

**II.KÖTET
DÖRGICSE KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. MÁRCIUS

DÖRGICSE KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Megbízó



Dörgicse Község Önkormányzata
8244 Dörgicse, Fő u. 16.
Deák Attila alpolgármester
Tel: +36 87-444-321
E-mail: polgarmester@dorgicse.hu

Tervező



PAGONY

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ
IRODA

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

ALÁÍRÓLAP

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



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

Mohácsi Katalin

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



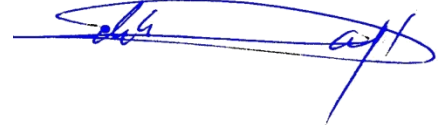
Meszesán Péter, okl. tájépítész mérnök
TK 13-1654

Meszesán Péter

Környezetvédelem: Szőke Balázs, okl. tájépítésmérnök,

okl. környezetvédelmi szakmérnök,
tájvédelmi szakértő (SZTjV):
SZ-010/2021.

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



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



Örökségvédelem: Dr. Vukov Konstantin
okl. építésmérnök
műemlékvédelmi szakmérnök
SZÉ55 01-3776



Kustár Rozália
régész – néprajzkutató
régészeti örökségvédelmi és muzeológiai
szakértő



VEZETŐ TERVEZŐI NYILATKOZAT

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



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

TARTALOM

1. Környezetalakítás terve	1
1.1. Településrendezési javaslatok.....	1
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	1
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	1
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	2
1.1.1.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagolóelemek	6
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	6
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	8
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása.....	8
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (MATrT tv.)	9
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása ..	45
2. Szakági javaslatok	46
2.1. Tájrendezési javaslatok	46
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet értékelése, javaslata.....	47
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	49
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	50
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	52
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	53
2.3. Közlekedési javaslatok.....	55
2.3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	55
2.3.2. Közúti és kötöttpályás tömegközlekedés	55
2.3.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	58
2.4. Közművesítési javaslatok.....	59
2.4.1. Vízi közművek.....	60
2.4.2. Energiaellátás	64
2.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség.....	68
2.4.4. Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat.....	69
3. Környezeti hatások és feltételek	72
4. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	75
5. Szabályozási koncepció	75
6. Környezeti értékelés - külön kötetben	

Mellékletek

1. sz. melléklet: TSZT-V. településszerkezeti változások tervlap
2. sz. melléklet: Területi megfelelések igazolása (Me-01 – Me-10 jelű tervlapok)
3. sz. melléklet: Közlekedési javaslati tervlapok (Közl-1 – Közl-4)
4. sz. melléklet: Közmű javaslati tervlapok (Kmu-1 – Kmu-5)
5. sz. melléklet: TÁJJAV - Tájrendezési és környezetalakítási javaslati tervlap

Környezetalakítás terve

A településrendezési eszközök a település fejlődésének jogi keretei, feladatuk, hogy összhangba hozzák a hosszú- és középtávú táj- és településfejlesztési célkitűzéseket, feladatokat és eszközöket, s ez által megvalósítható, egymással szinergiában lévő konkrét fejlesztéseket indítson el. A településrendezési eszközök által lehetővé tett fejlesztések esetében a társadalmi hasznosságot is vizsgálni kell. Nem lehet a társadalom számára hasznos az a tevékenység, amely a társadalom egészét – bizonyos érdekcsoportok érdekeinek kiszolgálása miatt – környezeti problémák megoldására kényszeríti.

Jelen településrendezési tervek módosítása során az alábbi releváns tervek és programok lettek figyelembe véve:

- az 11/2021. (III.05.) sz. Önk. határozattal elfogadott Dörgicse Község Településfejlesztési koncepciója;
- Dörgicse Község Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve;
- a tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződések;
- Dörgicse község településrendezési tervének felülvizsgálatához készített Környezeti vizsgálat és értékelés;
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MATrT);
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (VMTrT).

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

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

Falusias lakóterületek (Lf)

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

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

Településközpont vegyes terület (Vt)

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

Megmaradó „Vt” területek:

A hatályos tervekben is településközponti vegyes terület a Hivatal és a Községi Ház, a Granarius Étterem és a Kis Pipa étterem, továbbá a korábbi bolt és a Templom tér menti vendéglátóhelyek, illetve a 193/12 hrsz-ú önkormányzati telek. Az új településrészben a 245/37-39 hrsz-ú telkek, Felső-Dörgicsén az önkormányzat tulajdonát képező, jelenleg szálláshelyként működő 77, 76, 74 hrsz egy része, és a felső- dörgicsei templommal szomszédos 27, 28 hrsz-ú ingatlanok.

Új „Vt” területek:

A Fő út mentén, a hivatal tömbjét követően a 322 hrsz-on új településközpont vegyes terület lett kijelölve. Az új déli településrész kiszolgálására a Major utca mentén is új Vt területek kerültek kialakításra a korábbi falusias lakóterületek helyén, önkormányzati tulajdonú 245/29, 245/65-67 hrsz-ú telkeken.

Megszűnő „Vt” területek:

A Fő utca mentén a vízmű (194hrs) vízgazdálkodási területbe sorolása során szűnik meg Vt terület. Településközponti vegyes területből közkertbe soroltuk a 311 és 313hrs-ú ingatlanokat a település központjában a község számára rendezvények helyszínéül.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

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

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

Meglévő, megmaradó „Gksz” területből csak a meglévő 245/22 hrsz-ú közút szélesítés miatt lett közlekedési területté alakítva 700 m² (lásd: B6. sz. változás).

Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

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

Meglévő területfelhasználást a belterülettől és a régi majortól délre az Agyaglikai utcából nyílóan, a 0215/2, 0204/2 hrsz-ú telken, mezőgazdasági csarnokokból álló épületegyüttes alkotja.

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

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

Dörgicse területén közlekedési területbe (KÖu) tartoznak a:

- települést érintő országos közutak,

- települési gyűjtőutak,
- települési kiszolgáló utak,
- közúti csomópontok,
- parkolók,
- gyalogutak.

Zöldterületek

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

Közkert (Zkk)

Dörgicse területén közkertként funkcionáló és akként is szabályozott terület a Felsődörgicsei templomromtól keletre található levendulás park a 24/2 és 28 hrsz-ú telkek egy részén. Emellett több kisebb, közkertként szabályozott, közlekedési területek között húzódó sáv jelenik meg a településen: a Fő út és a Csörgő utca közötti (51/14) hrsz-ú telken, a Balatonakali felé menő főút és a (245/46) hrsz-ú telken tervezett út közötti 10 méteres sávban, továbbá Kisdörgicsén a temető és a főút közötti sávban. A felsoroltakon túl a település központjában a 321/3 és 324 hrsz-ú telkeken nagy kiterjedésű, 4270 m²-es, közkert övezetbe sorolt, de jelenleg alulhasznosított terület áll rendelkezésre. Ezen közkert távlati bővítéseként a terv új közkertet jelöl ki a 313 és 311 hrsz-ú telkeken összesen cca. 3050 m²-en.

Közpark (Zkp)

Közparkként szabályozott terület Dörgicsén a sportpálya és játszótér környezete a 0234/15 hrsz-ú telken. Az új településszerkezeti terv a sportpálya és játszótér valós kiterjedésének megfelelően jelölte ki a közpark területét. Kisdörgicse déli felén, a főút túloldalán jelenleg alulhasznosított közpark látja el a településrész zöldterület igényét cca. 9770 m²-en a 041/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek egy részén.

Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük. Területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

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

Védelmi erdők (Ev)

Védelmi erdőterületek közé tartoznak azok a különleges kezelést igénylő erdők, amelyek országos jelentőségű védett természeti területen, magterületen, vagy az ezekhez közvetlenül kapcsolódva található, illetve egyedüli kivételként a Balatonakali felé vezető 7338-as főút melletti véderdő. A védelmi erdőterületeken az erdő gazdasági funkciója nem, vagy csak korlátozott mértékben

érvényesül. Védelmi erdőterületek a település erdőinek 99%-át teszik ki. A védelmi erdők a község északi keleti és nyugati déli felén található nagyobb, homogén foltokban.

Gazdasági erdők (Eg)

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

Mezőgazdasági területek

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

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

Általános mezőgazdasági terület – általános (Má)

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

Általános mezőgazdasági terület – szőlő (Má-sző)

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

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területeken elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Ebbe az övezetbe tartoznak a településmagot övező belterületi kertek, továbbá a község nyugati és déli felén húzódó történelmi dűlőkön található szőlőskertek: Kútfői-dűlő, Mocsár, Margya, Sárkút, Apácska, Balázs alja, Agyaglik, Hosszú-dűlő, Becce és Sajtó-telek, valamint a község legkeletibb csücskében az Erdei-dűlő és a Les-hegy. A kertes mezőgazdasági területeken a lakóépületek kialakítása nem, de a kertes műveléssel összefüggő gazdasági épületek elhelyezése engedélyezett.

Vízgazdálkodási területek

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

Vízgazdálkodási terület (V)

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

Vízgazdálkodási terület – vízbázis (Vb)

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

Különleges beépítésre nem szánt területek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Különleges beépítésre nem szánt terület – lovarda (Kb-Lov)

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

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

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

Az önkormányzati tulajdonban álló, távlati gazdasági célú fejlesztési terület sorolható ide, amely a gyógyturizmus, egészségügyi szolgáltató-, oktató-, konferencia és kulturális funkciók, a szabadidő

eltöltését biztosító vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények, kézműves műhelyek, közösségi szórakoztató létesítmények elhelyezésére szolgál.

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

1.1.1.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagolóelemek

- 73112 j. Mencshely-Dörgicse összekötő út
- 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út
- Dörgicse-Tagyon közötti új, tervezett mellékút

1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

Közlekedéssel kapcsolatos védősávok

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

A védőtávolság külterületen:

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

Közműszolgáltatással összefüggő védősávok

Villamosenergia-ellátás

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

Földgázellátás

- -

Örökségvédelemmel összefüggő korlátozások

- műemlékek, műemléki környezet területe
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek területe

Természetvédelemmel, tájvédelemmel összefüggő korlátozások

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

Egyéb védelmi és korlátozó elemek

- vízminőség-védelmi terület övezete
- szőlő- és gyümölcs kataszteri területek
- potenciálisan felszínmozgás-veszélyeztetett terület

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

TERÜLETI MÉRLEG		A FELÜLVIZSGÁLT TSZT SZERINT	A TERVEZETT TSZT SZERINT	
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)	Területe (ha)	Változás mértéke
Beépítésre szánt terület		95,80	60,10	62,74%
falusias lakóterület	Lf	59,49	51,69	86,89%
településközponti vegyes terület	Vt	3,48	3,99	114,66%
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	4,50	2,98	66,21%
különleges beépítésre szánt területek	K	28,33	1,44	5,08%
Beépítésre nem szánt terület		1815,64	1851,34	101,97%
általános mezőgazdasági terület	Má	539,70	564,72	104,64%
kertes mezőgazdasági terület	Mk	181,84	233,67	128,50%
erdőterület - védelmi	Ev	909,73	944,43	103,81%
erdőterület - gazdasági	Eg	82,39	6,97	8,46%
zöldterület - közkert	Z	8,92	3,41	38,23%
vízgazdálkodási terület	V	2,61	2,40	91,77%
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	8,00	34,24	428,00%
közüti közlekedési terület	Köu	82,45	61,50	74,59%
Közigazgatási terület (ha)		1911,44	1911,44	

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

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

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

K	11	015/5, 020/10 egy r., 016/11 egy r.,	0,35	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	12	045/8, 045/9 egy r.	4,19	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	13	0149, 0150, 0154/2 egy r.	0,27	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	14	0151 egy r.	0,03	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Vízgazdálkodási terület (V)
K	15	0154/2 egy r.	0,22	K-Temető	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	16	(0155), (0158)	1,58	K-Temető	▶	Kb-Temető
K	17	0157	3,44	K-Romkert	▶	Kb-Romkert
K	18	0142 egy r.	0,4	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	19	0142 egy r.	0,91	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	20	0142 egy r.	0,56	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	21	1087	0,79	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)
K	22	0165/2 egy r., 0167/1 egy r.	7,03	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	23	0225/31	1,27	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	24	1323/1 egy r., 1391/2 egy r.	1,4	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)
K	25	1413/2 egy r., 1409 egy r., 1408 egy r., 1407 egy r., 1382 egy r., 1371 egy r., 1370 egy r., 0258/108 egy r.	0,32	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	26	0252/1 egy r., 0251/2 egy r., 0258/19 egy r., 0258/98 egy r., 0258/97 egy r., 0258/96 egy r., 0258/109 egy r., 0258/110 egy r., 0258/99 egy r., 0258/100	0,44	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)

Változás s.sz.:		HRSZ/HRSZ részlet:	Terület-nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	▶	Tervezett ter. felh.
K	27	0224 egy r., 0258/105 egy r., 0258/106 egy r., 0222/8 egy r., 0218/1 egy r., 0225/60 egy r., 0215/8 egy r., 0215/6 egy r., 414/6 egy r.,	1,05	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	28	0220, 0218/3 egy r.	3,15	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	29	0213 egy r.	0,01	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	30	0213 egy r.	0,01	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	31	0213 egy r.	0,34	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
K	32	0213 egy r.	1,42	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	33	0213 egy r.	12,65	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	34	0208/1 egy r., 0213 egy r.	0,03	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	35	0208/1 egy r., 0208/2 egy r., 0208/5 egy r., 0208/6 egy r.	0,22	Erdőterület (E)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	36	0125, 0129	7,05	Erdőterület (E)	▶	Általános mezőgazdasági terület (Má)
K	37	080/110 egy r., 080/159 egy r.	0,37	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)
K	38	080/119 egy r., 080/118 egy r., 080/121 egy r.,	0,04	Erdőterület (E)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
K	39	080/6	0,04	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
K	40	080/120	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
K	41	069/21	0,12	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)
K	42	071/1-7, 087/9 egy r., 087/96 egy r., 1619, 1620,	0,73	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Erdőterület (E)

K	43	085/1-7	0,42	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Vízgazdálkodási terület (V)
K	44	087/163	0,7	Erdőterület (E)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
			86,97			

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (MATrT tv.)

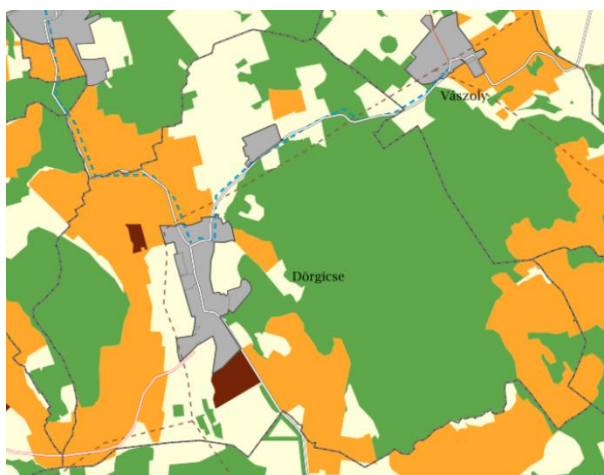
Dörgicse területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

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

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

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

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



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

Dörgicse község
közigazgatási területe: 1911,44

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

- Balatonakali-Dörgicse-Vászoly (7338. sz.) mellékút,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

► Új beépítésre szánt területet a terv nem jelöl ki.

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

- 50. § (1) j) a településrendezési eszközökben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;

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

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

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

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

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

Zöldterületek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

► Az előző pont szerint zöldterületnek minősülő területeken a Zkk-ból Köu-ba sorolt területek (B4, B11, és B26 sz. módosítások) egy része összesen 5.280 m², a Zkk-ból Mk-ba sorolt terület (B10. sz. módosítás) összesen 115 m². Tehát az összesen pótlandó zöldterület 5.395 m².

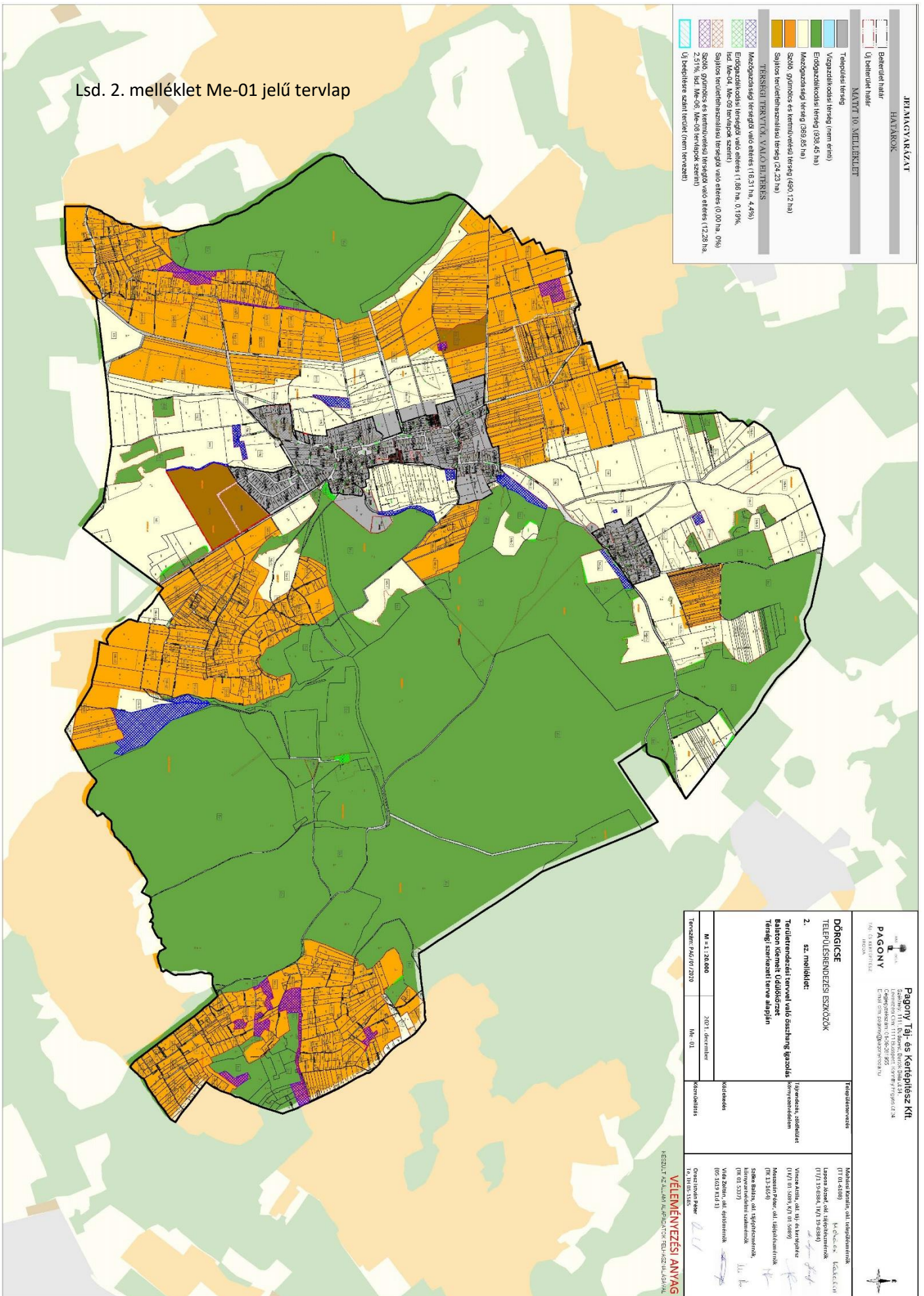
a) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;

► A B9 és B15. sz. módosítás eredményeként 10.639 m² került újonnan zöldterületbe önkormányzati tulajdonú ingatlanon, tehát az előző pontban meghatározott 5.395 m² megszűnő zöldterület teljes egészében pótlásra került.

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

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

Lsd. 2. melléklet Me-01 jelű tervlap



JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

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

MAJTT 10. MELLÉKLET

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

TERÜLETTYÉNYVONAL VÁLTOZTATÁS

----- Mezőgazdasági területtel való átérés (13,31 ha, 4,9%)
 ----- Erdőgazdálkodási területtel való átérés (1,98 ha, 0,73%)
 ----- Víz, Mező-, Mező-03 területtel szemben
 ----- Szőlő, gyümölcs és kertművelési területtel való átérés (0,00 ha, 0%)
 ----- Sajátos területfelhasználású területtel való átérés (1,28 ha, 2,91%)
 ----- Vízfelülettel szemben
 ----- Új beépítésre szánt terület (nem tervezett)

Págyony Táj- és Kertépítész Kft.
 1111 Budapest, Soroksári út 134.
 Tel: +36 (1) 266 006
 E-mail: info@pago.hu

DÖRGŐCSÉ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK	Feladatmegnevezés	Készítők	Készítés ideje
2. sz. módosítás: Területrendezési tervvel való összehangolás Balaton Kékesi Üdülőközpont Területi szerződés terv alapján	Tervezési, szöveges könyvtanulmány	Köszvényesi Köszvényesi	2017. december Máj. 01.
M 1: 1: 200 000 Tervezési Pár/01/2020	Közzététel	Országos Péter	

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG
 Készült az ALMA RENDSZERVIZSGÁLAT
 alapján

Országos övezeteknek való megfeleltetés

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

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

Magterület

25 §

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

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

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

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

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

Pufferterület

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

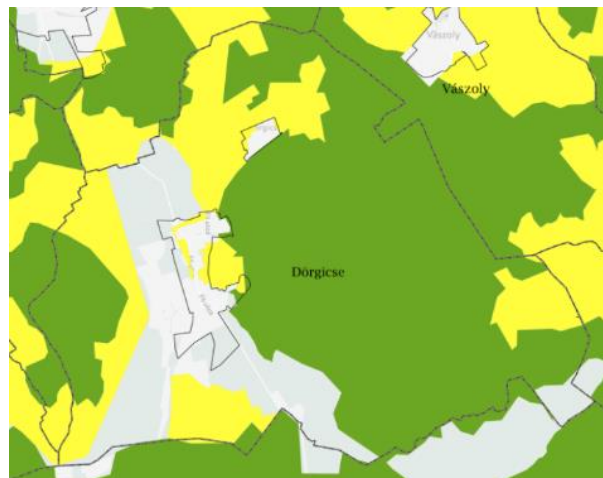
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében [...] a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

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

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

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

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



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

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

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

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

► Az övezet nem érinti Dörgicse közigazgatási területét.

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

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



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

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

► A településen bányaterület nem található.

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

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

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

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

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

► A terv nem tiltja az erdők látogathatóságát.

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

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

Országos övezeteknek való megfeleltetés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

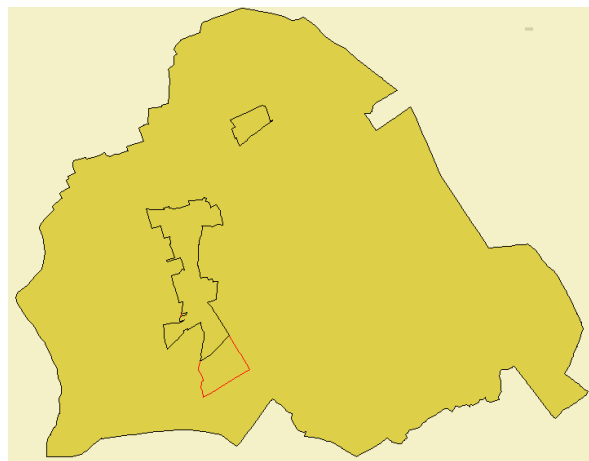
► **Az övezet nem érinti Dörgicse közigazgatási területét.**

3. Tájképvédelmi terület övezete

A település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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



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

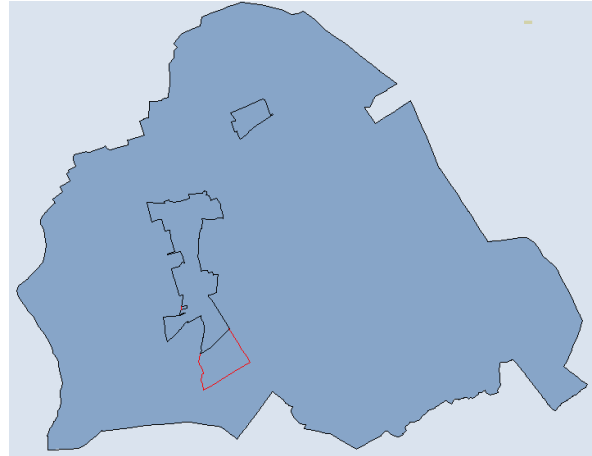
4. Vízminőségvédelmi terület övezete

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

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

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

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



Térségi övezeteknek való megfeleltetés

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

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

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

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

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

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

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

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

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

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

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

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

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

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

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

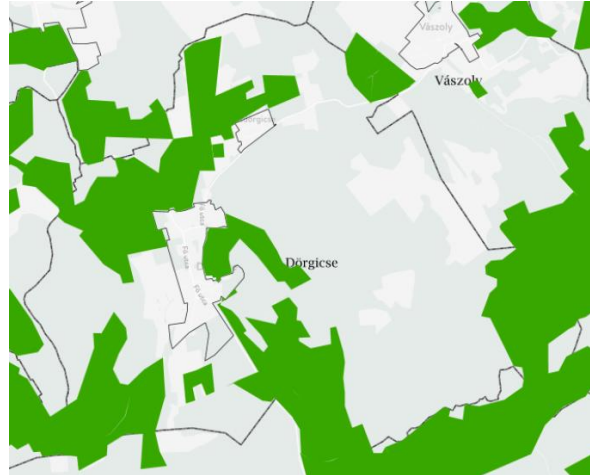
c) csarnok nem helyezhető el;

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

► A terv az előírásokat alkalmazza.

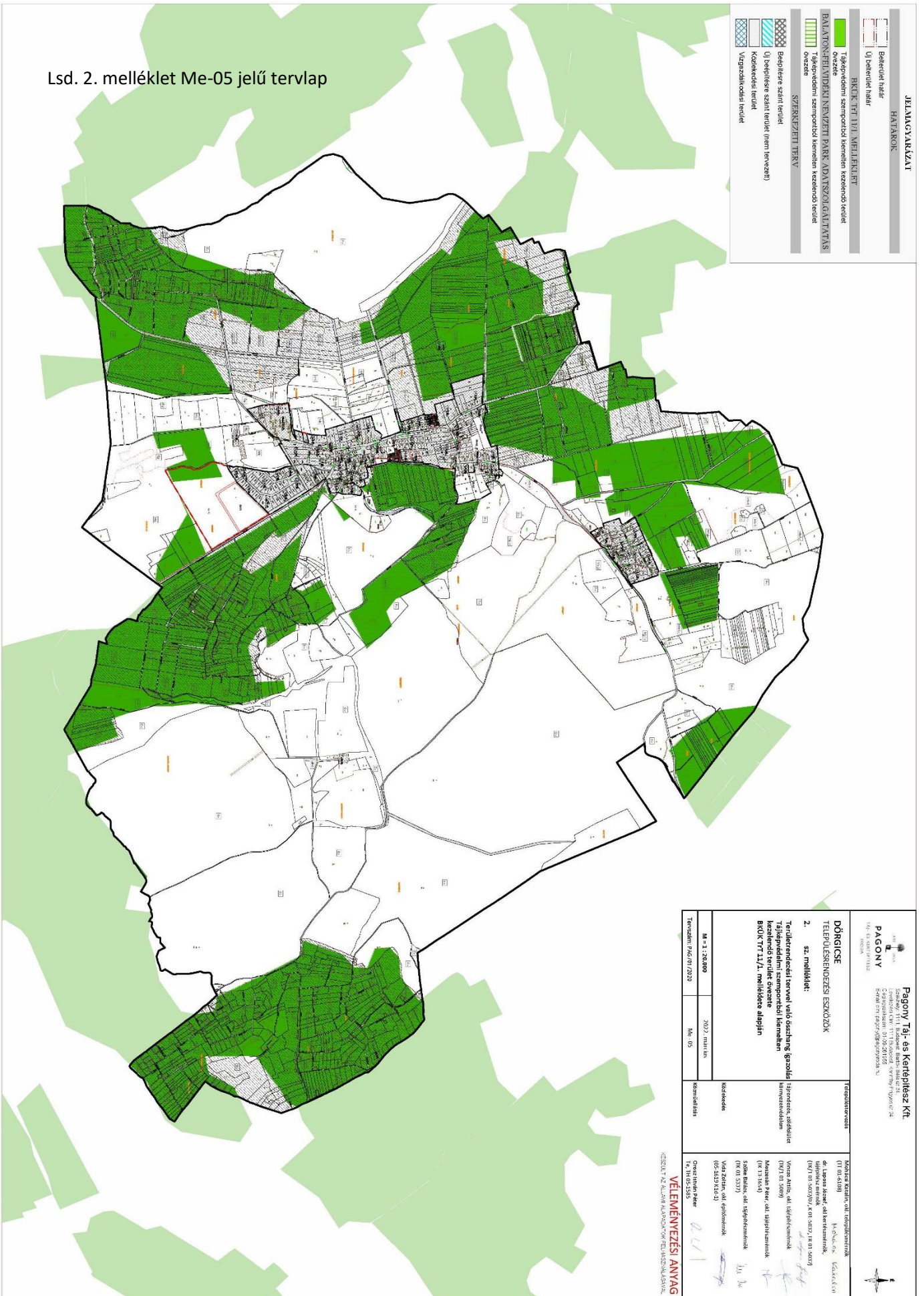
e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

► A terv nem tartalmaz bányanyitást, -bővítést.



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

Lsd. 2. melléklet Me-05 jelű tervlap



JELMAGYARÁSZATI
HATÁROK

Belsőület határ
Új belterület határ

BROK T/1/1/A MELLÉRSÉFT

Tárgyalgatóm szempontú területi kezeltendő terület
Tárgyalgatóm szempontú területi kezeltendő terület
SZERKEZETI TERV

Belsőület szánti terület
Új belterület szánti terület (nem tervezett)
Közelítési terület
Vízgazdálkodási terület

Págyony/Taj-88 Kertépléssz Kft.
PÁGYONY
Szerkesztő: Págyony/Taj-88 Kertépléssz Kft.
Szerkesztő: Págyony/Taj-88 Kertépléssz Kft.

DÖRGŐCE
TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2. sz. melléklet:

Terrületrendezési Tervevel való összehangolt
Társulási területi önkormányzati
BROK T/1/1/A melléklete alapján

M: 1:20000	2022. március	Készítők	Készítők
Tervezési: P/07/2020	Mé: 05	Készítők	Készítők



Készítők: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.
Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

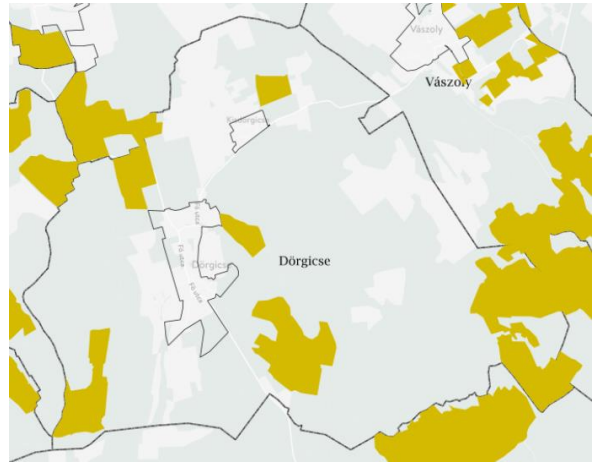
Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

Ellátás: Kertész, János, Mészáros, Péter
(11.01.2022) M. Cs. Cs. Cs.

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

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

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



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

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

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;

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

d) * a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;

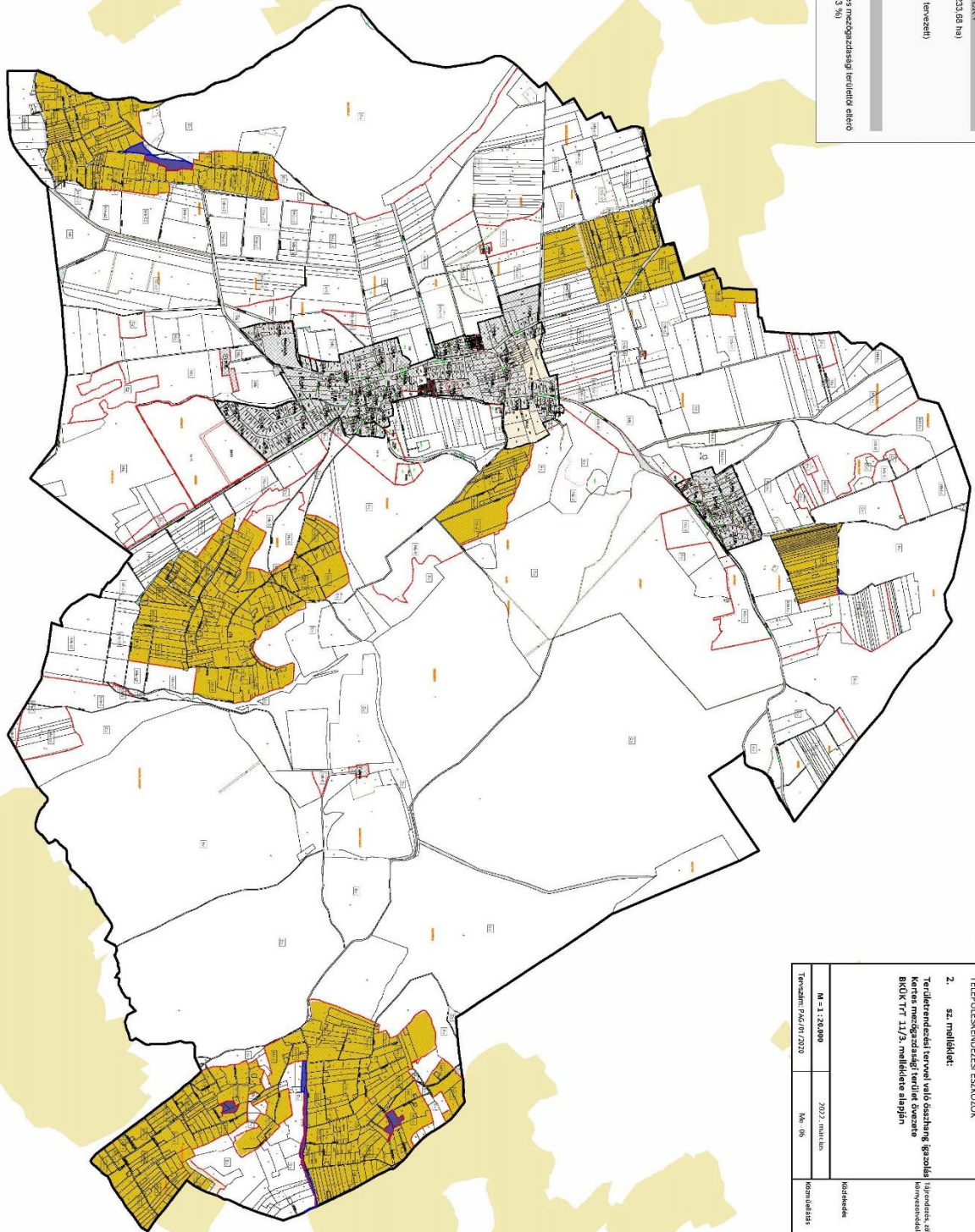
► A HÉSZ-ben az övezetbe tartozó kertes mezőgazdasági területeken 2.700 és 3.500 m² a beépíthető telek legkisebb nagysága, ami a törvénynél szigorúbb szabályozás.

e) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;

► A HÉSZ-ben szabályozott beépítettség legfeljebb 3 % és az épületek bruttó alapterülete legfeljebb 150m².

- f) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;
- ▶ **A HÉSZ meghatározott beépítési magassága törvénynek megfelelően legfeljebb 4 méter.**
- g) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- ▶ **A HÉSZ tiltja ezen építmények elhelyezését.**
- h) a 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- ▶ **A településképi védelmi rendelet feladata.**
- i) legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
- ▶ **A HÉSZ engedi szakrális építmény elhelyezését.**
- j) birtokközpont nem alakítható ki.
- ▶ **A HÉSZ tiltja a kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont kialakítását.**

Lsd. 2. melléklet Me-06 jelű tervlap



JELMAGYARZAT

ÁLLAMTULAJDON

Beküldési határ

Új beküldési határ

MÁJTI 11/3. MELLÉKLET

Kertes mezőgazdasági övezeti terület (239,58 ha)

SZÉRSZEMÉLTÉRI TERÜL

Kertes mezőgazdasági terület (233,88 ha)

Beküldési szaktípus terület (nem tervezett)

Új beküldési szaktípus terület (nem tervezett)

Közelítési terület

Vízgazdálkodási terület

ÉLTEREKS

Településszerkezeti tervben kertes mezőgazdasági területként előírt területfelhasználás (3,39 ha, 1,53 %)

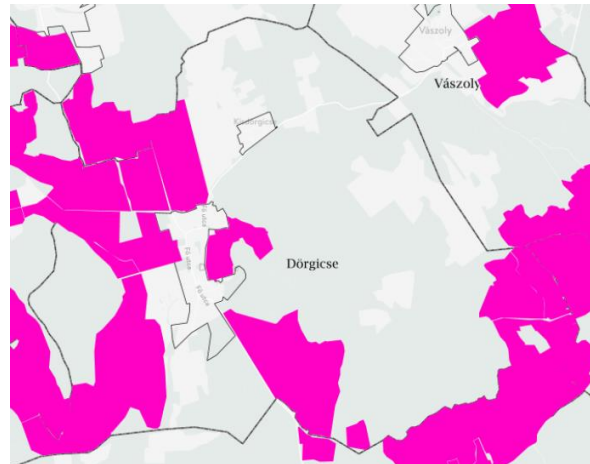
<p>Pagony Táj- és Kertépítész Kft. Székely 1114. Budapest Baross Sándor St. Cégjegyzékszám: 0130-01022 E-mail cím: papir@pagonytervezok.hu TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉS</p>		<p>Pagony Táj- és Kertépítész Kft. Székely 1114. Budapest Baross Sándor St. Cégjegyzékszám: 0130-01022 E-mail cím: papir@pagonytervezok.hu TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉS</p>	
<p>DÖRGŐCSE TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK</p> <p>2. sz. melléklet: Területhasználati tervvel való összehang. igazolás. tájrendezés, módosított kertes mezőgazdasági területi övezeti BKKOK TT/ 11/3. melléklete alapján</p>	<p>Tervezőtervezés Készítve</p>	<p>Közművek Készítve</p>	<p>Közművek Készítve</p>
<p>M: 1:250,000</p> <p>Tervezési év: 2020</p> <p>M. 06</p>	<p>2023. május</p>	<p>Készítve</p>	<p>Készítve</p>
<p>Összeállította: Dr. Ágoston Péter N. 01/01/2020</p>		<p>Készítve: Dr. Ágoston Péter N. 01/01/2020</p>	

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

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

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

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



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

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

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

b) telek belterületbe nem vonható;

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

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

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

cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel helyezhető el;

► A terv legfeljebb 600 m² nagyságú beépítést enged építeni az általános mezőgazdasági területbe tartozó borszőlő termőhelyi kataszterbe területein. Az övezetbe tartozó különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területeken 3%-os beépíthetőséggel legfeljebb 945 m²-es terület beépítését teszi lehetővé.

d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfarmáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépíthetőséggel;

► A terv szakrális építmény elhelyezését nem tiltja.

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

► Nem a településrendezés hatáskörébe tartozik.

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

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

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

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

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

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

Térségi övezeteknek való megfeleltetés

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

1. Vízéróziónak kitett terület övezete

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

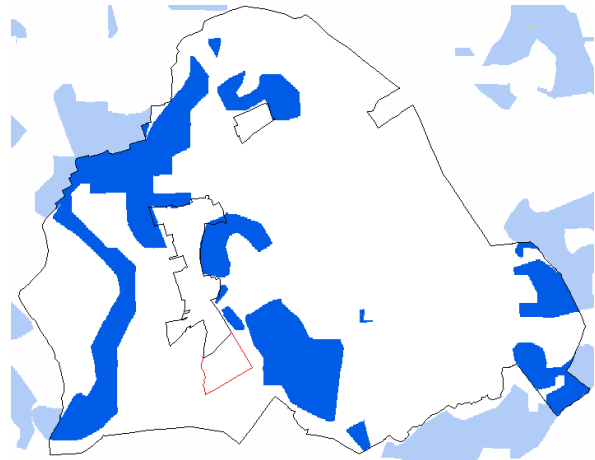
a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek -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

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

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

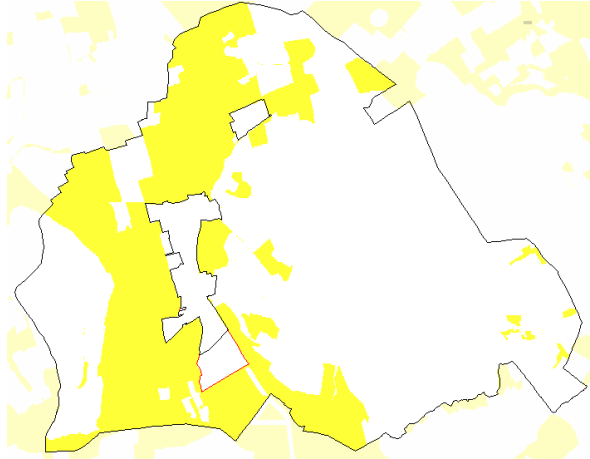
d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

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



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

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



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

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

Hrsz	Eltérés oka	Terület
087/163 egy része	Kertes mezőgazdasági terület valós területhasználat alapján és tulajdonosi kérelemre.	-0,73 ha
087/21 egy része, 087/156 egy része, 087/18-19 egy része, 087/96 egy része, 087/9 'a' és 'b' alrészlete, 087/10, 087/97, 087/34, 087/70-71, 087/1543, 087/101, 087/27 'b' alrészlete, 087/131-132, 087/163 egy része	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-5,25 ha
080/113-116, 080/156-157, 080/61, 080/63, 080/102	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-2,42 ha
0269/14	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-0,36 ha
0266/2	Különleges beépítésre nem szánt romkert terület a hatályos településszerkezeti terven.	-0,01 ha
041/2	Zöldterület – közpark a hatályos településszerkezeti terven is.	-0,94 ha
031/41, 031/42, 031/44	Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület a hatályos településszerkezeti terven.	-2,30 ha
045/9 egy része	Erdőterület a hatályos településszerkezeti terven is.	-1,85 ha
(0147)	Különleges beépítésre nem	-1,11 ha

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

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

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

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

b) gyepek, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

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

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

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

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

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

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

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

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

b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;

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

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

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

cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telkeken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m²-t nem haladhatja meg,

cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m² területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. §

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel.

(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m²-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m² nagyságú bruttó alapterülettel.

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

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

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

Egyedileg meghatározott megyei övezeteknek való megfeleltetés

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

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

1. Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

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

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

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

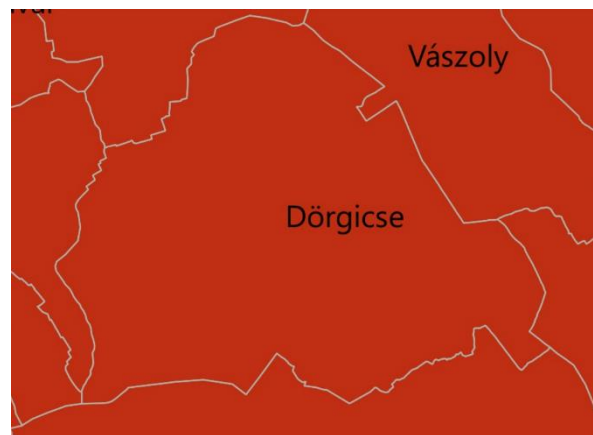
► A terv nem jelöl ki turisztikai-, rekreációs célú új különleges beépítésre szánt, illetve új különleges beépítésre nem szánt területet.

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

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

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

► Dörgicsén nem került kijelölésre rekreációs célú terület.



2. Veszprém megye várostérségeinek övezete

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

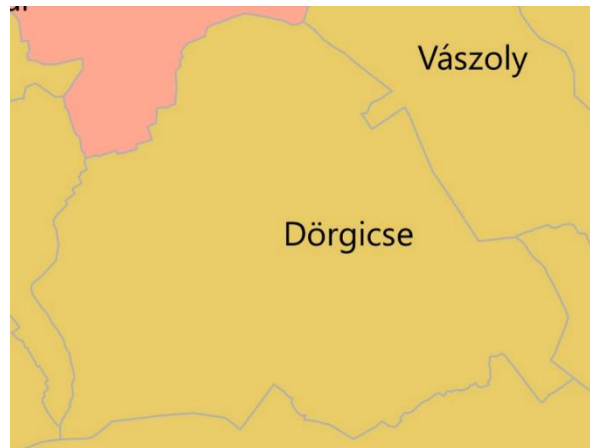
►A lehatárolás szerint Dörgicse község Balatonfüred várostérségéhez tartozik.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

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



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

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

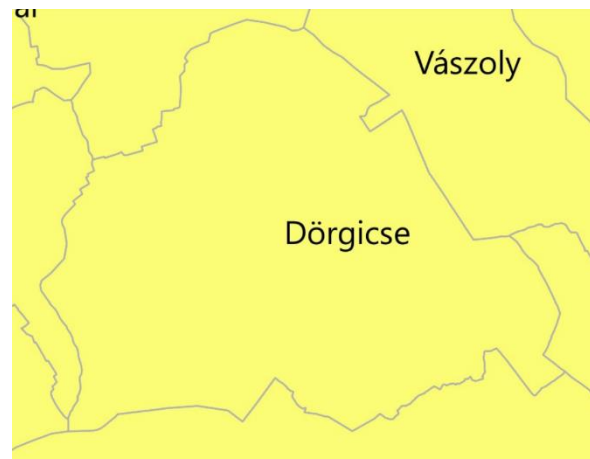
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési

dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

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



1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

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

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

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslatok

A településrendezési eszközök készítése és felülvizsgálata során fő feladat a kialakult tájhasználat és tájszerkezet főbb elemeinek megtartása, azok erősítése. Ez elsődlegesen az optimális tájhasználat útján érhető el, ezért rendkívül fontos az adottságokkal összhangban lévő ökológikus tájhasználat felé való elmozdulás. A meglévő fő szerkezeti elemekben – utak, medrek, beépített területek és a szőlőhegyek – a településrendezési terv visszafogott változásokat javasol. A településvezetés fejlesztési céljai és a lakosság fejlesztési igényei mellett döntő többségében a magasabb szintű terveknek való megfeleltetés és a kialakult tájhasználatához való igazodás igénye vonta maga után a változásokat.

A terv kifejezett célja, hogy a település hagyományos tájhasználatára építve megőrizze a nagykiterjedésű szőlőterületeket és a kertes művelésű területek mozaikosságát, gondoskodjon a gazdaságilag és természetvédelmi szempontból egyaránt értékes erdőterületek megtartásáról, valamint biztosítsa a természetközeli hagyásfás gyeper legelőterületek védelmét a tervezett fejlesztések megvalósításával párhuzamosan.

A tájrendezési javaslat az alábbi 3 fő célkitűzést fogalmazza meg:

1. *A természeti adottságok kiemelt védelme*

Dörgicse magas erdősültségi aránya miatt igen értékes természeti környezettel rendelkezik, s kedvező, hogy ezen értékek igen magas természeti és táji védelemmel rendelkeznek. A település kultúrtörténeti értékkel bíró szőlő- és kertes művelésű területeit, nagy kiterjedésű erdeit és értékes gyepterületeit úgy kell szabályozni, hogy a rajtuk elhelyezhető létesítmények köre a természeti értékek védelmét, megőrzését szolgálják. A településrendezési eszközök készítése során elsődleges cél, hogy a tervezett fejlesztések és változások a természetvédelmi szempontból jelentős területek (Natura 2000 terület, BFNPI védett területei, ex lege védett források és barlangok, az országos ökológiai hálózat területei) feladatait ne korlátozzák.

2. *A termelési adottságoknak, a termőhely minőségének megfelelő művelési ág alkalmazása*

A települést nyugatról és északról átölelő szántó, de jellemzően gyepterületeken továbbra is cél a mezőgazdasági termelés, a legeltetés, ezért biztosítani kell a szántóföldek mezőgazdasági gépekkel történő megközelíthetőségét és a legeltetés zavartalan működését.

Dörgicsén a táj homogenizációja, a hagyományos növénykultúrák negatív irányba történő elmozdulása elsősorban a szőlőterületek mentén, a szőlőhegyen érhető tetten. A településrendezési terv célja a szőlőművelés hagyományának felélesztése.

Cél a nagyarányú összefüggő, homogén erdőterületek megtartása. A település természeti és táji adottságainak tükrében az erózióveszély csökkentése és az időszakos vízfolyások menti természetközeli területek, hagyásfás legelők megőrzése érdekében a fás állomány megtartása.

3. *A kedvező táj- és településképi arculat kialakítása*

Az okszerű tájgazdálkodás, az adottságoknak megfelelő tájhasználat létrejötte már önmagában is jelentős mértékben kedvezőbbé teszi a tájképet és az egyes tájrészletek megjelenését, látványát. A településrendezési terv egyik feladata – a településképi rendeletet figyelembe véve és kiegészítve – rögzíteni a tájvédelem fontosságát, elveit és a szabályozással (pl. kertes mezőgazdasági- és szőlőterületek övezetében építhető épületek szabályozása, a természetközeli területek védelme) elősegíteni a tájképvédelem érvényre jutását.

A táj- és tájképvédelem elsődleges feladata:

- a hagyományos táj- és településkarakter védelme, a tájjelleg megőrzése;
- a táj esztétikai adottságainak fenntartása, fejlesztése érdekében elvégzendő feladatok meghatározása, az építmények, műtárgyak tájba illesztése;
- a tájképet, látványt zavaró elemek építésének korlátozása, a meglévők takarása, elbontása;
- a tájra, Balaton-felvidékre jellemző építészeti arculat megőrzése;
- az egyedi tájértékek, jellegzetes tájelemek feltárása, megóvása;
- a Településképi Arculati Kézikönyv zöldfelületi és kertészeti javaslatainak érvényesítése.

A Tájrendezési- és környezetalakítási tervlap tartalmazza a táji, településképi és természetvédelmi javaslatokat. (ld. 5. sz. melléklet)

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet értékelése, javaslata

A tájrendezés egyik fontos elve, hogy minden tájegység, tájrészlet egyedi, ezért nem szabványosíthatók a javasolt megoldások. A tájhasználat alakítása során mindig a táji értéket előtérbe helyező, a tájjelleget erősítő megoldásokat kell megfogalmazni. Az elmúlt évtizedben a világunkban lejátszódó életmódváltás, a mesterséges felületek növekedése felgyorsították a tájváltozás folyamatát, s így a táj jellegének védelme, az értékes tájkép megőrzése különösen fontossá vált.

Domborzati adottságait és természeti és tájképi értékeit tekintve Dörgicse igen kedvező fekvésű és gazdag település. A hegyekkel, völgyekkel alakított táj, az eltérő magasságú tájrészletek különböző tájhasználati módokra adnak lehetőséget, melyek színesítik a táj arculatát. A Balaton-felvidékre jellemző sédek völgyében kialakult települést egyértelműen meghatározza tájképe és a Balaton látványa.

Dörgicse településrendezési eszközeinek készítése során fő irányvonal volt az utolsó felülvizsgálat és az azt követő módosítások óta eltelt időszak alatt beállt tájszerkezeti változások lekövetése és azok rendezési tervbe való átvezetése.

A település fejlesztési elképzeléseinek tükrében a fentebb vázolt mozaikos tájszerkezet, a hagyományos tájhasználat megőrzését, fejlesztését segítő szempontok, amelyeket a tájhasználati javaslataink során szem előtt tartunk:

- a monokultúrás, nagytáblás szántók mezsgyékkel való tagolása;
- az értékes, ökológiai szempontból fontos gyepterületek, illetve hagyásfás legelők megőrzése a területhasználatot korlátozó szabályozás által
- a spontán önerdősülési folyamatok visszafordítása, mérséklése;
- a kertés mezőgazdasági területek és kisparcellás szőlőművelésű területek mozaikos tájszerkezetének megőrzése;
- egyedi értékű dűlők megkülönböztetése és kiemelt védelme;
- a szőlőtermesztés hagyományának ápolása;
- a külterületi beépítések, gazdasági és turisztikai területek szabályozása a környezet- és természetvédelmi szempontok előtérbe helyezésével.

Jelen felülvizsgálat során a legnagyobb arányú szerkezeti változásokat az erdő- és mezőgazdasági területek rendezése jelentette a magasabb rendű övezeti lehatárolásokhoz történő igazodás miatt. Emellett a hatályos terv készítése során eltelt időszak tájváltozásának lekövetése, illetve a lakossági és önkormányzati fejlesztési igények megvalósítása eredményezett további, kevésbé számottevő változásokat.

A terv a természetben már meglévő **erdőterületeket**, üzemtervezett és Erdők övezete által érintett erdőket szabályozta erdőterületként. Az erdőterületek megfelelő módon történő kezelése hozzájárul a település ökológiai adottságainak javulásához és teret biztosít a fenntartható tájgazdálkodás számára. A szerkezeti változások sorában erdőterület csökkenés csak azokon a területeken fordulnak elő, ahol a magasabb rendű tervekben lévő általános mezőgazdasági terület övezetének való megfelelés miatt volt szükséges. Ezekon a területeken a területhasználatot korlátozó, az eredeti erdőborítást fenntartó szabályozás született.

A tervezés során a korábban **általános mezőgazdasági területként** szabályozott övezeten belül a gyept-, szántó- és gyümölcsös területek meghatározása, valamint a **kertes mezőgazdasági területek** rendezése és felülvizsgálata történt meg a kialakult tájhasználat és a magasabb rendű terveknek való megfelelés szerint.

- A természetvédelmi szempontból valamilyen módon kiemelt területen található, természetvédelmi célokat szolgáló korlátozott használatú mezőgazdasági területek, illetve az általános mezőgazdasági terület övezetének való megfelelés miatt átsorolt erdő borította területek a „*általános mezőgazdasági terület-természetvédelmi érintettségű – Má-0*” övezetbe kerültek.
- A központi belterület és Kisdörgicse környezetében lévő kisebb-nagyobb, borszőlő termőhelyi kataszteri területtel nem érintett szántók „*általános mezőgazdasági terület - Má*” – övezetbe kerültek, ahol az uralkodó és javasolt területfelhasználási mód a legeltetés, gyepgazdálkodás, illetve a szántóföldi művelés és ahol az állattartást célzó gazdasági épületek, építmények, illetve ezt kiegészítő lakócélú épületek is helyet kaphatnak a növénytermesztési funkciók mellett.
- A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen található, borszőlő termőhelyi kataszterben nyilván tartott szántóterületek és a meglévő szőlőültetvények „*általános mezőgazdasági terület – kataszteri – Má-c1*” övezetbe kerültek, ahol jellemzően nagyüzemi szőlőművelés folyik és amely elsősorban a szőlőművelést, gyümölcsstermesztést, szőlő- és gyümölcsfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények mellett a borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek és építmények elhelyezésére is szolgál, de tájképvédelmi szempontok miatt csak a 3 hektárnál nagyobb telekméret fölött lehet építeni.
- A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területe által nem érintett, borszőlő termőhelyi kataszterben nyilván tartott szántóterületek és a meglévő szőlőültetvények „*általános mezőgazdasági terület – kataszteri – Má-c2*” övezetbe kerültek, ahol jellemzően nagyüzemi szőlőművelés folyik és amely elsősorban a szőlőművelést, gyümölcsstermesztést, szőlő- és gyümölcsfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények mellett a borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek és építmények elhelyezésére is szolgál. Ezen övezetben – a tájképvédelmi sz. k. k. övezeti érintettség hiányában – építeni az országos, illetve a Balaton törvény által meghatározottak szerint lehetséges.
- A természetvédelmi szempontból valamilyen módon kiemelt területen található, természetvédelmi célokat szolgáló korlátozott használatú kertes mezőgazdasági területek, illetve a kertes mezőgazdasági terület övezetének való megfelelés miatt átsorolt területek a „*kertes mezőgazdasági terület-természetvédelmi érintettségű – Mk-0*” övezetbe kerültek.
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével nem érintett, Kisdörgicstől északkeletre lévő dűlőn található, hagyományosan kertes használatban lévő szalagparcellás területek „*kertes mezőgazdasági terület - Mk*” övezetbe sorolta a terv, ahol a szőlőműveléshez, gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és a Kertes mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett, hagyományosan szőlőskerti használatban lévő, a belterülettől távolabb eső történelmi szőlőhegyein található területeket „*kertes mezőgazdasági terület-kataszteri érintettségű – Mk-c*” övezetbe sorolta a terv, ahol csak a szőlőműveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.

- Az előző övezettel megegyező övezeti érintettségű, a történelmi szőlőhegyek kiváló dűlőin található területeket „*kertes mezőgazdasági terület-kiváló dűlő – Mk-k*” övezetbe sorolta a terv, ahol csak a szőlőműveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.
- A belterületen található kertes művelésű területeket „*kertes mezőgazdasági terület – belterületi kert – Mk-b*” övezetbe sorolta a terv.

Dörgicsén az időszakos vízfolyások medreinek és a mesterséges árkok a vízügyi, természetvédelmi és környezetvédelmi jogszabályok figyelembevételével hasznosíthatók, rajtuk csak a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmények helyezhetők el. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv gondoskodik a vízfolyások parti sávjának kezeléséről, mely külterületen a partvontaltól számított 15 m szélességben, belterületen ez 6 m szélességben védősávot jelölt ki.

A településfejlesztési koncepció célja, hogy a turisztikai, szolgáltató fejlesztési területeket a község déli részére szervezze. Ennek értelmében az itt elhelyezkedő különleges beépítésre szánt szabadidőközpont és különleges beépítésre szánt lovasturisztikai területből a terv egy sokkal általánosabb, szélesebb körű funkciókat megengedő, de különleges beépítésre nem szánt területet hoz létre. A meglévő terület megtartásra került.

A Településszerkezeti tervben további **különleges beépítésre nem szánt területként** jelöltek azok a területek, amelyek sajátos rendeltetésük miatt egyedi szabályozás alá tartoznak:

- temetői területei,
- romkertek területei
- mezőgazdasági üzemi területek,
- lovarda területe,

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A Dörgicse közigazgatási területén található természetközeli területek, változatos élőhelyek részét képezik az ország ökológiai hálózatának és az európai közösségi jelentőségű Natura 2000 hálózatnak is. A Településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészáéne *2.3. alfejezetében* részletesen írtunk a települést érintő táj- és természetvédelmi elemekről, területekről, ezért a Tájrendezési javaslatok ezen munkarészáében csak tömören összegezzük a településrendezési terv természetvédelmi javaslatait:

- Fokozott figyelemmel kell lenni az Öreg-hegyi Riviéra elnevezésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület és az országos ökológia hálózat területeinek kezelésére, természetközeli élőhelyeik, állatviláguk és biológiai sokféleségük megőrzésére, a természeti területek közti ökológiai kapcsolatok megteremtésére, a fajok közti génáramlás biztosítására.
- Javasolt az természeti területek (ex lege védett források és barlangok és az identitást erősítő egyedi tájértékek):
 - o gondozása,
 - o nyilvántartása,
 - o folyamatos ellenőrzése,
 - o bemutatása, tanösvényekkel, túra útvonalakkal, kerékpáros utakkal történő feltárása.
- Az erdőterületeket és a fás legelőket meg kell őrizni, gondoskodni kell fennmaradásukról, folyamatos fenntartásukról, a fenntartható gazdálkodás kialakításáról.
- Figyelmet kell fordítani a település időszakos vízfolyásainak védelmére, a medreket kísérő természetközeli területek megőrzésére.
- Fontos, hogy a turisztikai és gazdasági fejlesztések a természeti területekkel összhangban valósuljanak meg. A fejlesztések során biztosítani szükséges a megfelelő talajvédelmet és gondoskodni szükséges a felszíni és felszín alatti vizek minőségének védelméről.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Korábban már említettük a táj- és tájképvédelem fontosságát, a táj egyedi arca, jellege megőrzésének szükségességét. A védelemre javasolt területek lehatárolása, az adottságokhoz alkalmazkodó tájhasználatra ösztönző külterületi szabályozás egyértelműen szolgálja a táj- és tájképvédelmet.

A Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) meghatározza az országos Tájképvédelmi terület övezetét. A Tájképvédelmi terület övezetét a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet határolja le és a rendelet 7. §-a tartalmazza a vonatkozó előírásokat. A rendelet értelmében Dörgicse teljes közigazgatási területével az övezetbe tartozik.

Az országos tájképvédelmi övezetet az MATrT-ben meghatározott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve tovább szigorítja és a törvény 81. §-ában fogalmazza meg előírásait. A kiemelt térségi Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a település északi felén elhelyezkedő szőlőhegyet, valamint a déli történelmi szőlőhegyeket érinti.

Dörgicse tájképét változatos domborzati adottságai egyértelműen meghatározzák, történeti településszerkezete és táji környezete máig tükrözi mezőgazdaságra, azon belül is a szőlőtermesztésre épülő életmódját. Dörgicse külterületén a gyepgazdálkodás- és szőlőtermesztés dominál, melyet néhol, főként a település délnyugati és északkeleti felén szántóterületek váltanak fel. A magasabb fekvésű, déli kiettségű hegyvonulatokon máig a szőlőművelés a meghatározó, de kissé megritkultak a szőlőtermesztés hagyományait őrző kisparcellák. A telkek egy részét felhagyták, elgazosodott, más részeken pedig telekösszevonással nagyobb parcellákat alakítottak ki. A mezőgazdasági jellegű területeket egészítik ki a nagy kiterjedésű, egybefüggő hegyvidéki erdőterületek, ami a község nagy értéke.

A tájhasználatra tett övezeti javaslatokkal és az adottságoknak megfelelő tájhasználattal ezeket a táji jellegzetességeket is fejlesztésre javasoljuk. A fentiek alapján Dörgicse településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során érvényesítjük a tájképvédelmi szempontokat, amelyek a Helyi Építési Szabályzat általános, illetve az egyes külterületi övezetekre vonatkozó előírásaiban, valamint a Településképi rendeletben jelennek meg.

A Balaton-felvidék egyéb területeivel ellentétben Dörgicse táji környezetében a homogenizációs folyamatok még nem olyan számottevők. A nagy kiterjedésű, természetvédelmi oltalom alatt álló magasan fekvő erdők közötti szűkebb völgyek nem teszik lehetővé a túlságosan nagy mezőgazdasági táblák kialakulását. A mezőgazdasági területeket átszövő árkok és utak kellően tagolják a tájat, de mindemellett javasolt ezek mentén fasorok (elsősorban gyümölcsfák) telepítése és mezsgyék kialakítása.

Tájképi szempontból is kiemelendő a már említett településszegélyek szerepe (különösen a lakott területek és a nagyüzemi művelés alatt álló szántók között), illetve a hozzájuk szorosan kapcsolódó településkapuk fontossága. A települést övező biotekturális hálózat kialakítása biztosítja a település és a táj közötti átmenetet, illetve csökkenti a mezőgazdasági porszennyezést. Javasolt a szegélyeken az ökológiai adottságoknak megfelelő, elsősorban honos fa- és cserjefajok telepítése, valamint a településkapuk hangsúlyozása fasorok, facsoportok telepítésével.

A területeket a javasolt módon tagoló biológiailag aktív elemek és azok, belterületen is megjelenő hálózatosága hozzájárul a táj homogenizációs folyamatainak visszafordításához, javítják a település ökológiai állapotát és ökológiai folyosóként működve segítik a biodiverzitás megőrzését. Az új terv a hálózatosodás elősegítését célozza a mezőgazdasági területek vadvédelmi célú elkerítésének

szabályozásával oly módon, hogy az csak szabad sövényvel, vagy növényzettel legalább a külső oldalon takart, áttört hatású anyag használatával engedi az elkerítést.

E fejezetben szükséges megemlíteni, hogy a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezete kapcsán előírja, hogy „az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket, kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni”.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

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

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

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

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

BA-érték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján:			
Területfelhasználási kategória	Területe (ha)	BA-érték	BA-ÉRTÉKPONT
Beépítésre szánt terület	60,10		
falusias lakóterület	51,69	2,4	124,06
településközponti vegyes terület	3,99	0,5	2,00
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	2,98	0,4	1,19
különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület	1,44	0,7	1,01
Beépítésre nem szánt terület	1851,34		
általános mezőgazdasági terület	564,72	3,7	2089,46
kertés mezőgazdasági terület	233,67	5	1168,35
erdőterület	951,4	9	8562,60
zöldterület - közkert, közpark 3 ha alatt	3,41	6	20,46
vízgazdálkodási terület	2,4	7	16,80
különleges beépítésre nem szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület	5,14	3,2	16,45
különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület	2,54	6	15,24
különleges beépítésre nem szánt terület - romkert terület	3,48	6,4	22,27
különleges beépítésre nem szánt terület - lovarda területe	4,51	3,2	14,43
különleges beépítésre nem szánt terület - fejlesztési terület	18,57	3,2	59,42
közúti közlekedési terület	61,5	0,6	36,90
Összesen	1911,44		12150,64

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Zöldfelületnek nevezünk minden olyan területet, amelyet növényzet borít, attól függetlenül, hogy a zöldfelület a település belterületén vagy külterületén található. A zöldfelületi rendszer feladata sokrétű: gazdasági, esztétikai, ökológiai stb. A település szempontjából egyfelől a településökológiai, településszerkezeti viszonyok javítása, másfelől a társadalmi, rekreációs igények kielégítése a cél. A zöldfelületi rendszer egy részét a zöldterületek adják, melyek önálló területfelhasználási egységet alkotnak. Az Országos Területrendezési és Építési Követelmények szerint a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közkert vagy közpark), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a rekreációt szolgálja.

A zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatok a következőkben foglalhatók össze:

- Külterületen az erdőterületek fejlesztésére nincs szükség, hiszen a település erdőszültségi aránya megfelelő. A tervben megjelenő tervezett erdőterületek jellemzően a spontán beerdősült (erdőterületi leltárban erdészeti nyilvántartásban nem szereplő) mezőgazdasági területek besorolásának, valamint az Erdők övezetével érintett, ténylegesen erdő borította területek kijelölésnek a következménye.
- A szántó- és gyepterületek esetében a településrendezési eszközök eszközrendszerén túlmutató, a minőségi talajművelés megvalósítása javasolt. Ennek a tájszerkezetben is megnyilvánuló javaslatok a mezsgyék és fasorok telepítésére kijelölt sávok.
- Az időszakos vízfolyások védelme és ökológiai potenciáljuk kiteljesítése érdekében Dörgicsén a patakmedrek, árkok mentén védősávot határoz meg 6 m, illetve 15 m szélességben.
- Dörgicsén a tényleges zöldterületek (közparkok, közterek) fejlesztésére, alakítására az alábbi javaslatokat fogalmazza meg a terv:
 - o A meglévő zöldfelületek mennyiségileg és minőségileg fejlesztésre és némi átszervezésre szorulnak. Az egyes zöldfelületek közötti kapcsolat megteremtésével (pl. vízelvezető árkok menti lineáris zöldítés, árkok növényesítése a fenntartható csapadékvízgazdálkodás elve mentén, gyalogutak zöldfolyosóként történő működtetése zöldfelületek között, futókör, sétakör kialakítása stb.) kialakítható a belterületi zöldhálózat, mely szorosan összefűződik a külterületi rendszerrel.
 - o A sportpálya és a kapcsolódó zöldfelületi funkciók számára helyet adó zöldterület átalakítása javasolt a ténylegesen megvalósult állapotoknak megfelelően a 0234/15-ú telken.
 - o A sportpályához csatlakozva, az út túloldalán a település központjában meglévő 321/3 és 324 hrsz-ú telteken nagy kiterjedésű közkert jelenleg alulhasznosított, aminek parkosítása, fejlesztése és bővítése javasolt a 313 és 311 hrsz-ú telkek bevonásával. Ezáltal az evangélikus templom, a Szent Imre templom, községháza, étterem, Templom tér alkotta településközpontot körbe ölelő zöld övezet jöhet létre, ami nagyobb rendezvényeknek is helyszínt, háttérnyújtást nyújthat. A javaslat célja a települési rendezvényeknek való helyszínbiztosítás, továbbá a már meglévő fő zöldterületi elemeinek összekapcsolása, egységbe szervezése.

Az új zöldterületek létesítését és meglévők felújítását tájépítészeti kiviteli tervek alapján javasolt végrehajtani. Az új közkertek és a közpark zöldfelületi tervezése során elsődleges cél kell legyen a rekreációs potenciál fejlesztése, a települési mikroklíma javítása, az ökológiai szempontoknak megfelelő növényalkalmazás, valamint a település közterületi arculatához való illeszkedés. A zöldterületek fejlesztése során javasolt az egységes közterületi arculat kialakítása a Településképi Arculati Kézikönyvnek és a Településképi rendeletnek megfelelően. A növényanyagot elsősorban a honos lombhullató fajokból és azok díszfajtaiból, a szilárd építőanyagokat a helyi és a környező bányákból javasolt összeválogatni.

A települési zöldfelületeket tovább növeli a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények, területeke (temető, templomkert) és a kevésbé intenzív beépítéssel, de nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező falusias lakóterületek jelenléte is. Ezen területek fejlesztése kapcsán az előző bekezdésben foglalt alapelvek szintén érvényesek.

Általános minőségi fejlesztési javaslatokként a következők fogalmazhatók meg Dörgicse 9zöldfelületi rendszerének minden elemére:

- A település ökológiai rendszerének és mikroklímájának jelenlegi állapotát fenn kell tartani és tovább kell fejleszteni. Ezt elsősorban a közterületek megfelelő fenntartása, a csapadékvíz-visszatartás erősítése, tókák, esőkertek létrehozása, illetve a belterületi utak fásítása és a zöld infrastruktúra elemeken keresztül a környező erdővel való összeköttetése segítheti. Az útfásítás, árkok zöldítése nem csak ökológiai szerepet tölt be a település életében, hanem lineáris zöldterületi elemekként is felfoghatók, mellyel biztosítható a zöldfelületi rendszer hálózatosságának kialakítása, a tájjal kapcsolatot létesítő zöldfolyosók fejlesztése is.
- Kiemelt figyelmet kell fordítani a bevezető utak fásítására, a településkapuk kiemelésére, melyek a település belépési pontjai, súlypontjai. A fásítások, zöldsávok megfelelő intenzitás esetén jótékonyan befolyásolhatják a mikrokörnyezetük állapotát, szennyezőanyag megkötő képességük révén a levegő minőségét. A növénykiültetésekben törekedni kell a tájra jellemző, őshonos növényfajok alkalmazására. Ettől csak speciális esetben, természetvédelmi érdekeket szolgáló célból lehet eltérni.

A település feladata, hogy a község gazdasági fejlődése mellett törekedjen egy egységes településképi és zöldfelületi karakter megteremtésére. A zöldterületek fejlesztése során az egységes arculat megteremtésére javasolt a Településképi Arculati Kézikönyvhöz és a Településképi rendelethez való igazodás.

2.3. Közlekedési javaslatok

2.3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

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

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

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

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

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

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

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

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

A közterületeken a szabályozási tervlap szerinti telekhatár korrekciók javasoltak.

2.3.2. Közúti és kötöttpályás tömegközlekedés

A tömegközlekedés fejlesztését javasolt a forgalmi igényekhez igazítani. Javasolt továbbá a buszmegállóknál a megfelelő méretű esővédett várakozóhely kialakítása, mely során településképhez illeszkedő kialakításával hozzájárulhat a település további fejlődéséhez.

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

Az autóbusz járatok, a vasúti közlekedés és a vízi közlekedés menetrendek összehangolása javasolt, főleg a nyári turisztikai időszakban.

Az Országos Területrendezési terv szerint Dörgicse környezetében a 29-es számú Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal villamosítása tervezett két ütemben. Első ütemben 2021-ig 64,5 km-en Szabadbattyán-Balatonfüred között, majd második ütemben Keszthelyig valósul meg.

2.3.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

Az környező településeket összekötő utak mentén belterületen legalább egy oldali járda kiépítése javasolt.

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

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

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

Országos kerékpárút törzshálózat elemei:

8. Északnyugat-dunántúli kerékpárút

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

81. Balaton-Rába kerékpárút

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

83. Rába-Bakonyalja kerékpárút

Sárvár - Celldömölk – Mersevát - Pápa

Térségi kerékpárút hálózat elemei

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

Helyi jelentőségű kerékpáros kapcsolat kialakítása javasolt Dörgicse település bekötése érdekében Mencshely és Tagyon települések felé.

2.4. Közművesítési javaslatok

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

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

2.4.1. Vízi közművek

Vízellátás

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó nem lakossági felhasználó, úgy új bekötés esetén, illetve abban az esetben amennyiben a korábban meghatározott lekötött vízmennyiség igénytől eltérő többlet vízigény merül fel, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke az igényelt szolgáltatáshoz szükséges fejlesztés költségeinek arányos része. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 1 m³/nap ivóvízigény esetében 100.000 Ft + ÁFA.

Szennyvízcsatornázás

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

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

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

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

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági fogyasztó esetében a területről elvezetni kívánt szennyvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szennyvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 1 m³/nap elvezetendő szennyvízmennyiség esetében 150.000 Ft + ÁFA.

Csapadékvíz elvezetés

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

Fontos hangsúlyozni, hogy a szennyvízelvezető hálózatba csapadékvíz nem vezethető, a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről, visszatartásáról azonban gondoskodni szükséges. A csapadékvíz elvezetése biztosítható nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal, folyókával, illetve ezek kombinációjával. Fejlesztés esetén a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél hektárt meghaladó telekterületű) beruházás esetén. Építési munka csak akkor végezhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal tovább vezethető a befogadóig. Amennyiben a csapadékvíz a számítások alapján nem vezethető el, akkor gondoskodni kell annak visszatartásáról.

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

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

2.4.2. Energiaellátás

Villamosenergia-ellátás

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

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

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZE 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifestültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

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

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

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

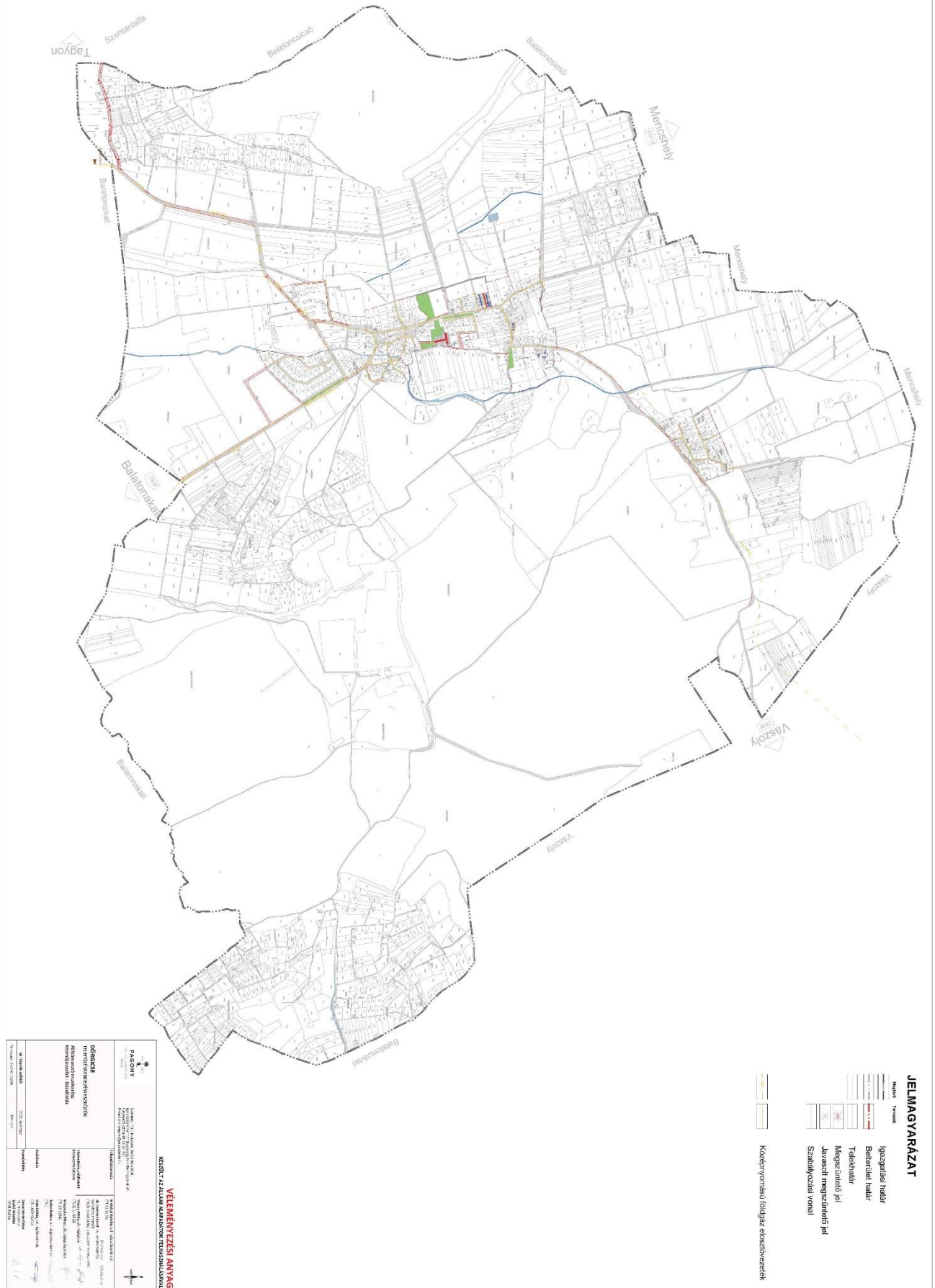
Az energiaigények biztosítása kapcsán az állagmegóvást, megelőző karbantartásokat, rekonstrukciókat (transzformátor felújítás, transzformátor szabadvezeték felújítás) az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. ütemezetten végzi.

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

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

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

Lsd. 4. melléklet Kmu-4 jelű tervlap



Gázellátás

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

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

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

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

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

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

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

2.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

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

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

A napelemek ideális tájolása déli tájolás, 30–40° közötti dőlésszög, amely a gyakorlatban DK és DNY közötti tájolás és 20–50° közötti dőlésszög megfelelő. A K–NY-i kis dőlésszögű (10–25°) tetők esetében az elmúlt évek általános telepítési tapasztalatai alapján, a napelemek fejlesztésének köszönhetően ezen tetőfelületek is hasznosíthatóak gazdaságosan energiatermelésre. Lapostetőkön a megfelelő tájolás kialakítható tartókonzolok alkalmazásával, amennyiben az statikailag megfelelő (a tartószerkezeten elhelyezett

modulok súlya mellett a fellépő szélterhelést is figyelembe kell venni). Mindössze 10%-os részleges árnyékolás akár 30–50%-os teljesítménycsökkenést okozhat (fák, villanyoszlopok). A napelemes rendszer átlagos tervezett élettartam 20-25 év, a teljesítmény az idő előrehaladtával kismértékben csökken (a szilícium degradációja 0,8% alatti), a külföldi hosszabb távú tapasztalatok alapján a 20–25 éves tervezett élettartam végén is 80%-os teljesítmény felett üzemelnek.

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

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

A településen néhány napelemes háztartási méretű kiserőmű már üzemel.

2.4.4. Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

A település területe a mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

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

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

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

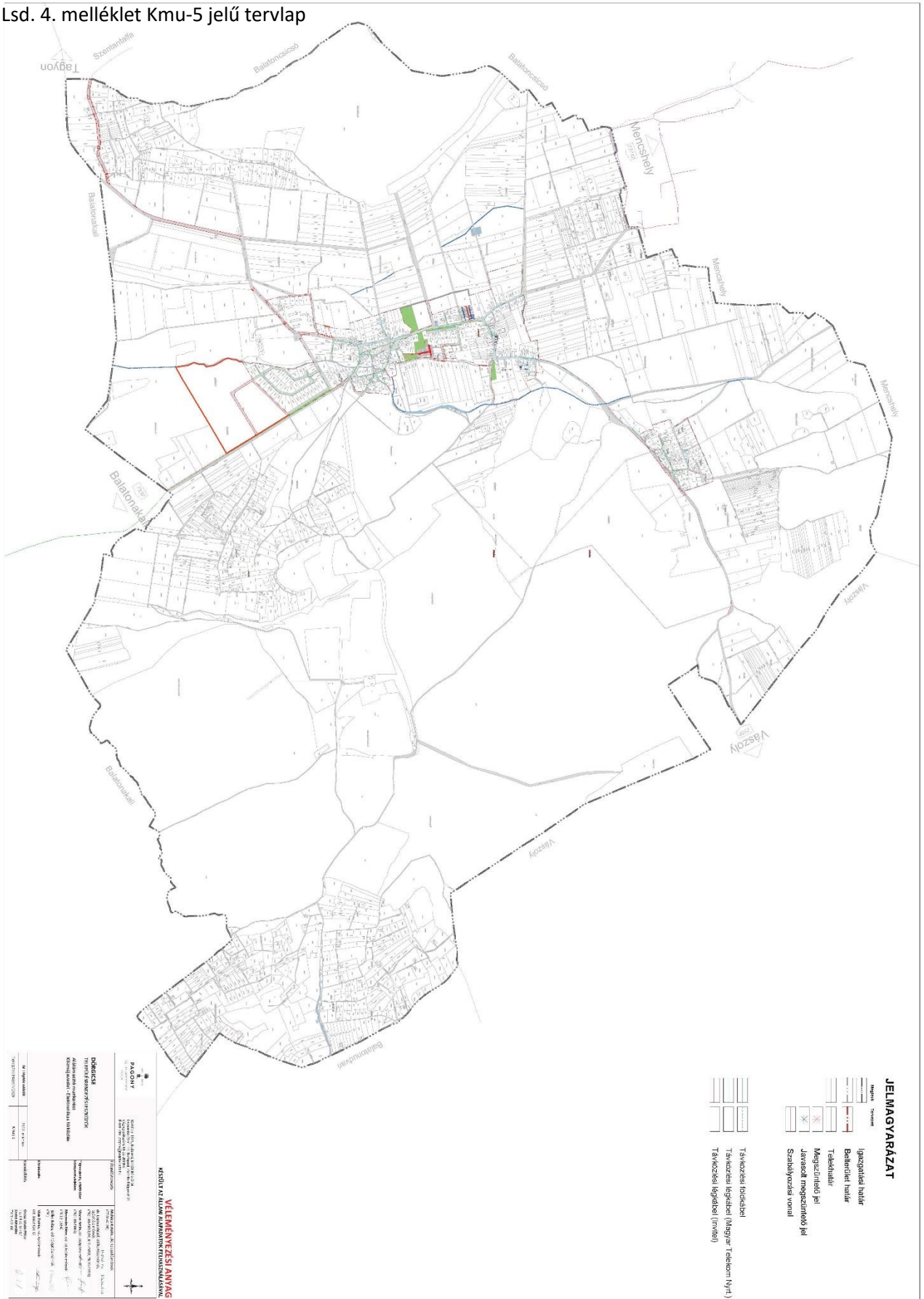
A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli szolgáltatások terjedése, fejlődése. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható.

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

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

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

Lsd. 4. melléklet Kmu-5 jelű tervlap



A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztés igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

3. Környezeti hatások és feltételek

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

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

További védettséget jelent a szőlő termőhelyi-, illetve a gyümölcs termőhelyi kataszteri területek, amelyek szintén érinti Dörgicse területét. Előbbiből I- és II. osztályú területeket találunk mindösszesen 489,36 hektáron, utóbbiból pedig 25 hektáron. Az érintett területeken a terv nem javasol jelentős változásokat, új beépítésre szánt területek nem lettek kijelölve, ugyanakkor a 031/43 és a 015/8-10 hrsz-okon szőlőtermesztéssel, borászattal összefüggő mezőgazdasági üzemi területek jönnek létre. Hatásait tekintve a terv a szőlő- és gyümölcs termőhelyi adottságok jobb kihasználása irányába hat.

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

Dörgicse közigazgatási területe a Balaton rész-vízgyűjtő tervezési területén, ezen belül a Balaton közvetlen vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységben foglal helyet. Balaton északi partján a permotriász réteghatáron CO₂-vel kísért források sora fakad, ezek közé tartozik a településen megtalálható Nemes-mező forrása. A felszíni vizek esetében a település a Balaton víztestéhez tartozik, ugyanakkor állandó vízfolyással nem rendelkezik.

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

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

Dörgicse területén jelentős környezeti hatással bíró gazdasági terület, ipari tevékenység, vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény vagy nagyüzemi állattartó telep nem található és ilyen tevékenység megjelenését az új terv nem eredményezi. Potenciális diffúz szennyező forrásként a legeltetési állattartást és a mezőgazdasági tevékenységet tekinthetjük, amely tevékenységek intenzitása az új terv hatására várhatóan nem lesz tapasztalható.

fentiekkel összhangban került országos szinten lehatárolásra és törvényileg szabályozva 2018. évi CXXXIX. törvény és az azt kiegészítő 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet által a Vízügy- és Környezetvédelmi terület övezete, ami a település teljes közigazgatási területét lefedi. Az övezetre vonatkozó szabályok szerint az érintett területeken korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, bányászati tevékenység folytatása a bányászati

szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető, illetve az érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell tovább részletezni. A településrendezési eszközök nem ellentétesek a vízvédelmi előírásokkal, azokat a HÉSZ tartalmazza, további intézkedésekre nincs szükség.

Levegőtisztaság-védelem

Dörgicse Község területén nem található állandó, az OMSZ által létesített mérőhálózat, így a légszennyezettségi adatok pontos meghatározása nehézségbe ütközik. A község közigazgatási területén nem ismert működő légszennyező pontforrás, nincs bejelentett pontforrással rendelkező telephely. A településen levegőminőség terhelés csak a közúti közlekedésből és téli időszakban a lakossági fűtésből származnak. Abból kifolyólag, hogy Dörgicsén országos főút nem halad át, ezért az átmenő forgalom nem számottevő, így a közlekedésből adódó légszennyezés nem jelentős, főként a mezőgazdasági termeléshez kötődő forgalom okoz némi terhelést.

A község levegőminőségét elsősorban a téli fűtési szezon során jelentkező légszennyezés rontja.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal tájékoztatása szerint Dörgicse a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába (az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat) sorolt település. Eszerint a településen kedvező a levegőminőség állapota, ahol a legtöbb vizsgált légszennyező anyagra vonatkoztatott légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt sem haladja meg, egyedül a PM₁₀ benz(a) pirén (BaP) van a felső vizsgálati küszöb, illetve a célérték között, valamint a szálló por (PM₁₀) értéke lépi át az alsó vizsgálati küszöböt, de nem haladja meg a felsőt.

A tervben szereplő módosítások hatására a községben a célforgalom kis mértékű erősödésére lehet számítani, azonban a település kedvező levegőminőségi állapotában számottevő romlást nem fog eredményezni.

Zaj és rezgés elleni védelem

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

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

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

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

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

Az új tervben szereplő módosítások hatására új, veszélyes hulladékot keletkeztető tevékenység várhatóan nem jelentkezik. A fejlesztések megvalósításához a közműkapacitások elegendőek.

Környezetvédelmi javaslatok

Környezetvédelmi célként fogalmazhatjuk meg a települési élet- és környezetminőség javítását, a környezetbiztonság erősítését, a természeti erőforrások és értékek megőrzését, a fenntarthatóság szempontjának kiemelését.

A települési élet- és környezetminőség, a környezetbiztonság javítása az emberihez méltó, egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítását jelenti. A cél elérésének érdekében javasolt az időszakos vízfolyások, árkok környezetének rendezése, a medrek és a szántók közti puffer növényzóna kialakítása a növényvédő szerek bemosódásának megakadályozására, a vizek minőségének megőrzésére. Továbbá a zöldterületek bővítése, minőségi fejlesztése, a természeti területek utakkal való feltárása, az értékek bemutatása. A tervben ezt a célt szolgálják a területfelhasználás változtatását eredményező módosítások, új zöldterületek.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során gondoskodni kell az egyes környezeti elemek, közegek védelméről is: levegő-, por- és zajszennyezés, felszíni és felszín alatti vizek minősége, talajszennyezés. Dörgicsén a környezeti terheléseket elsősorban a közlekedéshez, a mezőgazdasági műveléshez köthetjük.

A táj- és tájképvédelmi célok mellett a község környezeti állapotának javulását szolgálja a szántóföldi fasorok, mezsgyék telepítése, településszegélyek, árkok zöldítése.

Fontos feladat a turisztikai, kereskedelmi funkciók belterülettől és természeti környezettől való elválasztása is, melyet telken belüli ültetéssel célszerű megvalósítani. A takaró, védő növényzóna kialakítása esetén minimum háromszintes, így megfelelő módon záródó - elsősorban honos fajok alkalmazásával kialakított - növényállomány telepítése javasolt.

A korábban tervezett, még nem teljes mértékben megvalósult beépítések és fejlesztések (lakóterület bővítés, különleges területek kijelölése) során gondoskodni kell az építési területről, az esetleges tervezett kapcsolódó útszakaszok burkolatáról, a tetőkről lefolyó vizek tisztításáról a csapadékvíz-elvezető rendszerbe történő bevezetés előtt. Új fejlesztések során javasolt figyelembe venni a fenntartható települési csapadék-vízgazdálkodási elveket, melyek önmagukban csekély jelentőséggel bírnak ugyan, de összességükben komoly hatással lehetnek a település klimatikus adottságaira.

A természeti erőforrások és értékek megőrzése alatt az erőforrásokkal való gazdálkodás kialakítását, a környezetszennyezés megelőzését értjük. Átgondolandó, hogy a település milyen eszközökkel tudná segíteni a megújuló energiaforrások alkalmazását. A területrendezési eszközök felülvizsgálata során bevezetett változásokat, a Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználásokat és azok rendszerét a környezetvédelmi célok és elvárások figyelembevételével szükséges meghatározni.

4. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

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

5. Szabályozási koncepció

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

A szabályozás alapelve:

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

Az érvényes településrendezési eszközök készítése óta eltelt időszakban megváltozott társadalmi, gazdasági adottságokhoz idomulva az önkormányzat és az érintett partnerek területhasználati, fejlesztési igényei is változtak. A változtatási igények megfogalmazásra kerültek a község településfejlesztési koncepciójában, ezzel összhangban készült a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat is.

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

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

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

A szabályozás eszközei és azok összefüggései:

Az alábbi szabályozási és tájékoztató elemek kerültek felhasználásra:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Javasolt telekhatár
- Javasolt és kötelező megszüntető jel
- Javasolt kerékpárút
- Műemlék és műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely területe és határa
- Tájképvédelmi terület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Fokozottan védett természetvédelmi terület
- Natura 2000 terület
- Ökológiai hálózat elemei

- Borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területei
- Védőtávolságok
- Közművezetékek nyomvonala

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

Jelentősen átalakuló területek:

A területfelhasználási változások részletes ismertetése a korábbi fejezetekben megtörtént.

Összefoglalás:

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

6. Környezeti értékelés

Dörgicse településrendezési eszközeinek felülvizsgálata alátámasztására szolgáló, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletében meghatározott tartalom szerinti Környezeti értékelés külön kötetben került elkészítésére.