112/33, 0112/34, 0113, 0114/3, 0114/5, 0114/6, 0114/7, 0114/8, 0114/10, 0114/11, 0114/12, 0114/13, 0114/14, 0114/15, 0114/16, 0114/17, 0114/18, 0115, 0116/2, 0116/3, 0116/4, 0116/5, 0116/6, 0116/7, 0116/8, 0116/9, 0116/10, 0116/11, 0117, 0118/2, 0118/3, 0118/6, 0118/7, 0118/8, 0118/9, 0119, 0120/1, 0120/5, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0120/14, 0120/15, 0120/16, 0120/17, 0121/1, 0121/2, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0121/8, 0121/9, 0122/1, 0122/2, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 0122/6, 0122/7, 0122/8, 0122/9, 0123/2, 0123/3, 0123/4, 0123/5, 0123/7, 0123/9, 0123/10, 0123/11, 0123/12, 0123/13, 0123/14, 0123/15, 0123/16, 0123/17, 0123/18, 0123/19, 0123/20, 0123/21, 0124, 0125/1, 0125/2, 0125/3, 0125/4, 0125/6, 0125/7, 0125/8, 0125/9, 0125/10, 0126, 0127/1, 0127/3, 0127/5, 0127/6, 0127/7, 0127/8, 0127/11, 0127/12, 0127/13, 0127/14, 0127/15, 0127/16, 0127/17, 0127/18, 0127/19, 0127/20, 0127/21, 0128/2, 0128/3, 0128/4, 0128/5, 0128/6, 0128/8, 0128/9, 0128/10, 0128/11, 0128/12, 0128/13, 0128/14, 0128/15, 0128/16, 0128/17, 0128/18, 0129/1, 0129/2, 0130/7, 0130/8, 0130/9, 0130/10, 0130/11, 0130/12, 0130/13, 0130/14, 0130/15, 0130/16, 0130/17, 0130/18, 0130/20, 0130/21, 0130/22, 0130/23, 0130/24, 0130/25, 0130/26, 0130/27, 0131, 0133/2, 0133/3, 0133/4, 0133/5, 0133/7, 0133/10, 0133/12, 0133/13, 0133/15, 0133/16, 0133/17, 0133/18, 0133/19, 0133/20, 0134, 0135/2, 0135/3, 0135/4, 0135/5, 0135/6, 0135/7, 0135/8, 0135/9, 0135/13, 0135/14, 0135/15, 0136, 0137/1, 0137/2, 0137/3, 0137/4, 0137/5, 0137/6, 0137/7, 0138, 0139, 0140, 0141, 0142, 0143, 0144, 0145, 0147/3, 0147/5, 0147/6, 0148, 0149, 0150/2, 0150/3, 0150/4, 0151, 0152/2, 0152/3, 0152/4, 0152/5, 0153, 0154, 0155, 0156/6, 0156/7, 0156/8, 0156/9, 0156/10, 0156/11, 0156/12, 0156/13, 0156/14, 0156/15, 0156/16, 0156/17, 0156/18, 0156/19, 0156/20, 0156/21, 0156/22, 0156/23, 0156/24, 0156/25, 0156/26, 0156/27, 0156/28, 0156/29, 0156/30, 0156/31, 0156/32, 0159/8, 0159/9, 0159/10, 0159/11, 0159/12, 0159/13, 0159/14, 0159/15, 0159/16, 0159/18, 0159/24, 0159/25, 0159/26, 0159/27, 0159/28, 0159/29, 0160/1, 0162/1, 0162/3, 0163/1, 0163/2, 0163/3, 0163/4, 0163/5, 0163/6, 0163/7, 0163/8, 0163/9, 0163/10, 0163/11, 0164, 0165/6, 0165/8, 0165/9, 0165/10, 0165/11, 0165/12, 0165/13, 0165/14, 0165/15, 0165/16, 0165/17, 0165/18, 0165/19, 0165/20, 0165/21, 0166, 0167/2, 0167/32, 0167/34, 0167/35, 0168, 0169/6, 0169/7, 0169/10, 0169/8b, 0169/9b, 0178/2, 0179/13, 0179/15, 0179/30, 0179/32, 0179/37, 0179/38, 0179/39, 0179/40, 0179/41, 0179/42, 0179/44, 0179/45, 0179/47, 0179/48, 0179/49, 0179/50, 0179/51, 0179/52, 0179/53, 0179/54, 0179/55, 0179/57, 0179/59, 0179/60, 0179/72, 0179/73, 0179/74, 0179/76, 0179/77, 0179/79, 0179/80, 0179/83, 0179/84, 0179/85, 0179/86, 0179/87, 0179/88, 0179/89, 0179/90, 0179/91, 0179/92, 0179/93, 0179/94, 0179/95, 0179/96, 0179/97, 0179/98, 0179/99, 0179/100, 0179/101, 0179/102, 0179/103, 0179/104, 0179/105, 0179/106, 0179/107, 0179/108, 0179/109, 0179/110, 0179/111, 0179/112, 0179/113, 0179/114, 0179/116, 0179/117, 0179/118, 0179/120, 0179/121, 0179/122, 0179/123, 0179/124, 0179/125, 0179/238, 0179/239, 0179/240, 0179/241, 0179/242, 0179/243, 0179/244, 0179/245, 0179/246, 0179/247, 0179/248, 0179/249, 0179/250, 0179/251, 0179/252, 0179/253, 0179/254, 0179/255, 0179/256, 0179/257, 0179/258, 0179/259, 0179/260, 0179/261, 0179/262, 0179/263, 0179/264, 0179/265, 0179/266, 0179/267, 0179/268, 0179/269, 0179/270, 0179/271, 0179/272, 0179/273, 0179/274, 0179/275, 0179/276, 0179/277, 0179/279, 0179/280, 0179/281, 0179/282, 0179/283, 0179/284, 0179/285, 0179/286, 0179/287, 0179/288, 0179/289, 0179/290, 0179/291, 0179/292, 0179/293, 0179/294, 0179/295, 0179/296, 0179/297, 0179/298, 0179/299, 0179/300, 0179/303, 0179/304, 0179/305, 0179/306, 0179/307, 0179/308, 0179/309, 0179/311, 0179/312, 0179/313, 0179/314, 0179/315, 0179/316, 0179/317, 0179/318, 0179/319, 0179/320, 0179/338, 0179/339, 0179/340, 0179/341, 0179/342, 0179/343, 0179/344, 0179/345, 0179/346, 0179/347, 0179/348, 0179/349, 0179/350, 0179/351, 0179/352, 0179/353, 0179/354, 0179/355, 0179/356, 0179/357, 0179/358, 0179/359, 0179/360, 0179/361, 0179/362, 0179/363, 0179/364, 0179/365, 0179/366, 0179/367, 0179/368, 0179/369, 0179/370, 0179/371, 0179/372, 0179/373, 0179/376, 0179/377, 0179/378, 0179/379, 0179/380, 0179/381, 0179/382, 0179/383, 0179/384, 0179/385, 0179/386, 0179/387, 0179/388, 0179/389, 0179/390, 0179/391, 0179/392, 0179/393, 0179/394, 0179/395, 0179/396, 0179/397, 0179/398, 0179/399, 0179/400, 0179/401, 0179/402, 0179/403, 0179/404, 0179/405, 0179/406, 0179/407, 0179/408, 0179/409, 0179/410, 0179/411, 0179/412, 0179/413, 0231/5, 0231/6, 0231/7, 0233, 0236/4, 0236/5, 0236/7, 0237/7, 0237/8, 0237/9, 0237/10, 0237/13, 0237/14, 0237/16, 0237/17, 0237/18, 0237/19, 0237/20, 0237/21, 0238, 0239, 0240/1, 0240/2, 0241, 0242, 0243/1, 0243/2, 0244/1, 0244/2, 0245, 0246/2, 0246/3, 0246/4, 0246/5, 0246/6, 0247/1, 0248/1, 0248/2, 0249/1, 0249/2, 0250, 0251, 0252, 0253

## PILIS ÉS VISEGRÁDI- HEGYSÉG (HUDI20039)

035/1, 035/3, 036/1, 036/2, 037/2, 037/3, 037/4, 037/7, 038, 039, 040/1, 040/2, 040/3, 040/4, 041/1, 041/2, 041/3, 041/4, 041/5, 041/6, 041/7, 041/8, 041/9, 041/10, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048/1, 048/2, 049, 050, 051, 052, 053, 054/1, 054/2, 054/3, 054/4, 054/5, 054/6, 054/7, 054/8, 055/7, 055/9, 055/11, 055/12, 055/13, 055/14, 055/15, 055/16, 055/17, 055/18, 055/19, 055/20, 055/21, 055/22, 055/23, 055/25, 055/26, 055/27, 055/28, 055/29, 055/30, 055/31, 055/32, 055/33, 055/34, 056, 057, 058/1, 058/2, 058/3, 058/4, 058/5, 058/6, 059, 060/2, 060/5, 060/6, 060/8, 065/170, 099/5, 099/6, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0102/6, 0102/7, 0102/12, 0102/13, 0102/14, 0102/15, 0102/16, 0102/17, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0104/1, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0104/7, 0104/8, 0104/9, 0104/10, 0104/11, 0104/13, 0104/14, 0104/15, 0104/17, 0104/18, 0104/19, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/27, 0104/31, 0104/32, 0104/33, 0104/34, 0104/35, 0104/36, 0104/37, 0104/38, 0104/39, 0104/40, 0104/41, 0104/42, 0104/43, 0104/44, 0104/45, 0104/46, 0104/47, 0104/48, 0104/49, 0104/50, 0104/51, 0104/52, 0105, 0106/1, 0106/2, 0107, 0108/1, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0109/2, 0109/3, 0109/4, 0109/5, 0109/6, 0109/7, 0110/1, 0110/2, 0110/5, 0110/8, 0110/9, 0110/11, 0110/12, 0110/13, 0110/14, 0110/15, 0110/16, 0110/17, 0110/18, 0110/20, 0110/21, 0110/22, 0110/23, 0110/24, 0110/25, 0110/26, 0110/27, 0110/28, 0110/29, 0110/30, 0110/31, 0110/32, 0110/33, 0110/34, 0110/35, 0110/36, 0111, 0112/2, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/7, 0112/8, 0112/9, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0112/14, 0112/15, 0112/17, 0112/18, 0112/19, 0112/20, 0112/21, 0112/22, 0112/23, 0112/24, 0112/25, 0112/26, 0112/27, 0112/28, 0112/29, 0112/30, 0112/31, 0112/32, 0112/33, 0112/34, 0113, 0114/3, 0114/8, 0121/6, 0121/7, 0122/1, 0122/2, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 0122/6, 0122/7, 0122/8, 0122/9, 0124, 0128/2, 0128/3, 0128/4, 0128/5, 0128/6, 0128/8, 0128/9, 0128/14, 0128/15, 0128/16, 0128/17, 0128/18, 0129/1, 0133/10, 0135/7, 0135/8, 0135/9, 0135/13, 0136, 0140, 0141, 0142, 0145, 0147/3, 0147/5, 0147/6, 0148, 0167/2, 0233, 0236/4, 0236/5, 0236/7, 0237/7, 0237/8, 0237/9, 0237/10, 0237/13, 0237/14, 0237/16, 0237/17, 0237/18, 0237/19, 0237/20, 0237/21, 0238, 0239, 0240/1, 0240/2, 0241, 0242, 0243/1, 0243/2, 0244/1, 0244/2, 0245, 0246/2, 0246/3, 0246/4, 0246/5, 0246/6, 0247/1, 0248/1, 0248/2, 0249/1, 0249/2, 0250, 0251, 0252, 0253



Különleges természetmegőrzési területek Dunabogdány területén (adatok forrása: DINPI)



Különleges madárvédelmi területek Dunabogdány területén (adatok forrása: DINPI)

A változások egy része érint Natura 2000 területet, itt többnyire az értékek védelmében környezetkímélőbb, tájgazdálkodási mezőgazdasági területek lettek kijelölve, szigorodtak az általános mezőgazdasági területek beépíthetőségi lehetőségei, illetve erdőterületek lettek kijelölve.

### 11.2.2.2 ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

#### EX LEGE VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK (FORRÁS)

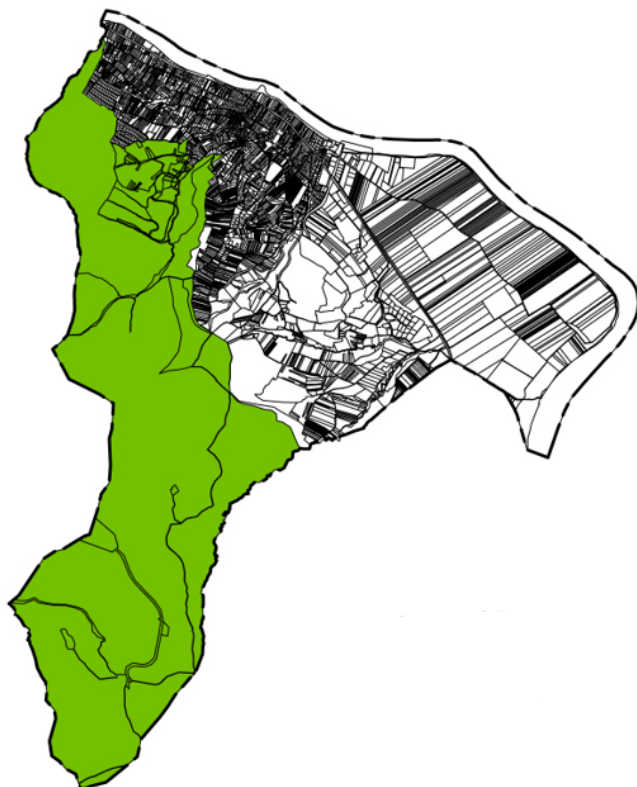
A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: természetvédelmi törvény) 22. § alapján védetté kell nyilvánítani a tudományos, kulturális, esztétikai, oktatásik gazdasági és más közérdekből, valamint a biológiai sokféleség megőrzése céljából értékes földtani alapszelvényeket, a 23.§ alapján, a törvény erejénél fogva valamennyi forrás országos jelentőségű védett területnek minősül.

Dunabogdány területén a fentiek alapján „ex lege” védett területek közé tartoznak a források. Ezek főként erdős, természetközeli területeken találhatóak.

Egy módosítás érint forrást, a 0166 hrsz-ú ingatlanon.

#### ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ, EGYEDI JOGSZABÁLYAL VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET

A Duna- Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló 34/1997. (IX. 20.) KTM rendeletben rögzítettek szerint a település déli, délnyugati, erdővel borított területei tartoznak a védelem alá.



*Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek a Duna- Ipoly nemzeti park területén ( adatokforrása: DINPI)*

A védelemmel érintett területen módosítás nem történt.

#### **HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

Dunabogdány területén 4 helyi védelem alatt álló természeti érték van nyilvántartva:

- Dunabogdányi hársfasor természeti emlék (253 hrsz),
- Dunabogdányi platán természeti emlék (130 hrsz),
- Dunabogdányi hárs természeti emlék (26 hrsz),
- Dunabogdányi hullámtér természetvédelmi terület (0231/10 hrsz.-ú ingatlanból a hullámtér parti sávja a Kisoroszi révtől a Budapest VI. ker. Gyermeeküdülő vízparti területéig; 0231/11; 0231/9).

**A helyi jelentőségű védett elemek közül a Dunabogdányi hullámtér természetvédelmi terület érintett módosítással, itt a tényleges használattal való harmonizáció történik.**

#### **11.2.2.3 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÁLTAL KIJELELT VÉDETT TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE**

*Magterület övezetébe* olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

*Ökológiai folyosójának övezetébe* olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek, puffertületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.

*Ökológiai hálózat puffertületének övezetébe*, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

*Tájképvédelmi terület övezetébe* jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak.

*Vízminőség-védelmi terület övezetébe* alapvetően a felszíni és a felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek, a vízkivételi művek és a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

### 11.2.3 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területek közül egy, a 0127/1 hrsz-ú ingatlan érint régészeti lelőhely lehatárolást. Itt a terület tényleges használatához való harmonizáció, védelmi célú erdőterület kijelölése történik.

## 11.3A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

A településtermben kijelölt, védett természeti területeket érintő változásokat és azok várható hatásait az alábbi táblázat mutatja be részletesen. Általánosságban elmondható, hogy a változtatások jellemzően a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egységek kijelölését célozzák, így a természeti területek állapotára, jellegére várhatóan nem fejtenek ki káros hatást. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.<sup>40</sup>

Ssz.	Hatályos terület-felhaszn.	Átsorolás utáni általános használat	Érintett lehatárolás	Várható hatás	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
A123	nincs/Vg	Lke	Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre, a terület már jelenleg is beépített.	
B37	Lke	Vg	Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre, a valós használattal való harmonizáció miatt történik a módosítás.	
B50	Lf	Vg	Vízminőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre, a valós használattal való harmonizáció miatt történik a módosítás.	
B53	Vt	KÖu	Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre.	
B79	Gksz	KÖu	Vízminőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre.	

<sup>40</sup> A változással érintett területek a 9.1 A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások fejezetben kerültek bemutatásra.



B156	K-T	Kb-T	Tájképvédelmi terület övezete, Vízhinőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre. A területen használat változás nem lesz.	
C13	Lk	Lke	Vízhinőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre. A területen csökken a beépíthetőség mértéke és nő a minimális zöldfelületi arány.	
C25	Lke	Lf	Vízhinőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre.	
C26	Lke	Vt	Vízhinőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre. A területeken kismértékű beépíthetőségi százaléknövekvés válik lehetségessé.	
C33	Lke	K-Rek	Tájképvédelmi terület övezete, Vízhinőség-védelmi terület övezete	A területen kis mértékű beépítés és rekreációs célú felhasználás várható.	A terület a hatályos településszerkezeti terv alapján nagyobb beépítési intenzitásra lehetőséget adó beépítésre szánt terület volt. A területen 15%-os beépíthetőség válik lehetségessé. A TRT szigorúan szabályozza a kialakítható rendeltetéseket és építményeket.
D49	Ev	KÖu	Tájképvédelmi terület övezete, Vízhinőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre.	
D58	Ev	Vg	Natura 2000 SAC, Natura 2000 SPA, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Vízhinőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre.	
D80	Eg	Má	Vízhinőség-védelmi terület övezete	A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre, a valós használattal való harmonizáció miatt történik a módosítás.	
D84	Eg	Kb-Rek	Vízhinőség-védelmi terület övezete	A területen kis mértékű beépítés és rekreációs célú felhasználás várható.	A területen 10%-os beépíthetőség lesz lehetséges, a kialakítható rendeltetéseket és építményeket viszont szigorúan

					szabályozza a TRT.
D97	Má	KÖu	Vízminőség-védelmi terület övezete	<b>A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre.</b>	
D101	Má	Ev	Natura 2000 SAC, Natura 2000 SPA, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Országos ökológiai hálózat pufferterületének, Tájképvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete	<b>A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre, a valós használattal való harmonizáció miatt történik a módosítás.</b>	A módosítás hatására az erdőterületek nagyobb védelem alá kerülnek.
D103	Má	Ee	Vízminőség-védelmi terület övezete	<b>A módosításnak nincs várható hatása a természeti értékekre, a valós használattal való harmonizáció miatt történik a módosítás.</b>	A módosítás hatására az erdőterületek nagyobb védelem alá kerülnek.
D124	Vg	Zkp	Tájképvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete	<b>A területen a jövőben kerékpáros és gyalogos hív feljárójának építését tervezik, illetve egy zöldterület kialakítását. Az érintett ingatlanokon várhatóan nem sérülnek a természeti értékek.</b>	A kerékpáros és gyalogos híd vonatkozásában más eljárás részeként környezetvédelmi dokumentáció, hatásbecslés készült. A területen nem a módosítás, hanem a már tervben lévő kerékpáros és gyalogos híd megépítésével várhatóan a környezetet esetlegesen érintő változások. A TRT Zkp övezetet jelöl ki, mely maximum 3%-os beépíthetőséget enged, az elhelyezhető építményeket pedig szigorúan szabályozza.

## 11.4A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

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

Ssz.	Hatályos terület-használat	Átsorolás utáni általános használat	Érintett lehatárolás	Hatályos környezeti állapot	A terv megvalósulása esetén valószínűsíthető fejlődés	A terv megvalósulásának elmaradása esetében valószínűsíthető fejlődés
C33	Lke	K-Rek	Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete	Bár a terület a hatályos tervben lakóterületbe sorolt, nagy részt beerdősült.	A területen Különleges beépítésre szánt-Rekreációs terület kijelölése a terv. A jövőben a szelíd turisztikai célra hasznosítanak.	Amennyiben az ingatlanok Kertvárosias lakóterület besorolásban maradnak, a területen komoly, a természetet károsító fejlesztések indulhatnak be.
D84	Eg	Kb-Rek	Vízminőség-védelmi terület övezete	A terület jelenleg erdővel fedett.	A Különleges beépítésre nem szánt terület-Rekreációs terület kijelölését követően az ingatlanok szelíd turisztikai célokra lehetnek hasznosítva.	A módosítás elmaradása esetében a területen megmarad a teljes erdővel való fedettség, ott erdőgazdálkodás lesz folytatható.
D101	Má	Ev	Natura 2000 SAC, Natura 2000 SPA, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Országos ökológiai hálózat pufferterületének, Tájképvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete	Az érintett területek teljes mértékben beerdősültek.	A területeken az erdő rendeltetésnek megfelelő övezet kijelölése a cél.	A hatályos HÉSZ, bár általános mezőgazdasági területként jelöli a területeket, kimondja, hogy az erdő rendeltetésbe tartozó területeket a rendeltetésnek megfelelően kell hasznosítani. Így a módosítás elmaradása esetén nem történne változás az ingatlanokon.
D103	Má	Ee	Vízminőség-védelmi terület övezete		A területeken az erdő rendeltetésnek megfelelő övezet kijelölése a cél.	A hatályos HÉSZ, bár általános mezőgazdasági területként jelöli a területeket, kimondja, hogy az erdő rendeltetésbe tartozó területeket a rendeltetésnek megfelelően kell hasznosítani. Így a módosítás elmaradása esetén nem történne változás az ingatlanokon.
D124	Vg	Zkp	Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-	A területen már nem használt vízgazdálkodási	Az övezet módosítása a Dunabogdányra	Amennyiben a módosítások nem következnek be, a

			védelmi terület övezete	műtárgyak találhatóak. A terület extenzíven fenntartott, környezeti értéke csekély.	tervezett kerékpáros és gyalogos híd megépítése miatt vált szükségessé. A fejlesztésekkel a területen új zöldterület alakulhat ki.	terület továbbra is elzártan marad megőrizve.
--	--	--	-------------------------	---	--	---

## 11.4.1 A TELEPÜLÉSTERV EGÉSZÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE

### 11.4.1.1 NEMZETKÖZI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

A nemzetközi dokumentumok közül a legfontosabb az ENSZ Fenntartható Fejlődés Keretrendszere (Agenda 2030), melyet a Program kidolgozása során is figyelembe kellett venni. A Keretrendszer alapjait a kiegyensúlyozott társadalmi fejlődés, a tartós gazdasági növekedés és a környezetvédelem képezik. A terv igyekezett a keretrendszer különböző pontjaira reflektálni, azokat minél mélyebben beültetni a területen.



*Fenntartható fejlődési célok (Forrás: <https://globnev.hu/fenntarthato-fejlodesi-celok>)*

A településterv módosítása és a tervezett fejlesztés az alábbi célokhoz kapcsolódik elsősorban:







### 11.4.2 ORSZÁGOS TERMÉSZETVÉDELMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK

#### DUNA-IPOLY NEMZETI PARK TERÜLETE

Dunabogdány erdős területe teljes egészében a Duna-Ipoly Nemzeti Park területét képezi, mely pontos lehatárolása a 34/1997. (XI.20.) KTM rendelet a Duna-Ipoly Nemzeti Park létesítéséről dokumentumban található. A rendelet szerint a Dunabogdányon belüli Nemzeti Park területek helyrajzi számai a következők:

036, 037/2-4, 037/7-8, 038, 039, 040/1-4, 041/1-10, 042-047, 048/1-2, 049-053, 054/1-8, 055/7, 055/9, 055/11-23, 055/25-34, 056, 057, 058/1-6, 059, 060, 0238, 0239, 0240/1-2, 0241, 0242, 0243/1-2, 0244/1-2, 0245, 0246/1-3, 0247/1, 0248/1-2, 0249/1-2, 0250-0253

A nemzeti park térségének egyediségét a hegységek, folyóvölgyek és síkságok változatossága alkotja. Földtani, tájképi, növénytani és állattani értékekkel egyaránt rendelkezik, melyek védelme és bemutatása kiemelt fontosságú.

#### NEMZETI FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS KERETSTRATÉGIA CÉLKITŰZÉSEI

A fenntartható fejlődés az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmisítható jövőképek megfelelő eszközrendszerrel és reformkerettel vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán-gazdasági-természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségi javítása.

A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

##### Emberi erőforrások:

Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom

##### Társadalmi erőforrások

Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

#### Természeti erőforrások

A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

#### Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása. Kiemelt feladat a vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kitértségünk csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

### NEMZETI KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAM CÉLKITŰZÉSEI

A program kidolgozásáról, céljáról, tartalmáról és megvalósításáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezik. A jelenleg hatályos 5. Nemzeti Környezetvédelmi program (a továbbiakban: NKP) 2021 és 2026 közötti időszakra szól. Az Országgyűlés a 62/2022. (XII.9.) OGY határozattal fogadta el az NKP-5-öt:

A program a hosszú távú jövőképet az NFFK által megfogalmazott illetve a 7. Környezetvédelmi Akcióprogram tagországokra meghatározott jövőképből vezeti le. E két meghatározó jövőkép már önmagában is egyértelmű alapot, meghatározó kiindulási pontot jelent a Program víziójának megfogalmazásához. Mindamelllett fontos figyelemmel lenni az Alaptörvényben megfogalmazottakra, nemzetközi kötelezettségeinkre, illetve más hazai stratégiai dokumentumok célrendszerére is.

A Program átfogó célkitűzése Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Stratégiai céljai:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
3. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
4. A környezetbiztonság javítása.

Horizontális céljai:

1. A társadalom környezettudatosságának növelése.
2. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

A Program stratégiai és horizontális céljainak elérését 22 stratégiai területen, illetve 9 stratégiai eszköznél meghatározott célok és intézkedések biztosítják.

A Program elsősorban a 2026-ig tartó időszakra szól, de annál hosszabb távra is kitekint, hozzájárulva a 2030-ig (pl. 2030-ra a kéndioxid kibocsátás 73%-os csökkentése 2005-höz képest, min. 21% megújuló energia-részesítés 2030-ra), illetve 2050-ig (Magyarország klímasemlegessé tétele 2050-ig) szóló célkitűzések eléréséhez.

#### 11.4.3 A TELEPÜLÉSTERV RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A TELEPÜLÉSTERVBEN FOGLALTAK MEGVALÓSULÁSA ESETÉN A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE

A következő fejezetben a fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások kerülnek bemutatásra.

A terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése:

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezés	<b>0</b>	A területen a beépítés nagysága alapvetően nem növekszik. A változások a hagyományos településképben és a helyi közösség társadalmi, gazdasági viszonyaiban nem	

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
		okoznak változást. A külterületen különös figyelmet kapott a beépíthetőség kontrollálása.	
Környezeti elemek	0	A településtermben javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. Új, a környezetre jelentős hatással lévő övezet nem kerül kijelölésre.	A településen a TRT Környezetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni, a környezeti elemek védelme érdekében az építési tevékenységek során.
Az övezet által kiváltott környezetterhelés hatásterülete	0	Környezetterhelő övezet nem került kijelölésre a településen. A módosításoknak a szomszédos tájhasználatokra zavaró hatása nincs.	
Környezetbiztonság	0	A változással érintett területeken veszélyes hulladék nem keletkezik, illetve ilyen típusú anyagok nem kerülnek tárolásra, így a meglévő szabályozások betartásával az adott területhasználat környezetbiztonsága megfelelőnek tekinthető.	
Élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	0	Dunabogdány rengeteg ökológiai értékkel rendelkezik, melyek országos és nemzetközi védelmet élveznek. Ezek a település magasabban fekvő erdőterületei, a Duna, továbbá a település többi patakja. A módosítással érintett területek az ott található élővilág megőrzését nem korlátozzák, azokat teljes mértékben figyelembe veszik.	A településen a tervezett TRT Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni, melyek elősegítik a terület természeti értékeinek megőrzését - az országos jogszabályok mellett.
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	0	A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok megmaradnak, az értékelési szempont alapján az övezetek változásainak várhatóan nem lesz érdemi hatása.	A TRT talajvédelmi előírásai elősegítik a talaj minőségének védelmét.

**ÉRTÉKRENDSZER**

- +** A tervi módosítás környezeti hatása kedvező
- 0** A tervi módosításnak nincs jelentősebb negatív/pozitív hatása
- A tervi módosítás következtében kisebb negatív hatás várható
- !** A tervi módosítás jelentősebb negatív hatást idéz elő
- ?** A rendelkezésre álló információk alapján a hatás nem előjelezhető

**11.4.3.1 A TELEPÜLÉSTERV EGÉSZÉ SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ KÖRNYEZETI ÁLLAPOTJELLEMZŐK BEMUTATÁSA**

Dunabogdány belterületének jelentős részét a kertvárosias és falusias lakóterületek képezik, ezek mellett megjelennek üdülő és hétvégi házas üdülőterületek, kereskedelmi és szolgáltató, ipari, településközponti és kismértékben különleges területek is. Ezen kategóriákban az épített környezet meghatározó, a burkolt felületek százaléka jelentős. A természeti környezet, természetes növényzet már degradálódott, átalakult, a talaj bolygatott. A levegő kismértékű terhelése jellemző a belterületi szakaszokon, mely a közlekedésből és a házi tüzelésből adódik.

A beépítetlen területek esetén legjelentősebbek az erdők, melyek jellemzően a magasabban fekvő déli területeken fordulnak elő. Itt a természetes folyamatok meghatározóak. A Dunabogdány ezen részeit nemzetközi és országos természetvédelmi lehatárolások is érintik. Az erdők állapota jónak mondható.

Általános mezőgazdasági területek a település északi és keleti részén találhatóak, a 11. sz. főút két oldalán. Ezek a mai napig művelés alatt állnak, helyenként felhagyásra kerültek és elindult az

ingatlanok parlagosodása. A táblák közti védőfasorok hiánya, a monokultúras termesztés és a talaj túlhasználata mind kihat a környezeti elemekre.

Tajgazdálkodási mezőgazdasági területek azokon a korábban általános mezőgazdasági terület övezetben lévő ingatlanokon kerültek kijelölésre, melyek már beerdősültek. Itt szempont a természetközeli gazdálkodás lehetővé tétele.

Kertes mezőgazdasági területek a belterülettől délre jelennek meg. Az emberi behatás itt már formálta a természetes környezeti állapotot. A talaj és vizek állapota a művelés intenzitásától és módjától változik, bár az látható, hogy az utóbbi időszakban egyre több telket hagytak fel. A levegőterhelés nem jellemző, a zaj- és rezgésterhelés nem meghatározó.

Különleges beépítésre nem szánt területek a településen elszórtan jelennek meg, ezek különböző hasznosítása eltérően formálja a tájat.

A beépítetlen területen kiemelendő hatású a bánya területe, mely egy már meglévő, jelenleg is működő terület. A bánya lokálisan komoly ráhatással van a környezeti elemekre. A talaj kitermelésre került, növényzet pedig már nem található az ingatlanokon. A kitermelés hatással van a település zaj és levegőszennyezettségére is.

#### 11.4.4 A TELEPÜLÉSTERVI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK<sup>41</sup>

#### 11.4.5 A VÁRHATÓ JELENTŐS KÖRNYEZETI (KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT) HATÁSOK

A településtervezés az épített és természeti környezetre közvetlen és közvetett hatást egyaránt gyakorol. Közvetett hatás a fejlesztési terven keresztül a szemléletformálás által, közvetett pedig a környezetre vonatkozó helyi építési szabályzat tartalma által.

A településtervezés pozitív hatással van a biológiai sokféleségre (pl. az erdőterületek megőrzésének biztosításával), a lakosságra (pl. környezeti nevelés, környezettudatosság népszerűsítése által), az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra (pl. a turizmus szelíd turizmus formája, valamint a rekreációs lehetőséget biztosításával), a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre a táj- és természetvédelem, vízminőség-védelem kiemelten történő kezelése által.

A TRT az anyagi javakra közvetlen hatással van, mivel építési jogokat határoz meg.

A településtervezés a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget) tartalmazza, a kulturális örökség védelméről - a településrendezés keretein belül - gondoskodik.

A településtervezés tartalmazza a településfejlesztés és rendezés táji vonatkozásait a hatályos településképi rendelet előírásai mellett.

A fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások - a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletettséggel tartalmazza a településtervezés.

### 11.5A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

#### 11.5.1 AZON KÖRNYEZETI JELLEMZŐK, KÖRNYEZETI RENDSZEREK AZONOSÍTÁSA, AMELYEKRE JELENTŐS HATÁSSAL VANNAK A TERVI ELEMÉK

A klímaváltozással járó környezeti változások az egész településre kihatnak a jelenben és a jövőben is. Ezen hatások minimalizálása, a negatív következményekre való adaptáció kiemelt fontosságú.

Az utóbbi években Dunabogdány területén is megjelent a vízhiány, mind a háztartásokban, mind a művelt területeken. Ez a jövőben egyre gyakrabban okozhat problémát.

---

<sup>41</sup> A településrendezési javaslatokat lásd 2. Településrendezési javaslat fejezetben

A szakági javaslatokat lásd 5. Közlekedési javaslatok és 6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat fejezetében



A TRT kitér a felszíni és felszín alatti vizek védelmére, valamint a csapadékvíz telken belül tartására, szikkasztására is.

### 11.5.2 AZON FEJLESZTÉSEK, TERVI ELEMELK AZONOSÍTÁSA, AMELYEK KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL NEGATÍV HATÁST GYAKOROLNAK, ÉS ANNAK CSÖKKENTÉSE VALAMILYEN INTÉZKEDÉST IGÉNYEL

A terv nem tartalmaz olyan elemet, mely előre láthatóan negatívan befolyásolhatná a környezeti elemeket.

## 11.6 A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHTÓ JELENTŐS NEGATÍV KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS AZOK ELLENSÚLYOZÁSA

### • Környezetvédelem

- Környezetvédelmi program megvalósítása;
- Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
- Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Utak menti területek, parlagterületek - mint az allergén növények potenciális termőhelye - gondozása, rendszeres kaszálás megoldása;

### • Táj és természetvédelem

- Természeti értékek védelmének fenntartása, megóvásuk (tájékoztatás, oktatás);
- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Egyedi tájértékek megőrzése, bemutatása;
- Fásorok telepítése honos fajokból, a meglévő fásorok karbantartása, megőrzése;
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek kiemelten kezelése;
- Ökológiai gazdálkodási módszerek népszerűsítése, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése.

### • Épített környezet

- A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
- A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele;
- A légszűrőcső fokozatos cseréje földkábelre;
- Az új épületek építése során az utcaképhez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés;
- A Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlások és a Településképi Rendeletben foglalt előírások betartása.

### • Egyéb kapcsolódó javaslatok

- Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság

tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan).

- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
  - o Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
  - o Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
  - o Iskolai tanítás keretein belül (térsgégi szintű) helytörténet és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása;
- Monitoringozás;
- Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és kezelő között, továbbá a tulajdonosok (gazdálkodók) bevonása.

## 11.7 MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken minimális környezeti változások történhetnek. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A településrendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- A gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>), a „CO koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése  
Adatforrás: helyszíni mérés
- A lakosság egészségügyi állapotának mérése: Testtömeg-index változása, A házi orvosi és a házi gyermekorvosi szolgálathoz bejelentkezettek tízezer megfelelő korú lakosra jutó száma főbb betegségek szerint (fő), Orvosi ellátásban való részvétel (alkalom)  
Adatforrás: egészségügyi statisztikai, egészségügyi beszámoló

## 11.8 ÖSSZEFOGLALÓ

Dunabogdány környezeti értékei kiemelkedőek, melyekre figyelemmel van a TRT. A TRT-ben megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és egyéb országos jogszabályokban szereplő előírások betartása mellett a település környezeti állapotában nem okoz jelentős változást. A tervezett változtatások a tájképi megjelenésre, területfelhasználásra jelentős változást nem eredményeznek.

## 12 MELLÉKLETEK

### 1. MELLÉKLET - Változással érintett területek



Változással érintett területek M=1:12 000

- Beépítésre szánt területbe sorolás - speciális eset: kialakult állapot rendezése
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem területbe sorolás
- Beépítésre szánt területek közötti, területhasználati változás
- Beépítésre nem szántterületek közötti, területhasználati változás

