



DÖMÖS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – 340 ÉS 336/1 HRSZ.-Ú TELKEK TELEKTÖMBJÉRE SZÓLÓ – MÓDOSÍTÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZÁRA KÉSZÜLT
PARTNERI VÉLEMÉNYEZÉSRE SZÁNT TERVEZET



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
TERVIRATOK

2026. április hó



VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT



VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

Irányító tervező: MOLNÁR CSILLA vezető településtervező 

Településtervezés: MOLNÁR CSILLA okl. építészmérnök TT 01-6114 

Környezetalakítás: MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök, TK 01-5324 

Közlekedés: KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök, Tkö 11-0238, 11-6046 

Közmű, hírközlés: CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök TV, TE, TH 03-0218 

Térinformatika: MOLNÁR CSILLA okl. építészmérnök 

TARTALOMJEGYZÉK

KÖZREMŰKÖDŐK.....	2
TARTALOMJEGYZÉK.....	3
TERVEZÉSI TERÜLET	4
ELŐZMÉNYEK	5
B/ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	1
B/1. RENDELETTERVEZET.....	2
1. MELLÉKLET: DÖMÖS KÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000	3
2. MELLÉKLET: DÖMÖS KÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:8000	4
3. MELLÉKLET: SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNNYEL ÉRINTETT INGATLANOK.....	5
C/ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	1
C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK	2
C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	3
C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	4
C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	8
C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	12
C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	14
C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS.....	17
D/ TERVIRATOK (CD-N SZEREPLŐ MUNKARÉSZ).....	1
D/1. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZABÁLYZAT HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉSE.....	2
D/2. FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS.....	3
D/3. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK	4
D/4. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRA ÉRKEZETT ELŐZETES VÉLEMÉNYEK	5
D/5. DÖNTÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL.....	6

TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület a 340 és 336/1 hrsz.-ú ingatlanokat magában foglaló, Kossuth Lajos út – Dózsa György út – Álmos herceg útja – Dobogókői út - Petőfi tér által határolt telektömb területe.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 11. § (5) bekezdése kimondja:

„(5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.”

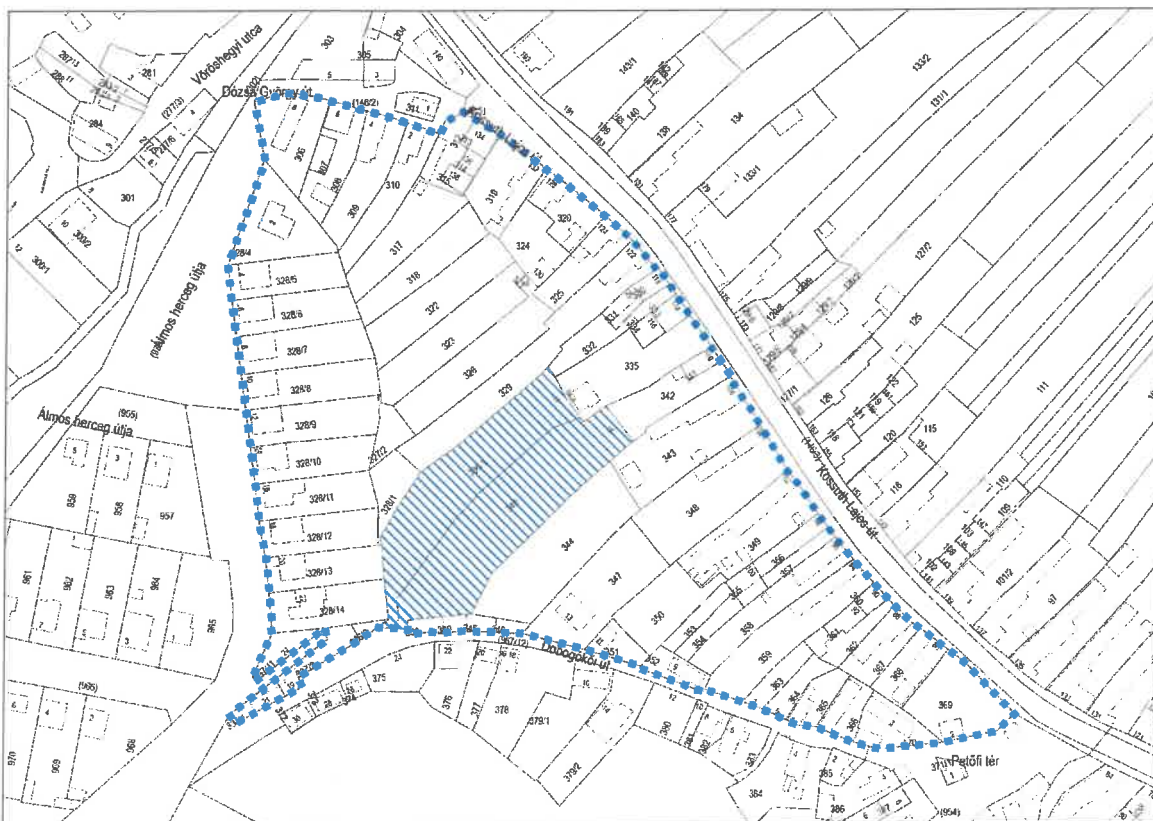
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 122. pontja kimondja:

„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Dömös Község részterülete.

Az alábbiakban a tervezési terület **kék négyzetkörvonallal**, míg a módosítással érintett terület **kék sraffozással** jelölten kerül ábrázolásra. A módosítással érintett terület kizárólag a 340 és a 336/1 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.



*Forrás: Tervezési terület és módosítással érintett terület állami alapadatokon
(Adatszolgáltatás dátuma: 2026. február 13.)*

ELŐZMÉNYEK

Dömös Község Önkormányzata megbízásából a VÁTI Városépítési Kft. készítette el Dömös Község Helyi Építési Szabályzatának – 340 és 336/1 hrsz.-ú telkek telektömbjére szóló – módosítását.

A feladat Dömös Község 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának részterületre szóló módosítása volt.

Dömös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2026. (II. 10.) határozatában Településfejlesztési Döntést hozott a módosítás elindításáról, amely határozat részeként tudomásul vette, hogy módosítás keretében új beépítésre szánt területek kijelölésére nem kerül sor, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) foglalt, új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelményeknek való megfelelés vizsgálata nem releváns, valamint a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről szóló Főépítész feljegyzést is elfogadta.

A 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1) bekezdésében szereplő átmeneti rendelkezések okán, a 419/2021. Korm. rendelet VII.-IX. Fejezetének, valamint 10. és 11. mellékletének eljárási rendelkezései kerültek alkalmazásra. A 419/2021. Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában felsorolt követelmények teljesülése okán jelen módosítás egyeztetése a 419/2021. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.

Dömös Község Önkormányzata az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületén 2026. február 13.-án indította el tárgyi munka kapcsán az egyszerűsített eljárást.

Jelen dokumentáció a 419/2021. Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja szerinti – egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszára készült tervezet.

A dokumentáció a 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés c) pontjában szereplő átmeneti rendelkezéseknek megfelelően *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) 2024. szeptember 30.-án hatályos I-IV. Fejezete és mellékletei tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdésére tekintettel – *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15.-ig hatályos II. és III. fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével, Dömös Község Főépítésének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről szóló Főépítész feljegyzése szerint készült. A tervlapok az állami alapadatok és adatszolgáltatások felhasználásával, az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott, az E-TÉR felületről 2026. február 13.-án letöltött digitális alaptérképre készültek.

A Véleményezési szakaszban, amely az E-TÉR felületén, továbbá a Község honlapján kerül lefolytatásra, a partnerek (419/2021. Korm. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezet, vallási közösség) adják meg véleményüket a tervezetről.

Dömös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 4/2026. (II. 11.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 5/2017. (V. 30.) önkormányzati rendeletét. A hatályon kívül helyezés okán, a 419/2021. Korm. rendelet 65. §-ban lévő előírások alapján kerül sor a partnerek bevonására.

A Véleményezési szakaszban a Méptv. 75. § (3a) bekezdése alapján a Méptv. 75. § (3) bekezdés szerinti véleményezés elektronikus úton is lefolytatható. Ennek megfelelően a 419/2021. (VII. 15.) Korm.

rendelet 65. § (3) bekezdése alapján „A partner véleményének megismerése céljából” az önkormányzat polgármestere – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a Méptv. 75. § (3a) bekezdésében foglaltakra tekintettel elektronikus úton is megtartható lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

B/1. RENDELETTERVEZET

**Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete
Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Dömös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a beültetési kötelezettség rendezése érdekében,

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, 22. § (2) bekezdés a) pontjában, 79. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben szereplő véleményezésre jogosult szervezetek, valamint a 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelet „Belterületi Szabályozási Tervlapok M=1:2000” című 1.3. mellékletének B4, B7 jelű tervlapja helyébe, jelen rendelet 1. mellékletének B4, B7 jelű tervlapja lép.

2. §

Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelet „Külterületi Szabályozási Tervlapok M=1:8000” című 1.4. mellékletének K3 jelű tervlapja helyébe, jelen rendelet 2. mellékletének K3 jelű tervlapja lép.

3. §

Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelet „Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok” című 3. mellékletének „Beültetési kötelezettséggel, mint telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó területtel – házi kerttel érintett ingatlanok” pontja helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 10. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

5. §

E Rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése napján folyamatban lévő hatósági ügyekben is alkalmazni kell, amennyiben az a kérelmezőt nem érinti hátrányosan.

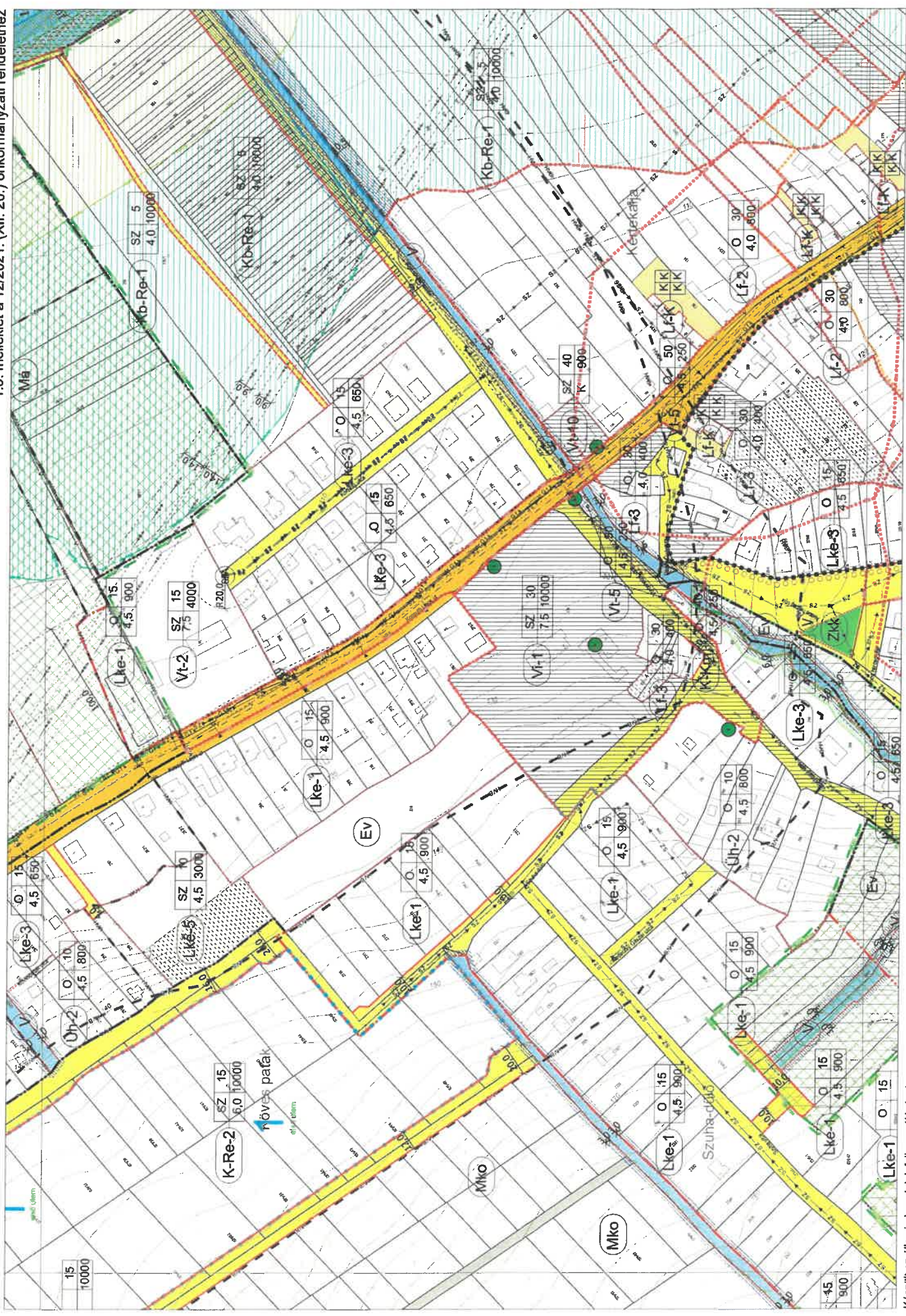
Herman Jenőné
polgármester

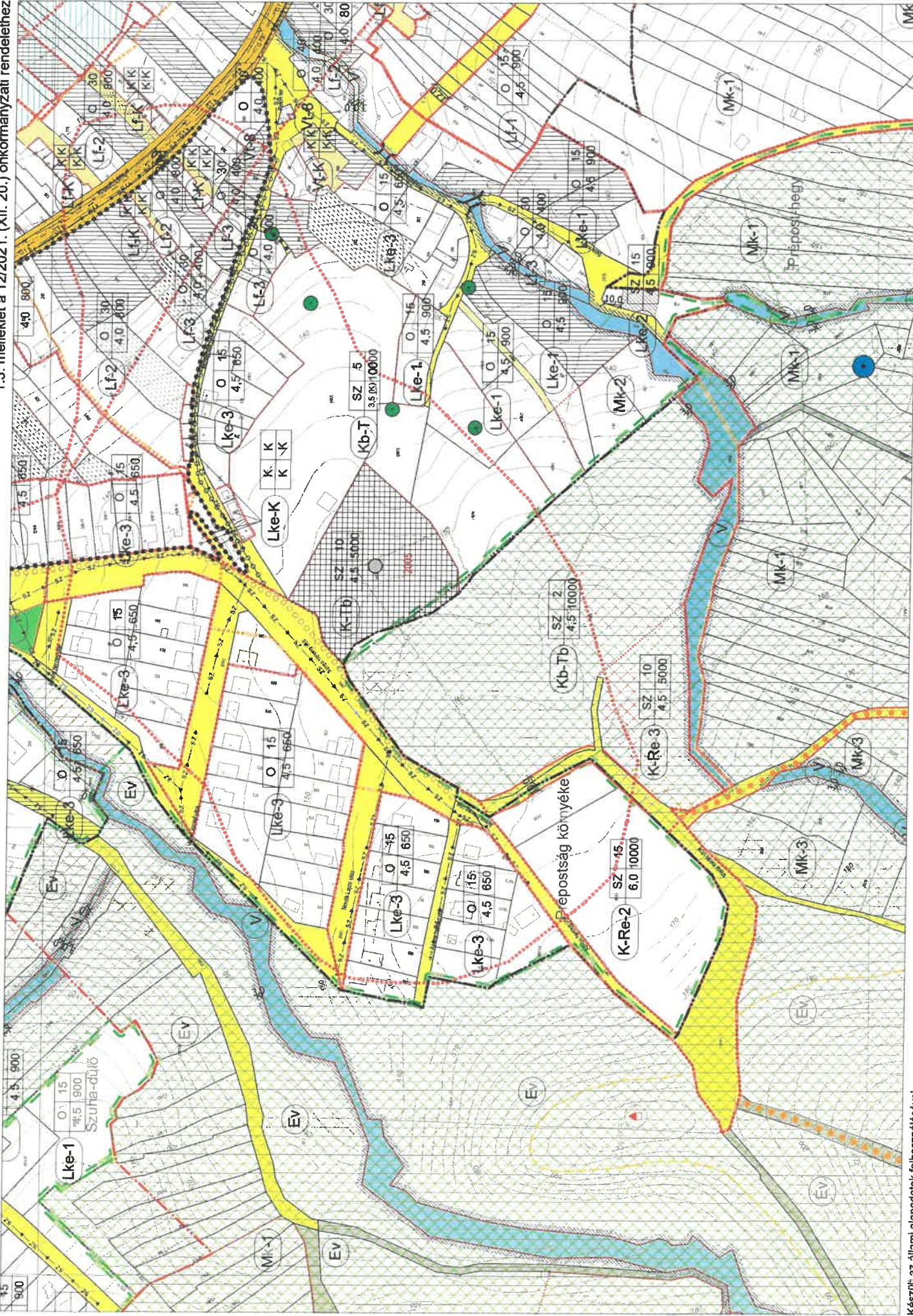
dr. Varga Márk
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

Dömös Község Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000

B4, B7 jelű tervlap

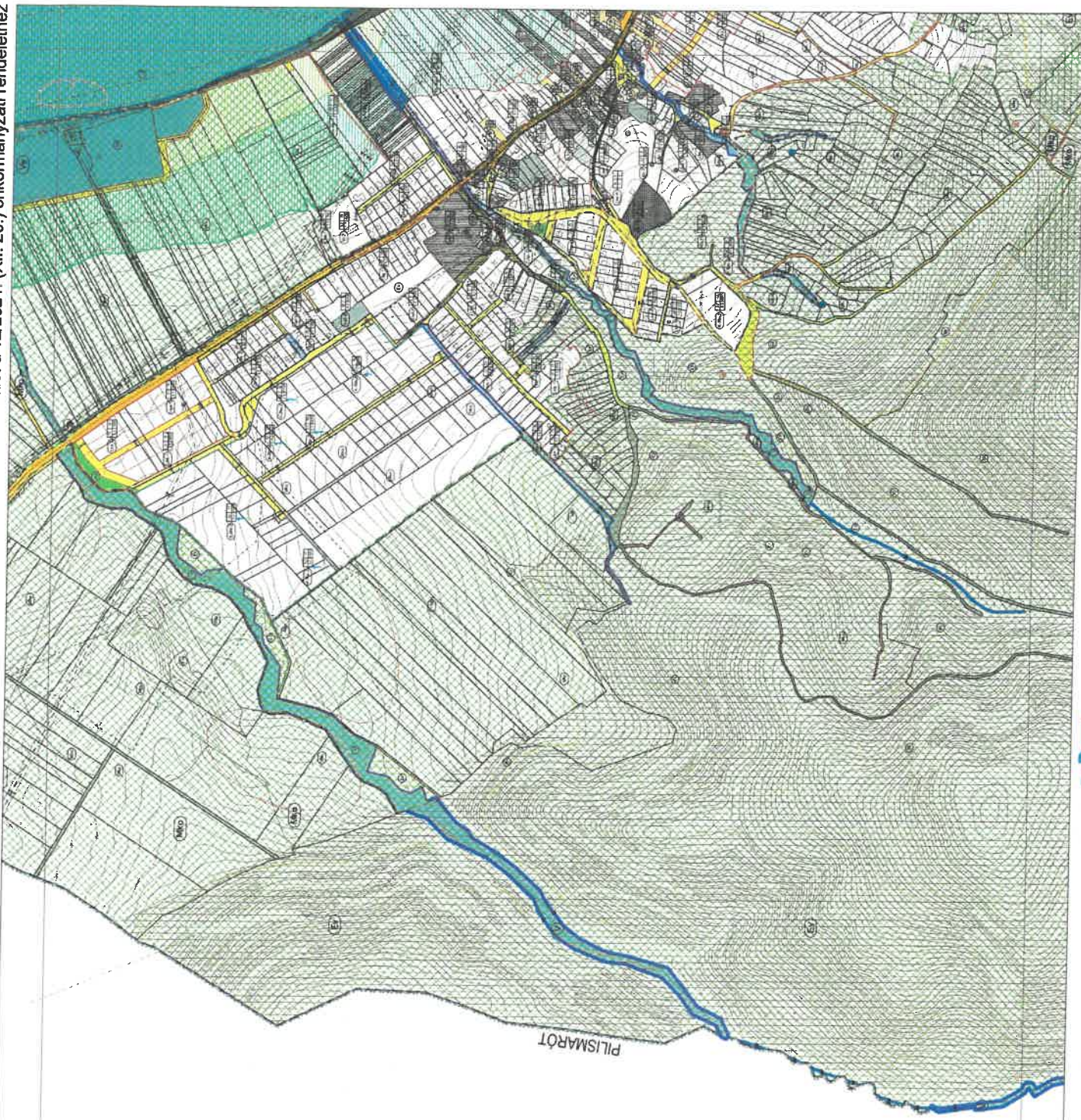




2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

Dömös Község Külterületi Szabályozási Terve M=1:8000

[K3 jelű tervlap](#)



3. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok

5. Beültetési kötelezettséggel, mint telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó területtel – házi kerttel érintett ingatlanok

260, 287, 288, 316, 317, 318, 322, 323, 326, 327/2, 328/1, 344, 350, 353, 354, 393, 624, 625, 626, 664, 665, 674

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Dömös Község Főépítésének a jelen tervezési munka kapcsán keletkezett, az Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2026. (II. 10.) határozatával elfogadott, a Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről szóló Főépítési feljegyzése az Alátámasztó munkarészekben az alábbi tartalmi elemek kidolgozását várta el:

2. Szakági javaslatok
 - 2.1. Tájrendezési javaslatok
 - 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
 - 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok
 - 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
 - 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása
3. Közlekedési javaslatok
 - 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
 - 3.7. Gépjármű-elhelyezés, parkolás
4. Közművesítési javaslatok (minden alfejezettel)
5. Környezeti hatások és feltételek
7. Szabályozási koncepció

A fenti számozás a 314/2012. Korm. rendelet 3. melléklete szerinti tartalmi követelményeket követi, az Alátámasztó munkarészek ezek alapján kerülnek kidolgozásra, azaz a fejezetek nem számfolytonosak.

C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A módosítással érintett ingatlanok mind a hatályos, mind a tervezett állapot szerint falusias lakóterület [Lf] besorolásúak. A módosítás kapcsán a telkek beépíthetővé válnak, így új épületek megjelenése várható rajtuk, amelyek illeszkednek a telektömbben már kialakult állapothoz. Mivel a módosítás fókuszba nem terjed túl a módosítással érintett ingatlanokon, az illeszkedés okán tájhasználati, tájszerkezeti javaslatok megfogalmazása nem releváns.

2.1.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK



A tervezési terület egy utcákkal határolt lakótömb, amely falusias- és kertvárosias lakóterületként besorolt. A telektömb határai már szinte minden utca felől a hatályos beépítési módnak megfelelően beépítettek, csak néhány telek nem rendelkezik beépítettséggel, köztük a módosítással érintett két ingatlan. A telkeket „beültetési kötelezettséggel érintett, telken belüli kötelezően zöldterületként tartandó terület – házi kert” (továbbiakban: házi kert) sajátos jogintézmény korlátoz. A módosítás kapcsán ez a korlátozás kerül törlésre, és válnak beépíthetővé az ingatlanok.

Forrás: Állami alapadatok – Földhivatali alapadatok szerinti beépítettség

A módosítás következményeként a Dobogókői út irányából válhat teljessé és egységessé az utcakép, amely táji megjelenés szempontjából kedvező, így nem szükséges egyéb tájvédelmi és tájképvédelmi javaslat meghatározása.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTSÁG ALAKULÁSA



A módosítással érintett ingatlanok szinte teljes felületükkel zöldfelülettel rendelkeznek, ugyanakkor mindkét ingatlan falusias lakóterület [Lf] besorolású. A telkek beépítettségét kizárólag a házi kert sajátos jogintézménye korlátozza. A korlátozás törlésével a telkek beépíthetővé válnak, azaz azonos jogokkal fognak rendelkezni, mint a tömb többi építési telke. A telkek a hatályos beépítési paraméterek alapján 30 %-ban beépíthetőek.

Forrás: Állami alapadatok – Ortofotó

Ennek következtében és a kapcsolódó burkolatokkal, a település viszonylatában a zöldfelületi ellátottság elhanyagolható mértékben fog csökkenni, amely beavatkozást és javaslatot nem igényel.

C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A módosítással érintett ingatlanok a Dobogókői út mentén találhatóak. A telkek megközelítése két irányból történhet a 11. sz. főút irányából részben a Petőfi téren keresztül, másrészt az Álmos herceg útja felől. Mindkettő rövid elérési útvonalat jelent. Az esetleges építkezések kapcsán átmeneti időre megnövekszik a forgalom, de ennek megvalósulása után a forgalom növekedésének mértéke elhanyagolható és két család méretéhez igazodik, így a közúti kapcsolatok fejlesztése nem szükséges.

3.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. melléklete kimondja:

„1. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, kivéve a nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után,

...”

A fenti jogszabályi hely alapján lakás önálló rendeltetési egységenként egy parkoló biztosítása elvárt telken belül.

Ezen túlmenően megállapítható, hogy a hatályos HÉSZ 12. § (1) bekezdésében előírja, hogy új beépítés esetén egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után. Lakóterületek esetén egyéb parkolásra vonatkozó előírást nem tesz.

Ezen túlmenően Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testülete külön is rendelkezik a parkolásra vonatkozóan a *parkolás szabályairól és a várakozási díjak meghatározásáról, valamint a sorompóval elzárt helyi közutak behajtási rendjéről* szóló 22/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendeletében, de ebben egyéb elvárásokat nem fogalmaz meg a lakótelkeken történő parkolás vonatkozásban.

C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezési területek közmű ellátottságát az E-Közmű, az E-TÉR adatai, a Településrendezési Eszközök 2021-ben zárult felülvizsgálatához nyújtott adatszolgáltatások alapján vizsgáltuk. A bemutatott ábrák az E-Közmű felületéről származnak.

4.1. VÍZIKÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS



A település területén a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. a terület vízellátását biztosító közműszolgáltató. A módosítással érintett két ingatlan közül a 340 hrsz.-ú telekre az ivóvíz vezeték bekötésre került, jelenleg a 336/1 hrsz.-ú ingatlanon keresztül. A 336/1 hrsz.-ú telek ivóvízhálózatba történő bekötése a Dobogókői út felől közvetlenül megoldható az elosztóvezetékéről.

A módosítás kapcsán két átlagos családirház vízigényével szükséges számolni.

A hatályos Településrendezési Eszközökben az ivóvíz gerincvezetékek nyomvonalára ábrázolásra került. A Dobogókői út mentén nyomás alatti elosztóvezeték halad az e-közmű adatai alapján.

Forrás: E-KÖZMŰ - Vízellátás

Hidrogeológiai védőterületek:



A hatályos Településrendezési Eszközök tartalmaznak a korábbi adatszolgáltatásból származó részletes hidrogeológiai adatokat:

- Vízbázis belső védőövezete
- Vízbázis külső védőövezete
- Vízbázis hidrogeológiai A védőövezete
- Vízbázis hidrogeológiai B védőövezete

Az E-TÉR adatszolgáltatása (2026.02.13.) alapján nem ismert hidrogeológiai felosztás, csak a külső réteggel rendelkezünk, azaz a Vízbázis hidrogeológiai B védőövezetével.

Forrás: Korábbi és lecserélt E-TÉR adatok / Hidrogeológiai védőidomok érintettsége

Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a következő három vízbázis hidrogeológiai B védőövezete ismert:

- Dömös vízbázis,
- Esztergom-K-Pilismarót és
- Miklós forrás.

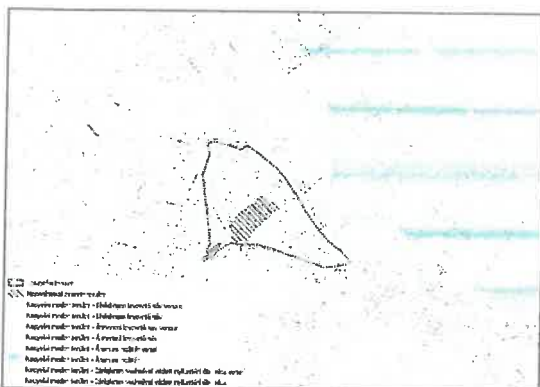
A módosítás kapcsán fenntartásra kerültek a korábbi adatokból a belső rétegek (az információ elvesztésének elkerülése végett), illetve a vízbázis hidrogeológiai B védőövezete lecserélésre került.

A fentiek okán a tervezési terület az alábbi érintettséget mutatja:

- Vízbázis hidrogeológiai B védőövezete (Dömös vízbázis) – Új adat
- Vízbázis hidrogeológiai B védőövezete (Esztergom-K-Pilismarót) - Új adat

Ugyanakkor a módosítással érintett terület a hidrogeológiai védőidomokkal nem érintett.

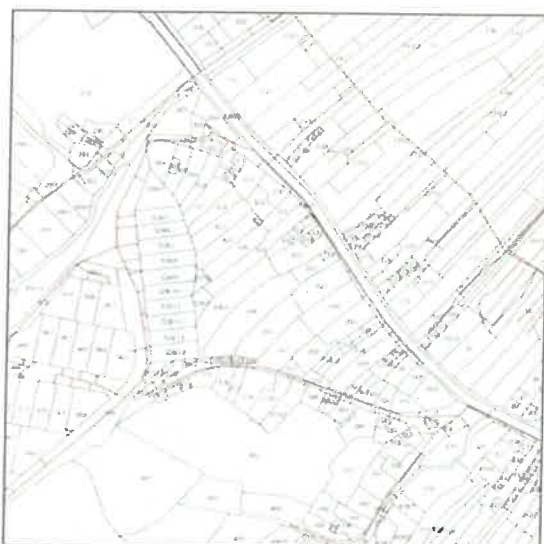
Árvízvédelem:



Az E-TÉR adatszolgáltatása (2026.02.13.) alapján nem érintett nagyvízi meder területével sem a tervezési terület, sem a módosítással érintett terület.

Forrás: E-TÉR adatok / Nagyvízi meder érintettsége

SZENNYVÍZELVEZETÉS



A település területén a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. a terület szennyvízelvezetését biztosító közműszolgáltató. A módosítással érintett két ingatlan jelenleg nem rendelkezik szennyvízcsatorna bekapcsolással, de a Dobogókői út felől közvetlenül megoldható a hálózatra történő rácsatlakozás. Az út mentén gravitációs gyűjtővezeték halad az e-közmű adatai alapján.

A módosítás kapcsán két átlagos családház szennyvíz elvezetési igényével szükséges számolni.

A hatályos Településrendezési Eszközökben a Dobogókői út mentén haladó gravitációs szennyvízvezeték nyomvonala ábrázolásra került.

Forrás: E-KÖZMŰ - Vízelvezetés

CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS:

A lehulló csapadékvizek elvezetése a burkolt felületekről olyan módon megoldott, hogy a burkolat az út tengelye irányában lejt mindkét oldalról, mintegy árokszerkezetet képezve. Az útra kerülő csapadékvizek befogadója a Petőfi tér mentén található 417 hrsz.-ú árok.

A módosítás kapcsán az érintett két ingatlanon egy-egy családház léptékéhez igazodóan fog növekedni a burkolt felületek mérete, ugyanakkor a lejtésviszonyokból adódóan a csapadék javarészt a kertek irányában kerül elvezetésre és elszikkasztásra. A Dobogókői út esetén csak a telekről kivezető kisebb útszakasz területénél kell kisebb többletterheléssel számolni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 44. § (1) bekezdés c) pontjában a telek beépítésének feltételei között nevesíti, hogy a csapadékvíz elvezetése, vagy ártalommentes kezelése mellett helyben tartás megoldásával is biztosítható.

4.2. ENERGIAELLÁTÁS

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS



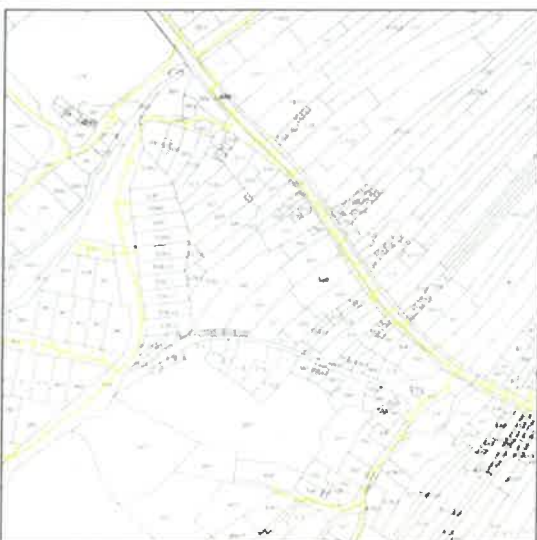
A település területén az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a terület villamos energia ellátását biztosító közműszolgáltató. A módosítással érintett két ingatlan jelenleg nem rendelkezik villamosenergia bekötéssel, de a Dobogókői út felől közvetlenül megoldható a hálózatra történő rácsatlakozás. Az út mentén egy elosztó és egy közvilágítási szabadvezeték (KIF) halad az e-közmű adatai alapján.

A módosítás kapcsán két átlagos családiház villamosenergia igényével szükséges számolni.

A hatályos Településrendezési Eszközökben a közép-feszültségű elektromos vezeték nyomvonala ábrázolásra került.

Forrás: E-KÖZMŰ - Villamos energia

VEZETÉKES GÁZELLÁTÁS



A település területén az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. a terület gázellátását biztosító közműszolgáltató. A módosítással érintett két ingatlan jelenleg nem rendelkezik gázvezeték bekötéssel. A Dobogókői út mentén jelenleg nincs kiépített gázvezeték, de két irányból is van mód a nyomvonal kiépítésére, azonban a rövidebb szakasz egyértelműen az Álmos herceg útja felől található. Az Álmos herceg útja mentén egy 3 bár nyomású elosztó vezeték halad az e-közmű adatai alapján.

A módosítás kapcsán két átlagos családiház gázszükségletével kell számolni.

A hatályos Településrendezési Eszközökben a középnyomású földgáz elosztó gerincvezeték nyomvonala ábrázolásra került.

Forrás: E-KÖZMŰ - Gázellátás

TÁVHŐELLÁTÁS

Dömös Község közigazgatási területe nem rendelkezik távhőhálózatra való csatlakozással. A módosítás során csatlakozási igény, vonatkozó fejlesztési elképzelés nem merül fel.

4.3. HÍRKÖZLÉS



Dömös község az alábbi hírközlési hálózat üzemeltetők működési területét érinti:

- 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft.
- Magyar Telekom Távközlési Nyrt.
- PICKUP Elektronikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- Pro-M Professzionális Mobil és Hálózati Szolgáltató Zrt.

A módosítással érintett két ingatlan jelenleg nem rendelkezik vezetékes hírközlési bekötéssel, de a Dobogókői út felől közvetlenül megoldható a hálózatra történő rácsatlakozás.

Forrás: E-KÖZMŰ - Hírközlés

Az út mentén több hírközlési vezeték is fut, melyek a következők:

- 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. (föld alatti) 2 db
- Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (föld feletti) 1 db

A módosítás kapcsán két átlagos családirház hírközlési igényével szükséges számolni.

Az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet 28. § (5) bekezdése szerint:

„Az elektronikus hírközlési fejezetekben rögzíteni kell, hogy a területet érintően van-e előkészületben kormányzati célú, illetve jelentős elhelyezési igénnyel bíró külön célú elektronikus hírközlési hálózatfejlesztés, amelyek esetében ezek elhelyezési kérdéseit is érinteni kell.”

Dömös Község Településrendezési Eszközeinek kidolgozásakor, valamint Dömös Község Településrendezési Eszközeinek - kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 11/3 és 11/4 hrsz.-ú ingatlanok területére szóló – módosításakor a hírközlési szolgáltatók megkeresésre kerültek. Az Önkormányzatnak nincs tudomása kormányzati célú, illetve jelentős elhelyezési igénnyel bíró külön célú fejlesztésről. A jelenlegi HÉSZ-módosítás két ingatlan területét érinti, amelyek a hatályos terv alapján is lakóterületi besorolásúak. A módosítás témájánál és nagyságrendjénél fogva nem vált szükségessé a fenti jogszabály szerinti nyilatkozatok kikérése.

4.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A módosítás kapcsán két ingatlan lakóterületi besorolása szerinti beépítése válik megvalósíthatóvá. A családirházak megépítésénél várható, hogy a tulajdonos alkalmazni fog néhány megújuló energiaforrást. Ugyanakkor a megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók című fejezet kidolgozása ennél nagyobb mértékben nem releváns.

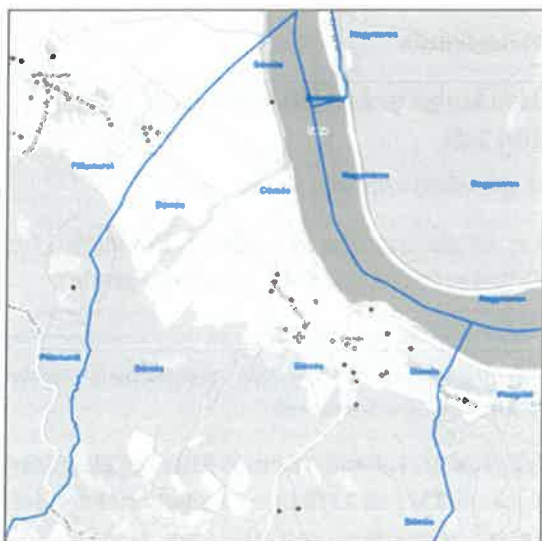
C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Földtani- és talajviszonyok viszonyok

A tervezési terület, illetve a módosítással érintett terület alapkőzetét – Magyarország Földtani Atlasza szerint – főként lösz alkotja, a tervezési terület szélein (kelet és nyugat) folyóvízi agyag, aleurit, homok, kavics húzódik fel a Duna folyam irányából. A tervezési terület és egyben a módosítással érintett telkek belterületi fekvésű, kivett ingatlanok, így nem érintettek átlagosnál jobb minőségű termőföld területével. A két ingatlan területe szinte teljességében gyepes, füves fedettségű, a telkek végében látható néhány nagyobb lombkoronájú fa és bokor.

Felszíni- és felszín alatti vizek, szennyvíz

A tervezési területhez, illetve a módosítással érintett területhez legközelebbi felszíni víz a Csaja-patak kisvízfolyása, amely az Álmos herceg útjától nyugatra folyik. Domborzati szempontból a módosítási terület nem a patak irányában lejt. A tervezési területtől keletre nagyobb távolságban található a Dömösi-malom-patak, amely ökológiai, biológiai és fizikai-kémiai minősítése is jó állapotot mutat, ugyanakkor kémiai minősítése nem jó állapotú magas megbízhatósággal.



Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) Felszíni Vizek Szakterületi Rendszermodulja (FEVISZ) (Forrás: <https://web.okir.hu/hu/fevisz>) alapján Dömös közigazgatási területén a bal oldalt bemutatott térképen szereplő KTJ Objektumok (telephelyhez kapcsolódó egyedi környezetvédelmi azonosító) találhatóak. A tervezési területen és a módosítással érintett területen ilyen objektumok nem találhatóak. A módosítás kapcsán új telephely elhelyezésére nem válik mód.

Forrás: KTJ Objektumok elhelyezkedése
<https://web.okir.hu/sse/?group=FEVISZ>

Dömös területéről a FELVISZ modulja a Dömösi-Malom -patak kapcsán tartalmaz adatokat, az adatok 2021. tárgyévekre vonatkoznak, ezek megjelenítésére nem kerítünk sort, mivel a módosítás nincs érdemi hatással a szennyeződések mértékére.

Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről szóló 1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozat (a továbbiakban: VGT3) alapján a tervezési területet a következő felszín alatti víztestek érintik:

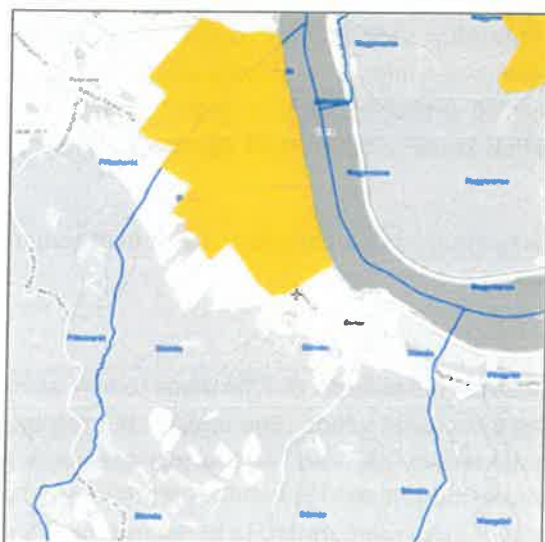
- sekély hegyvidéki: Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Által-ér-torkolat – Visegrád (sh.1.4) (jó mennyiségi állapotú / gyenge kémiai állapotú)
- hegyvidéki - Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Által-ér-torkolat - Visegrád (h.1.4) (jó mennyiségi állapotú, de fennáll a gyenge állapot kockázata / jó kémiai állapotú)
- termálkarszt - Esztergomi termálkarszt (kt.1.4) (jó mennyiségi állapotú / jó kémiai állapotú)

A módosítással érintett ingatlanok a VGT3 alapján felszíni, vagy felszín alatti ivóvízkivétel védőterületével nem érintettek.



A bal oldalt bemutatásra kerülő térképrészleten a FELVISZ modulja alapján a tervezési terület és Dömös község közigazgatási területének jelentős része a 2013-as adatok alapján nitrát érzékeny területnek számít.

Forrás: Nitrát érzékeny területek 2013
<https://web.okir.hu/sse/?group=FEVISZ>



A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a település felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül. A bal oldalt bemutatásra kerülő térképrészleten a FELVISZ modulja alapján a tervezési területre észak felől rálóg a kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi terület, ugyanakkor a módosítással érintett terület nem érintett.

Forrás: Kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi terület
<https://web.okir.hu/sse/?group=FEVISZ>

Levegőterhelés

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik a levegő védelmének általános és specifikus szabályairól. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján Dömös község a 10. „Az ország többi területe kivéve az alább kijelölt városokat” légszennyezettségi zónába tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. melléklete alapján az alábbiak mondhatóak el.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-
Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Eszert a legtöbb szennyezőanyag tekintetében a levegőminőség a zónában nem haladja meg az aló vizsgálati küszöb értékét. Kivételt ezek közül a szálló por (PM₁₀) tekintetében a levegőterheltségi szint

a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van, ezen belül is a rákkeltő benz(a)pirén a levegőterheltségi szint a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó célérték között van. Ózon tekintetében a talaj közeli koncentráció meghaladja a célértéket.

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat mérőállomásai közül az alábbiak esnek legközelebb a tervezési területhez:

- Automatikus: Esztergom (Petőfi Sándor u. 26-28.) és Dorog (Zsigmondy lakótelep 11.)
Forrás: <https://legszenyezettség.met.hu/levegominoseg/automata-meroallomasok>
- Manuális (RIV):
 - Visegrád, Lepence u. 10. (2024 évben NO₂ 2,5-35,3 között mozgott)
 - Esztergom, Babits-Petőfi u. sarok. (2023. évben PM₁₀ 0,07-55,33 között mozgott)
 - Dorog, Esztergomi út 1. (2024 évben NO₂ 8,7-45,9 között mozgott)Forrás: <https://legszenyezettség.met.hu/levegominoseg/meresi-adatok/manualis-merohalozat>

Az esztergomi automata állomás Dömöstől keletre helyezkedik el a Duna folyam közelében közel hasonló földrajzi helyzetben és adottságokkal, így Dömös tekintetében lehet mérvadónak tekinteni. A manuális mérőhálózat állomásai NO₂, illetve PM₁₀ tekintetében szolgáltatnak adatot. A HungaroMet adatai szerint Esztergom (Petőfi Sándor u. 26-28.) szinte minden mért értéke kiváló eredményt mutat, a PM_{2,5} adataiban láthatunk részben csak jó minőségű értékeket. (Forrás: <https://legszenyezettség.met.hu/>) A módosítással érintett ingatlanok közvetlen környezetében nem figyelhetünk jelentős szennyezőforrásokat.

Az OKIR Levegőtisztaság-védelmi modulja (LAIR) Dömös településsel kapcsolatosan egyáltalán nem tartalmaz adatot. Forrás: <https://web.okir.hu/sse/?group=LAIR>

Zaj- és rezgésterhelés

A módosítással érintett terület lakóterületek közé ágyazottan helyezkedik el. A hatályos terven lakóterületi besorolással rendelkezik, építési korlátot kizárólag a két telket lefedő „Beültetési kötelezettséggel érintett, telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó terület -házi kert” sajátos jogintézménye jelent. Jelen korlátozási tényező két érintett ingatlanról történő törlésével, a környezetéhez hasonló lakóterületi beépítés valósulhat meg, amely zaj- és rezgésterhelés szempontjából a környezetéhez illeszkedő beépítést jelent, így nem eredményez zavaró hatást. Zaj- és rezgésterhelési határértékekről a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet rendelkezik.

Bűzterhelés

A módosítással érintett terület, a rendelkezésre álló információk alapján, bűzterheléssel nem érintett. A módosítás kapcsán, a megvalósítható új lakóépületekhez kapcsolódóan, a vonatkozó előírások betartása mellett nem merülhet fel új bűzterhelési elem. A bűzterheléshez kapcsolódóan a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet és a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik. Mivel az új lakóépületek családirányú környezet belsejében valósulhatnak meg, így az esetleges fennálló bűzterheléssel rendelkező létesítményhez a lakófunkció nem kerülhet közelebb, így ennek vizsgálata nem releváns.

Fényszennyezés

A módosítással érintett területen új lakóépületek megvalósítása történhet meg velük azonos paraméterű lakóterületi környezetbe ágyazottan. A fényszennyezés mértéke elhanyagolható mértékben növekedhet a területen, de ennek mértéke illeszkedik a saját környezetéhez, így arra zavaró hatást nem

jelenthet. A Föld fényszennyezését monitorozó <https://www.lightpollutionmap.info> honlap adatai alapján a módosítással érintett területen 2012-2025 között 21,10-21,27 mag/arsec² SQM érték között változott. 2025-ben 21,13 mag/arsec² SQM értéket mutatott. Az értékek vizsgálatából az tűnik ki, hogy a terület és környezetében a fényszennyezés mértéke kismértékben növekvő tendenciájú. A terület fényszennyezettsége a kisebb települések átlagos fényszennyezettségi értékével mérhető össze.

Hulladékgazdálkodás

A kommunális-, zöld- és szelektív hulladékok gyűjtése és hasznosítása Dömös községben megoldott. *Forrás: <https://domos.asp.lgov.hu/hulladeknaptar-2026> Budapest térségében, így Dömösön is jelenleg a MOHU BUDAPEST Zrt. látja el a hulladékok kezelését. Forrás: <https://www.mohubudapest.hu/>*

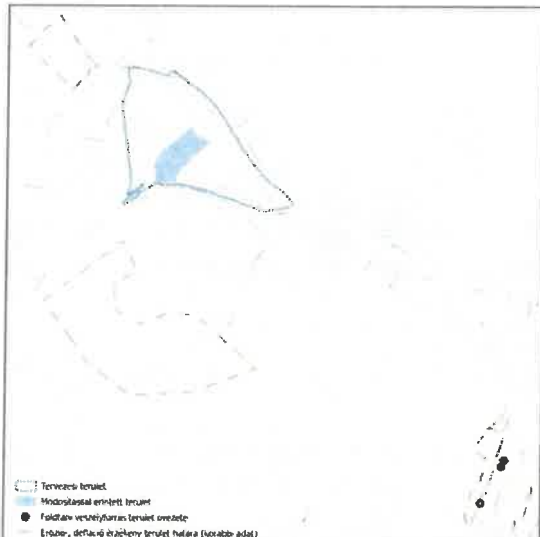
A keletkező veszélyes, illetve inert hulladék szakszerű gyűjtésére, tárolására, hasznosítására, illetve elszállítására a jogszabályi előírások az irányadóak.

A módosítás kapcsán a következő hulladékok keletkezésével kell számolni. Az építkezés ideje alatt inert hulladékkal, ezt követően normál kommunális-, zöld- és szelektív hulladékok keletkezésével, amely kismértékben fogja megnövelni a településen jelenleg keletkező mennyiséget.

Katasztrófavédelem, iparbiztonság

A tervezési terület és egész Dömös közigazgatási területe az E-TÉR 2026.02.13. adatszolgáltatása alapján nem érintett veszélyességi övezettel. A veszélyességi övezetre vonatkozó szabályokat a *veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet állapítja meg, melynek előírásai jelen módosítás kapcsán nem relevánsak.

Földtani veszélyforrások



Korábbi adatszolgáltatás és az E-TÉR rendszeren kapott adatszolgáltatás alapján sem a tervezési terület, sem a módosítással érintett ingatlanok nem érintettek sem erózió-, defláció érzékeny terület határával, sem földtani veszélyforrás terület övezeteként megkapott pontszerűen meghatározott területekkel.

C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Elhelyezkedés: A tervezési terület két ingatlan területéhez kötődik (hrsz.: 340 és 336/1), amelyek a Kossuth Lajos út – Dózsa György út – Álmos herceg útja – Dobogókői út - Petőfi tér által határolt telektömb területére esnek.



Módosítás célja: A két ingatlan vonatkozásában a „beültetési kötelezettséggel érintett, telken belüli kötelezően zöldterületként tartandó terület – házi kert” (továbbiakban: házi kert) sajátos jogintézményének törlése, a területfelhasználási besorolás és egyéb beépítési paraméterek fenntartása mellett. A módosítás kapcsán az ingatlanok beépíthetővé válnak.

Hatályos tervi besorolás: az érintett két ingatlant kizárólag falusias lakóterület (Lf-2) érinti.

Az alábbiakban az érintett hatályos építési övezeti paraméterek kerülnek bemutatásra:

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet

1	Az övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épület-magasság
3			%	m ²	%	m
11	Lf-2	O	30	800	50	4,0

A hatályos terv készítése óta a két érintett ingatlan kapcsán megváltozott azoknak közterületi megközelítése. A 336/1 hrsz.-ú ingatlan a korábbiakban nem rendelkezett közterületi kapcsolattal. Az elmúlt időszakban a két érintett ingatlan között telekhatár-igazításra került sor, így jelenleg már mindkét ingatlan rendelkezik közterületi kapcsolattal Dobogókői út irányában.

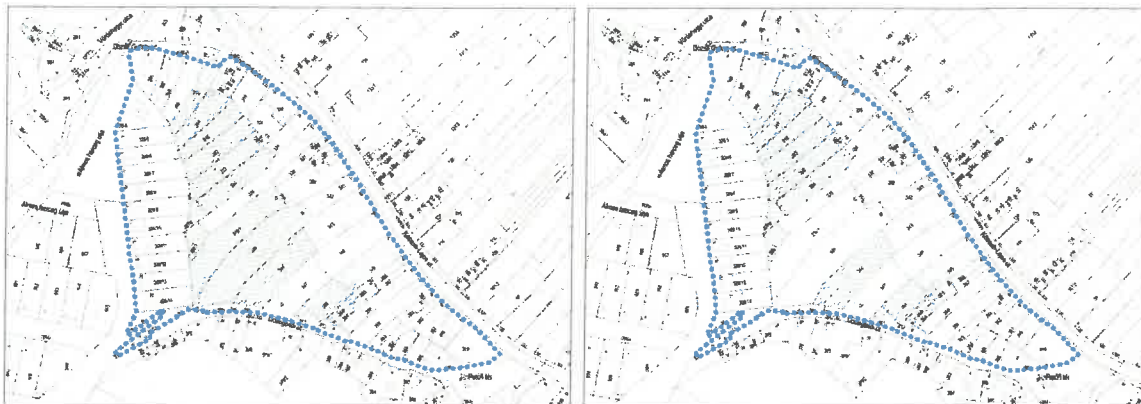
A módosítási szándékot az érintett ingatlanok tulajdonosai kezdeményezték, mely szerint kerüljön törlésre a telkekről a Házi kert korlátozása, amely következtében az ingatlanok beépíthetővé válnak. Az Önkormányzat a kezdeményezést támogatta.

Az alábbiakban bemutatásra kerül a hatályos tervi és a módosítás utáni Házi kert érintettség. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Irodája a környezeti értékelés kidolgozásának szükségességére érkezett KE/8/155-2/2026. ügyszámú véleményében kérte, hogy az Alátámasztó munkarészben kerüljön részletesen indoklásra, hogy a telektömb egyéb területén miért kerül fenntartásra a Házi kert jelölése. Véleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

„Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

Az Önkormányzat Házi kert korlátozás alkalmazását alapvetően a nagy belső telekmélységű telektömbök esetére kívánta alkalmazni. A cél az ilyen tömbök belsejének zöldfelületként való fenntartása. Az érintett fennmaradó Házi kert területek kizárólag a tömb belsejét érintik. Az érintett ingatlanok java

része belső fekvésű telek, azaz közterületről nem megközelíthető, így beépítésük sem lehetséges. A Házi kerttel érintett beépítetlen telkek közül csak a módosítással érintett két ingatlan rendelkezik közterületi kapcsolattal, azonban a beépítésük feltétele az, hogy a korlátozás törlésre kerüljön. A módosítást követően a telektömbben elhelyezkedő közterületi kapcsolattal rendelkező ingatlanok egységesen beépíthetőek maradnak úgy, hogy a tömb belsejében is fenntartható a zöldfelület. A véleményben hivatkozott jogszabályi elvárás tehát teljesül, ennek megfelelően ezen területek esetén az Önkormányzat a Házi kert területét egységesen fenn kívánja tartani a többi területen.



Forrás: Hatályos tervi Házi kert érintettség

Forrás: Módosítás utáni Házi kert érintettség

C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE

Dömös Község Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírása alapján kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti értékelés kidolgozásának szükségességéről.

A környezet védelméért felelős szervek az alábbi véleményt adták az előzetes megkeresésre:

Ssz.	Szerv*	Állásfoglalás
1a	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály Iktatószám: KE/041/00951-4/2026.	<p>„Táj- és természetvédelmi szempontból: A módosítás területe érinti az országos jelentőségű védett természeti területet és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelettel kihirdetett „tájképvédelmi terület” övezetét. A módosítással érintett ingatlanok területe nem érinti a Natura 2000 hálózatot, valamint nem része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben kihirdetett „ökológiai hálózat” területének sem. Természetvédelmi szempontból előnyös a zöldterületek megtartása, lehetőség szerinti növelése.</p> <p>A Hatóság a rendelkezésre bocsátott információk alapján, a tervezett módosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve, a Korm. rendelet 2. számú mellélete szerinti szempontokat figyelembe véve a várható környezeti hatásokat nem itéli jelentősnek, így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.”</p>
1b	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Üi.sz.: DINPI/1200-1/2026.	<p>„A módosítással érintett terület, mint Dömös Község teljes közigazgatási területe országos jelentőségű védett természeti terület, a Duna-Ipoly Nemzeti Park része. Dömös Község teljes közigazgatási területét érinti a tájképvédelmi terület övezet, így a módosítással érintett ingatlanokat is.</p> <p>A tervezési területet egyéb táj- és/vagy természetvédelmi szempontú kijelölés nem érinti.</p> <p>A tárgyi ingatlanokra vonatkozóan Igazgatóságunk adatbázisában védett faj előfordulásáról <u>adat nem található.</u></p> <p>A tervezett módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a helyi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.”</p>
1c	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály,	„A Főosztály a módosítása ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel, egyben nyilatkozik, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja

	Iktatószám: KE/NEF/00195-2/2026	szükségesnek.”
2b	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész Iroda Ügyszám: KE/8/155-2/2026.	„A módosítás az épített környezet tekintetében nem befolyásolja olyan mértékben a környezeti állapotot, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartanám. ” Egyebekben az Állami Főépítész az alábbiakra is felhívja a figyelmet: „Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.” A telektömbben a törölni kívánt „Beültetési kötelezettséggel érintett, telken belüli kötelezően zöldfelületként tartandó terület – házikert” jelölés nem csak a két megnevezett telket érinti. Az Alátámasztó munkarészben kérjük részletesen indokolni a beültetési kötelezettség fenntartásának, illetve törlésének szükségességét.”
2d	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály Ügyszám: KE/040/283-1/2026.	„ A környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek. Megállapítottam, hogy a tervezett állapot talajvédelmi érdeket nem sért. A mezőgazdasági művelés alatt álló földterületeken a talajvédelmi kötelezettségek a beruházások létesítési engedélyezési eljárásai során érvényesíthetők, így jelen eljárásban a talaj védelmét biztosító külön előírásokat nem tettem.”
2h	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály Ügyiratszám: BP/2602/00164-2/2026	„...nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése. ... Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosításban érintett 336/1 és 340 hrsz.-ú ingatlanok az 1954. 10. 22-én kelt 8630-88113/1954 miniszteri döntés értelmében védetté nyilvánított, a Nyilvántartásba 2005 azonosító számon bejegyzett Prépostság kiemelten védett régészeti lelőhely (bírsági kategória: I.) területe, továbbá a 340 hrsz.-ú ingatlan a 2490 törzsszámon bejegyzett Prépostsági romok kiemelten védett műemlék (azonosító: 6144, bírsági kategória: I.) 10654 törzsszámon bejegyzett műemléki környezetének (azonosító: 6145) része. Megállapítottam továbbá, hogy a Község igazgatási területe a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet 3. mellékletének 2. sora alapján a Pilis és Visegrádi hegység,

		királyi erdő a visegrádi királyi központtal, valamint a Kesztlőc, Klastrom-pusztá pálos kolostor világörökségi várományos helyszín része, amelyet a Nyilvántartásba a 30486 azonosító számon jegyeztek be.” Továbbá a Hatóság az érintettségre vonatkozó jogszabályi helyek betartására hívja fel a figyelmet.
2i	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály, Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály Iktatószám: NNGYK/14927-2/2026	„Dömös Község településrendezési eszközeinek nevezett telektömböt érintő módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. ”
2j	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági, Osztály Iktatószám: KE/047/00257-2/2026	„A település illetékességi területén a Kat. és a R. hatálya alá tartozó felső-, alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem <u>nincs</u> , így a környezeti vizsgálat tárgyát képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés <u>nem várható.</u> Tájékoztatom továbbá, hogy a településen veszélyességi övezet <u>nincs kijelölve</u> , így veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete azt <u>nem érinti.</u> Fentiek alapján iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek. ”

* A táblázatban azok a környezet védelméért felelős szervek szerepelnek, amelyek előzetes véleményt adtak.

A beérkezett vélemények alapján **egyetlen környezet védelméért felelős szerv sem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés kidolgozását.**

A Környezeti értékelés kidolgozása – összhangban a véleményekkel – nem szükséges, melyről Dömös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 31/2026. (III. 31.) Ny.Kt. határozatában döntött.

C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS

JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

„(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településterveinek kidolgozása során. Az örökségvédelmi hatástanulmány legfeljebb 10 évig érvényes. Ha a településtervezés készítésekor nem készült vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány vagy van, de az 10 évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az örökségvédelmi hatóság véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett vagy az örökségvédelmi hatástanulmánnyal érintett teljes területre korábban előzetes régészeti dokumentáció készült.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településterveket és településrendezési terveket.”

Dömös Község rendelkezik Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal, mely 2021. év decemberében készült a közigazgatási terület egészére vonatkozóan. Az Örökségvédelmi Hatástanulmányt a VÁTI Városépítési Kft. jegyezte, elkészítésében Kustár Rozália régész, valamint Molnár Csilla vezető településtervező vett részt. A Tanulmány részletes tartalmánál fogva eleget tesz az örökségvédelmi hatástanulmánnyal szemben fennálló követelményeknek.

Fentiekre tekintettel a Helyi Építési Szabályzat jelen módosításának nem feladata a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. Korm. rendelet) alapján kidolgozott örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.

A valós változtatással érintett területek érintettek az alábbi elemekkel:

- Világörökségi várományos helyszín határa - (Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe) – teljes közigazgatási határral lehatárolt elem
- Műemléki környezet határa - hrsz.-hoz kötődő lehatárolás
- Műemléki környezet határa - területi lehatárolás
- Védetté nyilvánított régészeti lelőhely határa
- Régészeti érdekű terület határa
- Helyi területi védelem alatt álló terület határa

A valós változtatással érintett terület nem érintett az alábbi elemekkel:

- Világörökségi várományos helyszín határa (A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza)
- Világörökségi várományos helyszín védőövezete
- Műemlék telkén lévő épület / objektum
- Műemlék telke
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Helyi egyedi védelem alatt álló érték telke

Ennek részletes bemutatására a következő fejezetben kerítünk sort.

ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA

Világörökségi, világörökségi várományos terület

Az UNESCO Világörökségi Listája alapján Dömös Község világörökségi helyszínnel **nem érintett**.

A *Világörökség Várományos Helyszínek Jegyzékéről* szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet Melléklete alapján Dömös Község 2 db világörökségi várományos helyszínnel **érintett**, amelyek azalábbiak:

- „A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza”
> tervezési terület **nem érintett**
- „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe” - teljes közigazgatási határral lehatárolt elem
- > tervezési terület **érintett**



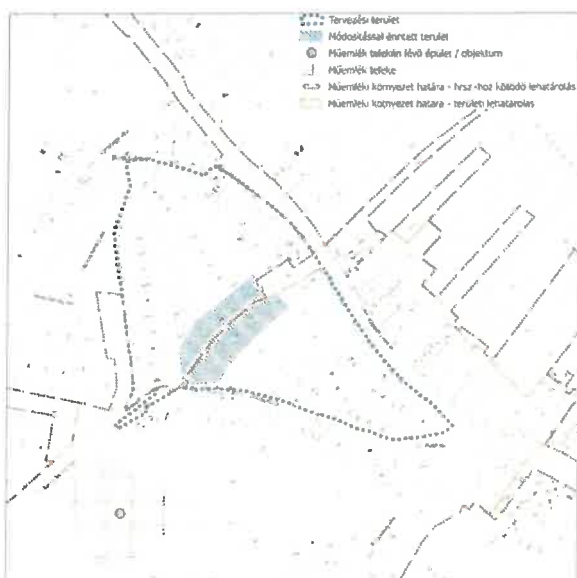
Az E-TÉR felületén 2026. február 13.-án elektronikus úton Lechner Nonprofit Kft. által biztosított adatszolgáltatása alapján a tervezési terület és a valós változtatások területe **érintett** a világörökségi várományos helyszínek közül az „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe” elnevezésű elemmel, melyek lehatárolás a teljes közigazgatási területet érinti.

A tervezési terület és a valós változtatások területe **nem érintett** „A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza” világörökségi várományos helyszínnel, illetve a világörökségi várományos helyszín védőövezetével. Világörökségi várományos területek övezetében új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**.

Forrás: Világörökségi várományos helyszínnel és világörökségi várományos helyszín védőövezetével való érintettség

A módosításnak – Házi kert törlésének – **nincsen kedvezőtlen hatása** a világörökségi értékekre.

Műemlék



Korábbi adatszolgáltatás és az E-TÉR felületén 2026. február 13.-án elektronikus úton biztosított adatszolgáltatás alapján a tervezési terület, és a **valós változtatások területe** az alábbi érintettséget mutatja:

- Műemlék telkén lévő épület / objektum **nem érintett**
- Műemlék telke **nem érintett**
- Műemléki környezet határa - hrsz.-hoz kötődő lehatárolás **érintett**
- Műemléki környezet határa - területi lehatárolás **érintett**

Forrás: Műemléki értékek érintettsége

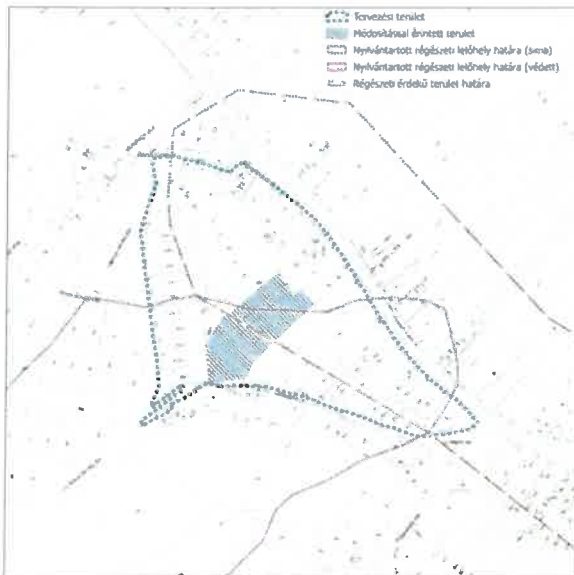
Műemléki környezet határa - hrsz.-hoz kötődő lehatárolás az alábbiak okán **módosításra került**. A

tervezési területen belül a lehatárolás a módosítással érintett 340 és 336/1 hrsz.-ú telkek határán futott. Az ingatlanok határa módosításra került, amelyhez kötődően a lehatárolás pontosításra, igazításra került a megváltozott telekhatárhoz igazodóan.

A módosításnak – Házi kert törlésének – **nincsen kedvezőtlen hatása** a műemléki értékekre.

Megállapítandó, hogy jelen adatszolgáltatás nem tartalmazza a korábbiakban rendelkezésre álló táblázatos adatokat, amelyek többlet információval szolgáltak: törzsszám, azonosító, cím, bírság kategória, helyrajzi szám, EOY y és x koordináta. Jelenlegi adatok között a név és a védettség mértéke szerepel, illetve a műemlék telkének digitális adatai helyett pontszerűen kerültek meghatározásra az épületek és objektumok.

Régészet



Korábbi adatszolgáltatás és az E-TÉR felületén 2026. február 13.-án elektronikus úton biztosított adatszolgáltatás alapján a tervezési terület, és a **valós változtatások területe** az alábbi érintettséget mutatja:

- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa **nem érintett**
- Védetté nyilvánított régészeti lelőhely határa (1db – Prépostság elnevezéssel) **érintett**
- Régészeti érdekű terület határa **érintett**
- Régészeti védőövezet **nem érintett**

Forrás: Régészeti értékek érintettsége

A módosításnak – Házi kert törlésének – **nincsen kedvezőtlen hatása** a régészeti értékekre.

Megállapítandó, hogy jelen adatszolgáltatás nem tartalmazza a korábbiakban rendelkezésre álló táblázatos adatokat, amelyek többlet információval szolgáltak: azonosító, lelőhelyszám, védelem, bírság kategória, védési jogi aktusok, helyrajzi szám, EOY y és x koordináta. Jelenlegi adatok között a kizárólag a régészeti lelőhely neve ismert.

A tervezett beruházások (családi házak építése) bekerülési összegük okán nem minősülnek nagyberuházásnak, így Előzetes Régészeti Dokumentáció készítése **nem releváns**.

Helyi védelem alatt álló művi érték

A tervezési terület és a **valós változtatással érintett területek** – Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképről szóló 16/2023. (VII. 6.) önkormányzati rendelete alapján az alábbi elemekkel mutat érintettséget:

- Helyi területi védelem alatt álló terület határa **érintett**
- Helyi egyedi védelem alatt álló érték telke **nem érintett**

A módosításnak **nincsen kedvezőtlen hatása** a védett egyedi értékekre.

TERVIRATOK

D/1. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZABÁLYZAT HATÁLYON KÍVÜL HELYZÉSE

Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2026. (II. 11.) önkormányzati rendelete

a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (V.30.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy azok a rendeletek, amelyek a hatályos jogszabályi környezetbe nem illeszkednek hatályon kívül helyezésre kerüljenek. Ennek keretében szükségessé vált az érintett önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése az általános érvényű jogszabályi előírások érvényesítése érdekében.

[2] Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testülete az *Alaptörvény* 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (V.30.) önkormányzati rendelet.

2. §

Ez a rendelet 2026. február 12-én lép hatályba.


Herman Jenőné
polgármester




dr. Varga Márk
jegyző

A rendeletet 2026. február 11-én kihirdettem.




dr. Varga Márk
jegyző