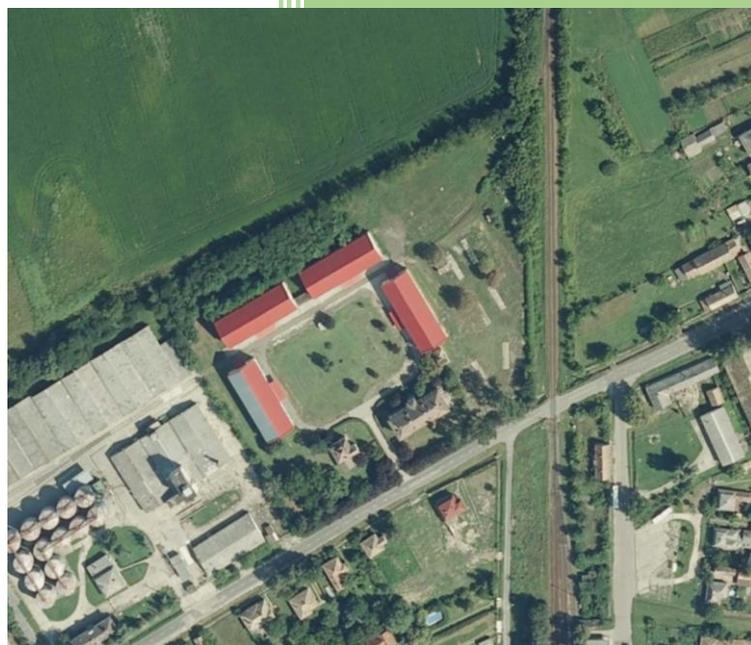


# NAGYDOROG NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA



*PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ÉS KÖRNYEZETI  
ÉRTÉKELÉS ANYAGA  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSHOZ*

*2022. 05.*

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**NAGYDOROG NAGYKÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Munkaszám: 183/2022.

Megrendelő:  
Nagydorog Nagyközség Önkormányzata

Szakmai felügyelet:  
Béres Gábor települési főépítész

Településtervező:  
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484  
ColoLine Terv Kft

2022. 05.

## TARTALOM

<b>TARTALOM</b> .....	3
<b>ALÁÍRÓ LAP</b> .....	4
<b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÓ ANYAGA</b> .....	5
I.    BEVEZETŐ .....	5
II.   KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS .....	7
III.  MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ .....	8
1.  TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	9
2.  ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	9
3.  KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....	10
4.  KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK .....	10
5.  KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK .....	11
6.  HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA .....	16
7.  SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	16
8.  A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	18
9.  BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÉS EREDMÉNY .....	24
10. BEÉPÍTÉSI TERV .....	24
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	26
IV.   HATÁROZATI JAVASLATOK .....	26
V.    HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE .....	35
<b>TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK</b> .....	38

MELLÉKLET: KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

## ALÁÍRÓ LAP

### NAGYDOROG NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:



Béres Gábor, települési főépítész

Településtervező:



Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

okl. településmérnök, településtervező

ColoLine Terv Kft

Környezetvédelem:

Deák Nikoletta okleveles geográfus

ÖKO-TRADE Kft

Papp Gábor környezetvédelmi főmérnök,  
környezetvédelmi szakértő eng.szám:02/1250  
ÖKO-TRADE Kft

Önkormányzat részéről:

Borbélyné Töttösi Ágnes, polgármester

dr. Orova Dániel, jegyző

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÓ ANYAGA

## NAGYDOROG NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK

### 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

#### I. BEVEZETŐ

##### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ DÖNTÉSEK

Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 27/2022. (IV. 28.) számú határozatában úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontban:

a Nagydorog 865 hrsz-ú ingatlant érintő övezet módosítása szálláshely létesítése érdekében.

Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 26/2022. (IV. 28.) számú határozatában a nagydorogi 865. hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

##### ALAP DOKUMENTUMOK

Településfejlesztési koncepció - elfogadva 62/2004. (III.29.) önk. határozattal

Településszerkezeti terv - elfogadva 35/2006. (III. 21.) számú önk. határozattal

Nagydorog Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló (továbbiakban HÉSZ) 5/2006. (III.21.) számú önk. rendelete, módosítva a 17/2008. (XI. 18.), a 13/2009. (V.28.), a 22/2009. (X. 1.), a 14/2010. (XI. 18.), a 12/2014. (XII. 3.), a 9/2016. (IX. 20.) 2/2018. (IV. 20.), az 5/2018. (VI. 1.), a 9/2018. (XII. 21.), az 1/2022 (II. 1.) önkormányzati rendelettel

*Jelenleg folyamatban van a HÉSZ rendelkező részének módosítása (5. számú módosítás), mely az állattartó épületek védőtávolságának és méretének meghatározását tartalmazza. Jelenlegi módosításra hatással nincs.*

Nagydorog Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2018. (IV. 20.) önkormányzati rendelete

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017 (VII. 20.) önk. rendelet

##### FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK ISMERTETÉSE

Nagydorog belterületén a Lőrinci út 3-5. szám alatti ingatlan (865. hrsz) tulajdonosa a telkén álló egykori dohánybevéltő épületegyüttesben közösségi szálláshely kialakítását tervezi. A beruházás célja, hogy a paksi atomerőmű építkezéséhez kapcsolódóan munkásszállás létesüljön a meglévő épületek átalakításával.

Jelenleg az épületek kihasználatlanok, üresen állnak.

A tulajdonos tájékoztatása alapján a ~8000 m<sup>2</sup> össz alapterületű épületekben az elképzelés szerint munkásszállások kerülnek kialakításra. Bővítés nem tervezett.

##### A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

**Módosítási terület: Gip → Vt**

A nagydorogi 865. hrsz-ú ingatlan ipari gazdasági területből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.



*hatályos településszerkezeti terv*

*tervmódosítás*

(módosítással érintett terület kék szaggatott vonallal jelölve)



*hatályos szabályozási terv*

*tervmódosítás*

(módosítással érintett terület kék szaggatott vonallal jelölve)

A módosítási területek a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

## TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:

### Jogszabályi háttér

Nagydorog Nagyközség hatályos településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletnek (továbbiakban **EljR.**) tartalmi előírásainak nem felel meg, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban **OTÉK2012**) 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint készült, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban **Étv**) 60. § (8) bekezdése alapján a terv 2023. december 31-ig módosítható. A módosítás során az EljR eljárási rendjét kell figyelembe venni.

Az önkormányzati döntésben meghatározott tervmódosítás egyeztetése az EljR. 32. § (6) bekezdése alapján tárgyalásos eljárásban történik, az EljR 42. § alapján megállapított szakaszokkal.

Az EljR 42. § alapján a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai véleményeztetés előtt véleményeztetni kell a partnerekkel. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel. A beérkezett vélemények elfogadásáról a képviselő-testület dönt.

Ezt követően kerül megküldésre az illetékes állami főépítész számára a tervdokumentáció záró szakmai véleményezésre. Az állami főépítész a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást. Záró szakmai véleményét a tárgyalást követő 8 napon belül megküldi a polgármesternek.

A tervet az állami főépítész záró szakmai hozzájáruló véleménye esetén fogadhatja el a testület.

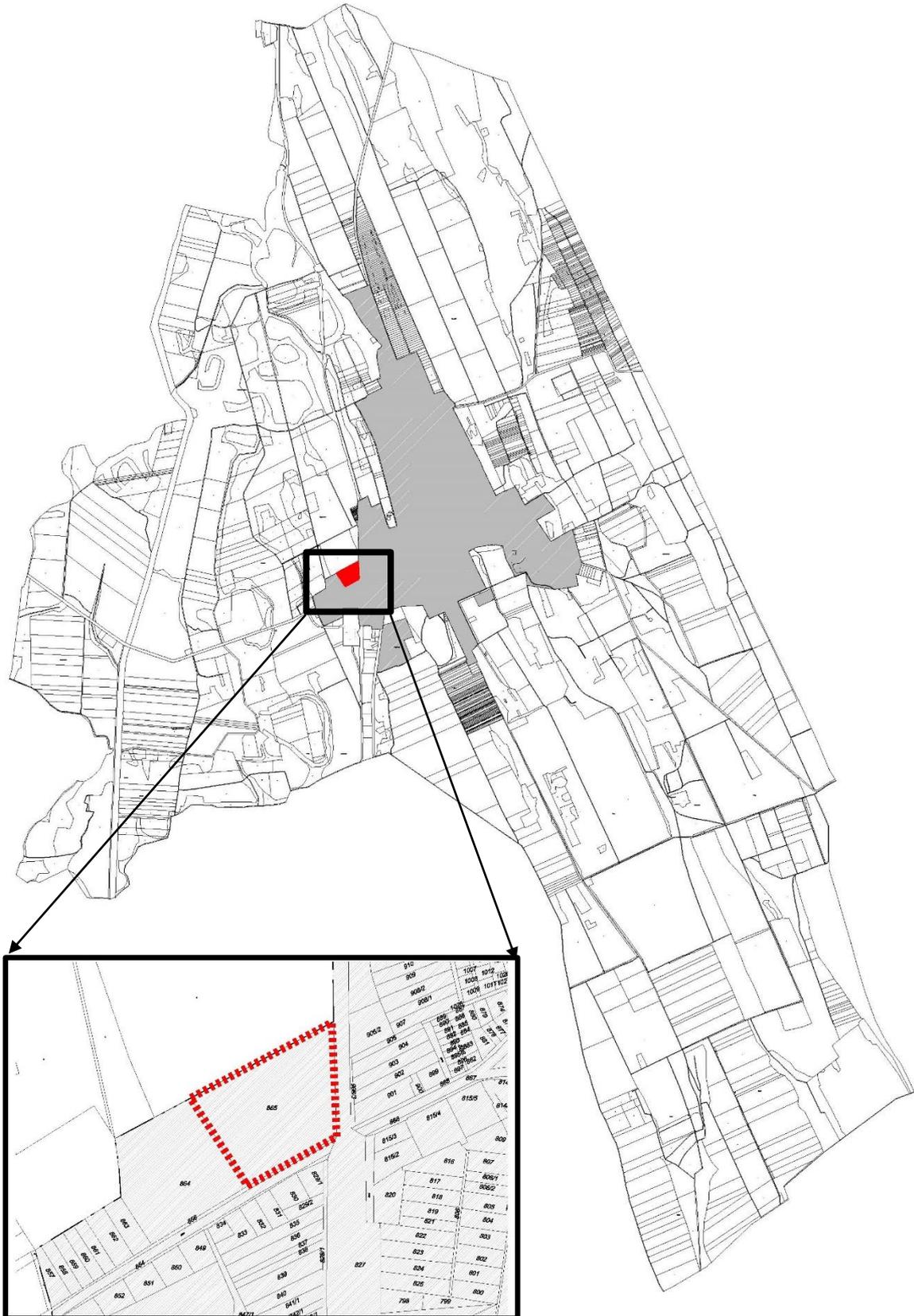
## **II. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

Lásd külön dokumentációban

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### 1. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

*A településszerkezeti változás bemutatása*





## 1. Átnézeti térkép a módosítással érintett területekről

A tervezési terület Nagydorog Nagyközség belterületén, annak nyugati részén helyezkedik el. Paks-Sárszentlőrinc közötti 6232. számú országos mellékút határolja délről, illetve a Bátaszék-Sárbogárd 46. számú vasúti fővonal keleti irányból. Tőle északra külterületi fekvésű, szántó művelési ágú földrészlet, nyugati irányba pedig mezőgazdasági cég telephelye fekszik.

Az övezeti átsorolással érintett 865. hrsz-ú ingatlan nagysága 25272 m<sup>2</sup>, kivett terület.

A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Lásd a *Területrendezési tervekkel való összhang igazolása* című fejezetet.

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A község településfejlesztési koncepciója 62/2004. (III.29.) önk. határozattal került elfogadásra. Jelenlegi tervmódosítás a koncepcióban megfogalmazott célokkal, elképzelésekkel összhangban áll.

Védelmi és korlátozó elemek

*Helyi építészeti érték*

A tervezési területen lévő épületegyüttes Nagydorog Önkormányzat képviselő-testületének településkép védelméről szóló 2/2018. (IV. 20.) önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt áll.

*Vasút védőtávolsága*

A tervezési területet érinti a Sárbogárd-Bátaszék vasútvonal (46. számú fővonal) 50 méteres védőtávolsága.

*Vízminőség védelmi terület*

A tervezési területet a megyei területrendezési terv alapján érinti vízminőség-védelmi terület

### 1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Tájrendezési javaslatok

A tervezési terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem része országos vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területnek, Natura 2000 területnek. Az Országos Ökológiai Hálózatnak nem képezi részét. Tájképvédelmi terület övezetébe nem tartozik. A területen egyedi védelemre javasolt növényzet nincs.

A tervezési feladat tájtervezői javaslatot nem igényel.

Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (továbbiakban: BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv végrehajtására kiadott jogszabályokban (*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben*) meghatározottak szerint nem csökkenhet.

Jelenlegi tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért BAÉ számítás nem készül.

### 2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A módosítási területen a meglévő fák (vadgesztenye, vérszilva, fekete fenyő, hegyi juhar) meghagyása és további parkos részek kialakítása tervezett. Javasolt az ingatlan telekhatára mentén – a meglévő épületektől kellő távolságot tartva – háromszintes növényzet

telepítése, mely vizuális védelem mellett északról a szelet fogja le, illetve a szántóföldek porszennyezésének hatását csökkenti, a többi irányból pedig a zajhatást mérsékli.



### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A terület közvetlenül a 6232. számú mellékút mellett fekszik, attól északra. A mellékút Paksot köti össze nyugati irányba Nagydoroggal és Sárszentlőrincel. Az ingatlan közúti kapcsolattal rendelkezik.

A tervezési területet keleti irányban Sárbogárd-Bátaszék vasútvonal (46. számú fővonal) határolja. A vasút észak-déli irányú nyomvonalon halad keresztül a településen. A vasút 50 méteres védőtávolsága érinti a telket.

A telken keresztül megy egy felhagyott iparvágány, melyet több évtizede nem használnak. Az iparvágány részben a MÁV, részben a Nitrogénművek Zrt tulajdonában álló sajátcélú ipari vágány. MÁV tájékoztatása alapján a vágány használatára vonatkozóan 2016. év óta semmilyen szerződéssel nem rendelkezik, és hasznosítását nem tervezi. A vágány megszüntetését a MÁV-val és az érintett telek tulajdonosával (jelenleg Nitrogénművek Zrt) kell leegyeztetni.

A telek meglévő belső úthálózata az épületek előtt haladva biztosítja a belső közlekedést. Jelenleg kiépített parkolók telken belül nincsenek.

A szálláshely építési engedélyes terveinek elkészítésekor biztosítani kell a megfelelő mennyiségű parkoló kialakítását, illetve a belső úthálózat szükség szerinti bővítését.

OTÉK 4. melléklete alapján szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden vendégszobája után egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell, azonban az OTÉK 42. § (1) bekezdése ez alól felmentést ad védett épületek bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetése esetében.

Jelen esetben vizsgált telek alacsony beépítési értéke (12 %) miatt javasolt a parkolók telken belüli kialakítása.

A tervezési feladat közlekedés tervezői javaslatot nem igényel.

### 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezési terület közművesítése megoldott.

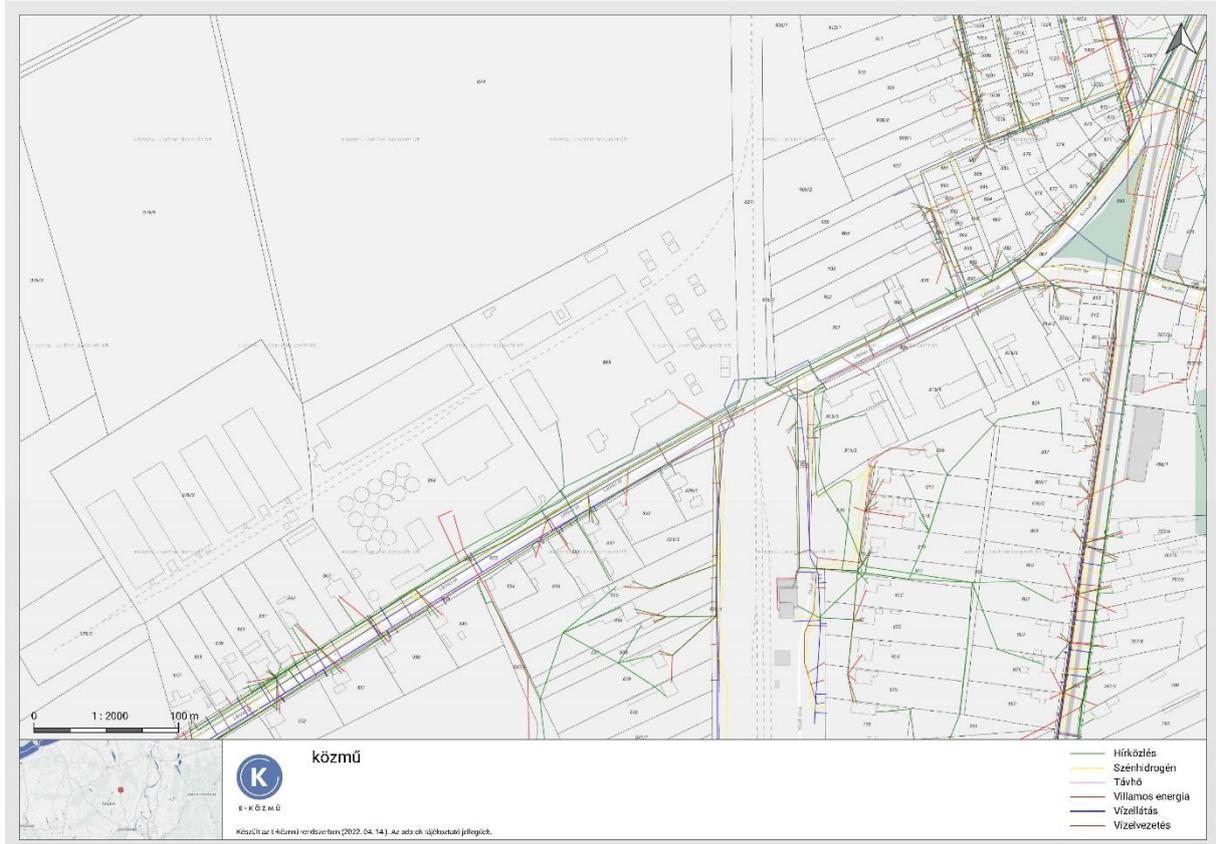
E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt kiefeszültségű szabadvezetékéről ellátott, vezetékes hírközlést a Magyar Telekom Nyrt helyi hálózata biztosítja.

A vezetékes vízellátást a Mezőföldvíz Kft hálózatáról lehet biztosítani. Az ingatlanon fúrt kút is rendelkezésre áll.

A szennyvíz elvezetését a Mezőföld Kft üzemeltetésében lévő gravitációs vezeték biztosítja.

Gázellátást az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt 90 Ø KPE elosztó vezetéke biztosítja.

A beruházás pontos közműigényének ismerete esetén szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetni az esetleges fejlesztésekről (pl. transzformátor állomás létesítése, víznyomásfokozó beépítése, szennyvíz elvezetés kapacitásának bővítése)



## 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

### Talaj és vizek védelme:

A termőmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, beépítésre szánt terület átsorolása történik. A módosítással érintett terület az ingatlan nyilvántartás szerint kivett terület, így nyilvántartott termőföld csökkenéssel a módosítás nem jár. Felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából fontos szempont, hogy a fejlesztési terület az országos vízminőség védelmi terület részét képezi, a település egésze a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízminőségű, emiatt szigorúbb talaj és vízvédelmi előírások betartása szükséges.

Az érintett területek fejlesztése során munkásszálló épületek kialakítása tervezett meglévő épületek átalakításával, tehát új építkezések nem történnek, melyek kedvezőtlen irányban befolyásolnák a talaj és a felszín alatti vizek állapotát. Továbbá a tervezett vegyes területfelhasználás kevésbé terhelő funkciók megjelenését teszi lehetővé, mint a korábbi ipari gazdasági területfelhasználás, mely pozitív változás a környezeti elemek tekintetében.

A talaj és a talajvizek védelme miatt az újonnan létesülő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízvezető árkokba, csapadécsatornába.

Az érintett ingatlan közművesítése megoldott, az üzemeltetés során fokozott figyelmet kell fordítani a szennyvíz megfelelő elvezetésére, a felszín alatti vizek védelmére a hatályos jogszabályoknak megfelelően. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizekre és a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységekre vonatkozó felsőbbrendű jogszabályok előírásainak betartásával kizárható a víz és a talaj határérték feletti károsodása.

Amennyiben a kivitelezési munka és az üzemeltetés során bármilyen havária esemény bekövetkezik, a káros környezeti hatásokat vizsgálni szükséges feltáró talajmintavétellel, a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékek alapján, valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően szennyezettség kivizsgálását követően, ha indokolt kármentesítést kell végrehajtani. Az üzemeltetés során a talajszennyezés jelenthet havária helyzetet. A személygépkocsikból származó elfolyás, mint szénhidrogén tartalmú hulladék talajra jutó mennyisége azonnali beavatkozást igényel, jelentős esetben az érintett talajréteg cseréje indokolt. Az üzemelő gépek esetében üzemanyag elfolyás eseti jelleggel fordulhat elő.

A Lőrinci út forgalma védőfásítás hiányában potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrás lehet. A szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és a talajvízbe. A fejlesztéssel érintett telek övezetében az előkertben javasolt többszintes növényállomány kialakítása, mely mérsékeli a közlekedésből eredő szennyezést, mikroklíma javító hatást eredményez, valamint településképi jelentőséggel is bír.

#### Levegőminőség védelme:

A fejlesztéssel érintett telken a tervezett funkciók várhatóan forgalomnövekedést generálnak, mellyel együtt az ingatlan környezetében nőni fog a közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés is a jelenlegi állapothoz képest. Ugyanakkor a tervezett területfelhasználás kedvezőbb a korábbi Gip jelű ipari terület kijelölésnél, meghatározó mértékű tehergépjármű forgalom növekedése nem várható.

A szálláshely kialakítása során a kivitelezési munkálatok esetén időszakosan, az üzemeltetés során pedig elsősorban a szállásépületek fűtéstechológiájából származhat légszennyezés. Bejelentés-köteles pontforrások létesítése és üzemeltetése az illetékes hatóság levegővédelmi engedélyének birtokában lehetséges. A fejlesztési területen a jövőben is kizárólag olyan tevékenység folytatható, létesíthető és üzemeltethető, melynek légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértékeket nem lépi túl.

Előbbieken túl a gépjárművek közlekedésével összefüggésben fordulhat elő levegőszennyezést okozó havária. A gépjárművek mozgása okozta porzás, valamint a motorok légszennyező-anyag kibocsátása okozhat terhelést. A tevékenység felhagyása, vagyis a meglévő épületek helyben hagyása vagy elbontása esetében a csekély mértékben kiépített infrastruktúra megszűnik, mely által az üzemeltetés során jelentkező kibocsátások megszűnnek.

A fejlesztési területen a közterület felől az előkert zöldfelületi fejlesztése mind a levegőterhelés elleni védelem, mind az utcafront felőli takarás szempontjából kedvező. Az ingatlanon a kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek intenzív kialakítása. A facsoportok, fasorok, többszintű növényávok kialakításával a terület kondicionáló hatása és mikroklimatikus viszonyai tovább javíthatók.

A védő- és parkoló fásítások kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő növényanyagot kell alkalmazni, továbbá azon őshonos fajok telepítése támogatott, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi indexszel rendelkeznek, így levegőtisztító-szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

A település bel-, és külterületi környezete megfelelő levegőterhelési tartalékokkal rendelkezik a fejlesztés megvalósításához, a levegőminőségben a munkásszálló épületek

számottevő változást nem eredményeznek. A jó levegőkörnyezeti adottságok megtartása érdekében bel- és külterületen csak a törvényben előírt légszennyezési határértékeknek megfelelő emissziójú tevékenységek és területhasználatok engedélyezése lehetséges.

#### Zaj elleni védelem:

A településközponti vegyes területfelhasználásra szigorúbb zajterhelési határérték megállapítás vonatkozik, mint a gazdasági területfelhasználás esetében, a lakószobát tartalmazó munkásszállók védendő épületnek minősülnek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 4. melléklete alapján. A szálló jellegű épületek belső tereiben a nappali, illetve éjjeli zajterhelési határértékek 45 dB és 35 dB-ben meghatározottak, továbbá a közös helyiségek esetén 50 dB a nappali határérték. A környező telephelyek üzemi zajforrásainak zajvédelmi hatásterületét jelen tervmódosításból fakadó övezeti változásból következő határérték változás miatt vizsgálni és újramodellezni, módosítani szükséges. A Nitrogénművek Vegyipari Zrt. nagydorogi telephelye foglal helyet a 865 hrsz-ú tervezési terület szomszédságában. A Tolna Megyei Kormányhivatal a TO-04G/80/01699-1/2017 ügyszámú hirdetményében a gabona- és műtrágyatároló telephelyre vonatkozó környezeti zajkibocsátási határérték megállapítása tárgyában a hatásterület által érintett ingatlanok listáját tartalmazza. A 2017. június 20-án kelt hirdetményben a hatásterülettel érintett ingatlanok között ekkor nem szerepelt a Nagydorog, Lőrinci út 3-5. szám alatti, 865 hrsz-ú ingatlan, azonban felhívjuk a figyelmet a zajvédelmi hatásterület újramodellezésének szükségességére, a 865 hrsz-ú ingatlanon a zajkibocsátási határérték maradéktalan teljesülését biztosítani kell, szükség esetén zajcsökkentési terv felülvizsgálatával és zajcsökkentési intézkedések megtételével. A munkásszálló épületeinek kialakításánál javasolt a passzív akusztikai védelem alkalmazása, hogy a belső terekben a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – együttes rendelet 4. mellékletében megállapított zajtól védendő helyiségekre vonatkozó határértékek érvényesüljenek. A tervezett épületek esetén javasolt a zajtól védendő helyiségek elhelyezését az ipari területektől távolabb eső részekre koncentrálni. Ennek érdekében javasolt a szállás funkció kialakítása oly módon, hogy a lakószobák ablaka az ipari terület felé meghatározott távolságon túl nyíljanak. A területen a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell, erre vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete az irányadó.

A fejlesztési terület kb. 300 méterre helyezkedik el a 63. sz. főúttól, így a külső közlekedésből származó hatás a területen nem meghatározó. Környezeti szempontból a fejlesztés forgalomnövelő hatása nem feltételezi a szomszédos gazdasági területen és a lakóingatlanok vonatkozásában a Lőrinci út másik oldalán – kb. 40-50 méter távolságban - a környező területhasználatok zajterheltségének növekedését, a megnövekedő jellemzően személygépjármű forgalomból származó zaj- és rezgésterhelés okozta konfliktus nem várható.

A vasút, mint közlekedési zajforrás vonatkozásában a meglévő védendő területen, illetve a meglévő utak esetén a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet határértékeit kell figyelembe venni. A vasút védőterülete 50 m, mely érinti az ingatlan területét, azonban a meglévő épületek nem esnek bele a védőterületbe.

A tervezési területen új üzemi eredetű zajforrásnak helyt adó övezet újonnan nem kerül kijelölésre. A fejlesztési terület környezetében meglévő területhasználatok nem érzékenyek, nem számítanak zaj szempontjából védendő területhasználatoknak, így ebből fakadó konfliktus nem várható. A lakóépületek vonatkozásában a kivitelezés fázisában (meglévő épületek belső átalakítása) a zajvédelmi határértékek betartása kötelező.

#### Hulladékgazdálkodás:

A fejlesztéssel érintett ingatlanon a szállás funkció megjelenésével a keletkező kommunális hulladék mennyisége várhatóan növekedni fog, melynek negatív hatásai a vonatkozó hatályos jogszabályok betartásával mérsékelhető. Ugyanakkor a tervezett vegyes területfelhasználás kevésbé terhelő funkciók megjelenését teszi lehetővé, mint a korábbi

Gip jelű ipari terület.

A fejlesztéssel érintett területen történő átalakítások során építési törmelékek keletkeznek, melyek kezelése külön figyelmet érdemel. A bontások során esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok potenciális veszélyforrást jelentenek, mely fokozott figyelmet igényel.

A hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell. A szállásépületek üzemelése során javasolt a keletkező hulladékok szelektív gyűjtése és elszállíttatása, melyre a község területen lehetőség van közszolgáltatás keretein belül. A szükségessé váló feltöltés, tereprendezés és kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhet. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításhoz elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

#### Települési és épített környezet:

A 6 darab épületből álló együttesből a központi épület és 3 db dohányraktár 1928-ban készült el, míg a 4. raktár 1932-33-ban épült meg. Az épületegyüttes része egy lakóépület is. A II. világháborút követően orosz katonákat szállásoltak el az épületekben.

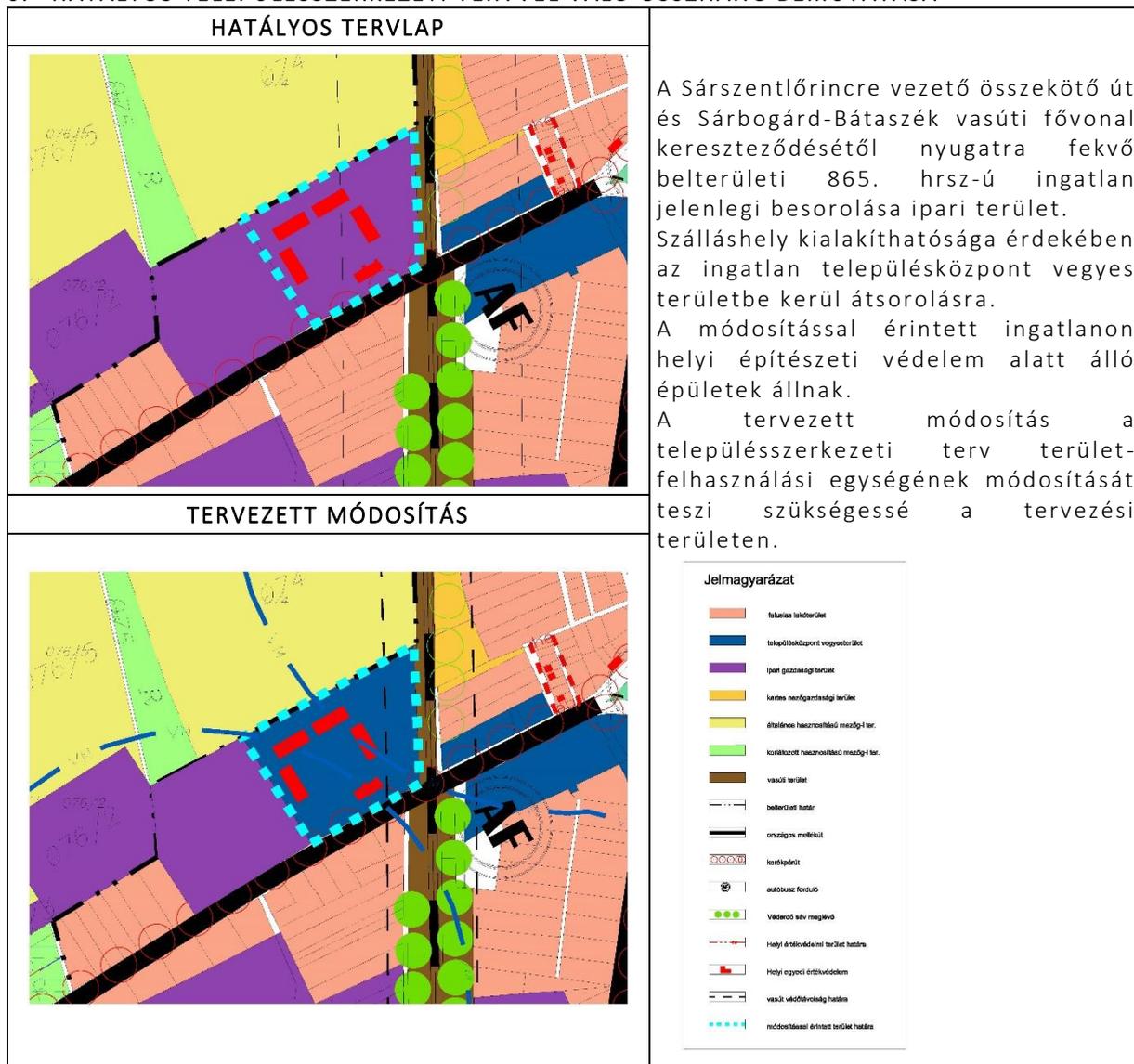
A központi épület és a 4 darab raktár Nagydorog Önkormányzat képviselő-testületének településkép védelméről szóló 2/2018. (IV. 20.) önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt áll. A rendelet meghatározza a helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket:

- a) közmű szerelvények (villanyóra szekrény, gázmérő) valamint bármilyen, az épület eredeti megjelenését zavaró létesítmény, berendezés közterületről látható főhomlokzaton nem vagy csak takart kialakítással helyezhető el;*
- b) amennyiben a helyi védelem kiterjed az épület tömegére, az eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani azt. A tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.*
- c) az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek) meg kell őrizni.*
- d) belső korszerűsítés és átalakítás – hacsak védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítés engedélyezett.*
- e) helyi építészeti karaktert hordozó épület homlokzatai, vagy egyéb épületrészei esetleges stílusbeli, arány- vagy ritmushibája felújítás során korrigáltható, ha annak eredményeként egységes építészeti kialakítás jön létre.*
- f) helyi építészeti karaktert hordozó épületek, épületrészek eredeti külső megjelenését:*
  - fa) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit,*
  - fb) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,*
  - fc) ha ismert, eredeti színhatását, ha nem ismert, a feltételezhetően hasonló színhatását,*
  - fd) eredeti épülettartozékait és felszereléseit*  
*az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.*

A módosítással érintett területeken nem található országos védelem alatt álló építészeti érték, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely.



## 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA



## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A nagydorogi 865. hrsz-ú ingatlan ipari területből átsorolásra kerül településközpont vegyes területbe. A hatályos HÉSZ tartalmaz Vt jellel településközpont vegyes területeket. Annak építési előírásait megvizsgálva megállapítottuk, hogy nem illeszkedik a tervezési területen kialakult beépítési módhoz. Így javasolt **Vt-2** jellel új építési övezet meghatározása az alábbi előírásokkal:

Megengedett beépítési mód: szabadon álló

Megengedett legnagyobb beépítési érték: 50 %

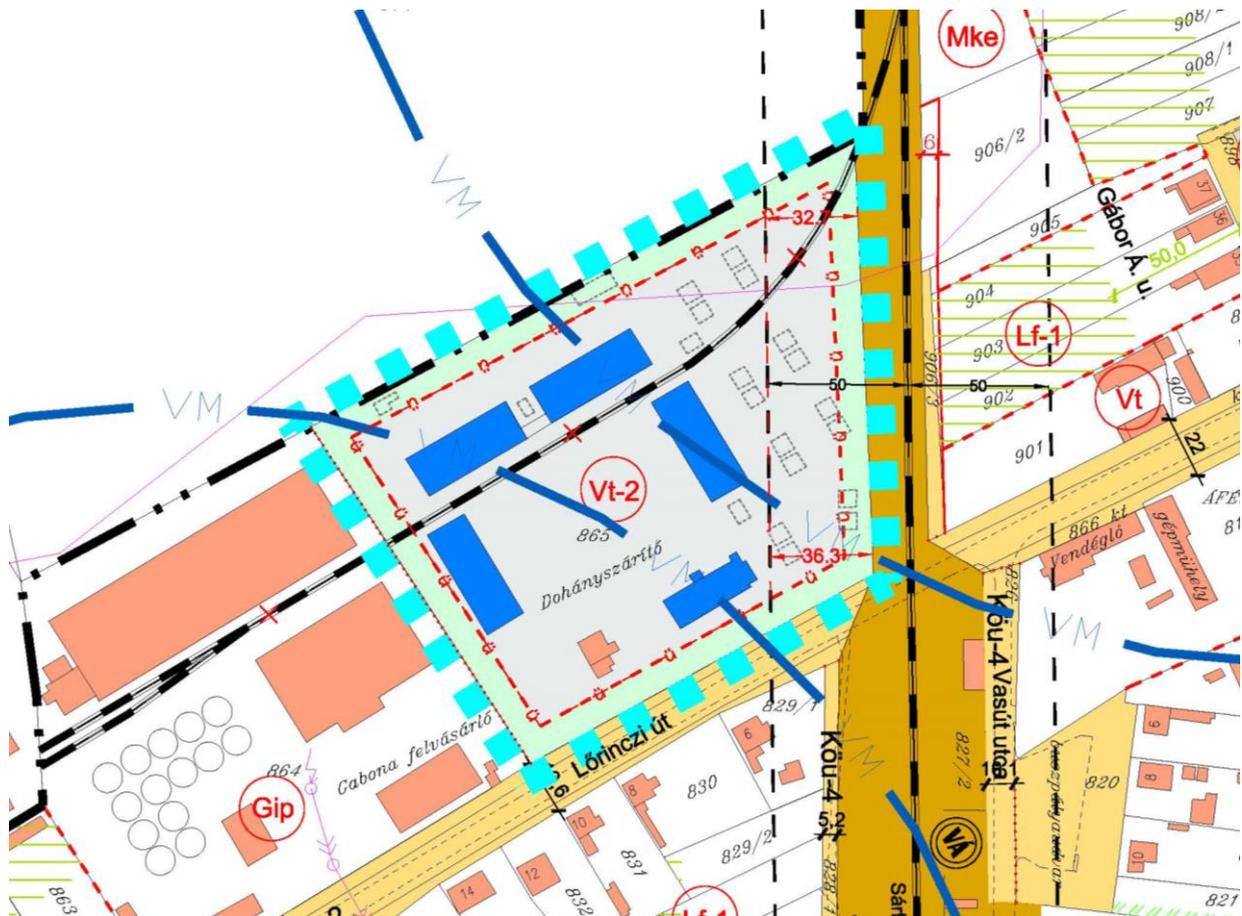
Legkisebb kialakítandó zöldfelület: 20 %

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 12 m



javasolt az építési helyet az OTÉK-tól eltérő módon meghatározni, hogy a telek szélén lehetőség legyen háromszintes növényzet kialakítására. Ennek megfelelően az előkert 10 m, hátsóker 10 méter, oldalkert vasút felé a vasút védőtávolságának vonala, nyugati irányba 10 méter.

A hatályos területrendezési tervek alapján a tervezési terület érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A hatályos HÉSZ erre vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz, ezért szükséges az övezetre vonatkozóan előírások megállapítása.



## 8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### Nagydorog Nagyközség Trtv Országos Szerkezeti Tervében (2021.07.01.-től hatályos)



A Trtv Szerkezeti Terve a következő területfelhasználási térségeket jelöli Nagydorog területére:

#### Mezőgazdasági térség

A település legnagyobb részét – szántóterületeit, gyepterületeit – ebbe a térségbe sorolja az Ország Szerkezeti Terve.

#### Erdőgazdálkodási térség

Erdőgazdálkodási térségbe tartoznak a település meglévő erdőterületei, ezen kívül a belterület nyugati oldalán, valamint az attól délre fekvő mélyfekvésű, nagyobb összefüggő mezőgazdasági terület.

#### Települési térség

A település belterületét és a külterületi majorok területét jelöli települési térségként a Terv.

#### Vízgazdálkodási térség

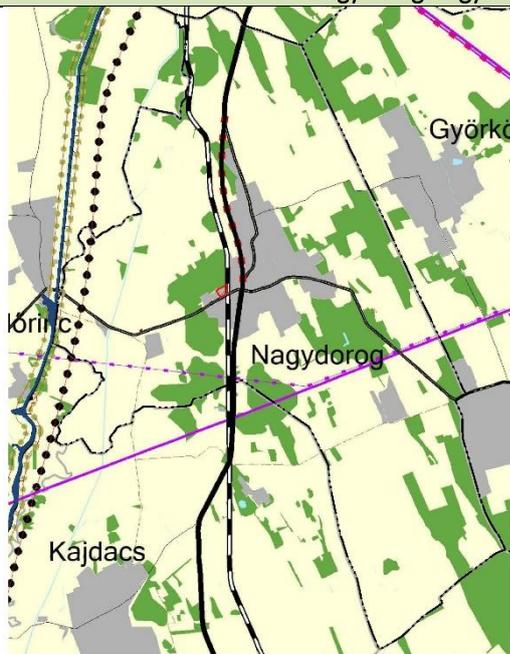
A Trtv a település területén vízgazdálkodási térségként szerepelteti a vízfolyásokat.

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények közül egyéb országos törzshálózati vasúti pálya és főút érinti a települést. Országos kerékpárútvonal a Sió bal partján, azzal párhuzamosan jelölve.

Energetikai hálózatok és egyedi építmények közül 400 kV-os átviteli hálózati távvezetékek érintik.

*A módosítással érintett terület települési térségben helyezkedik el, határos az országos törzshálózati vasúti pályával.*

### Nagydorog Nagyközség Tolna Megye Szerkezeti tervében



TMTTrT Szerkezeti terve alapján a települést az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák érintik:

- Mezőgazdasági térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Települési térség
- Vízgazdálkodási térség

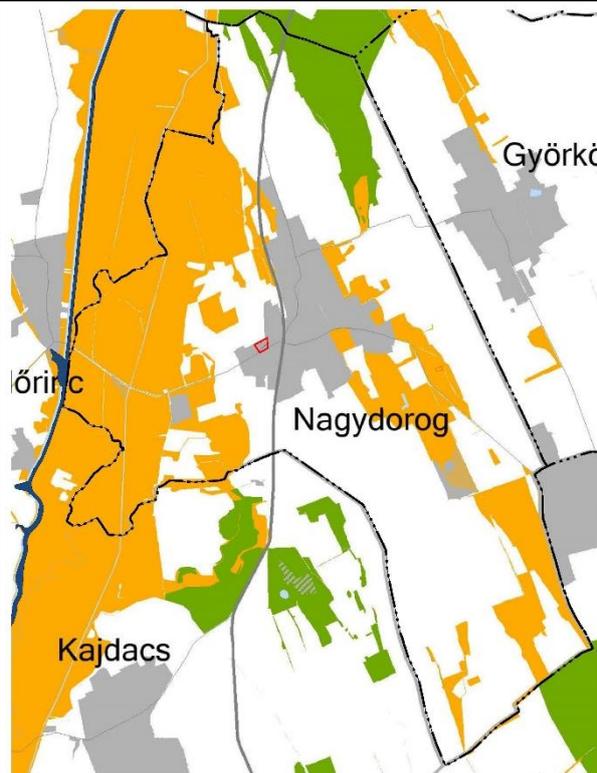
*A módosítással érintett terület települési térségben található. Az érintett területen közlekedési, illetve hírközlési infrastruktúra nem halad át. A terület határos az egyéb országos törzshálózati vasúti pályával (meglévő).*

**TMTrT – Országos és megyei övezetek**

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Trtv és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban **MvM rendelet**) állapítja meg. A megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet és a TMTrT állapítja meg.

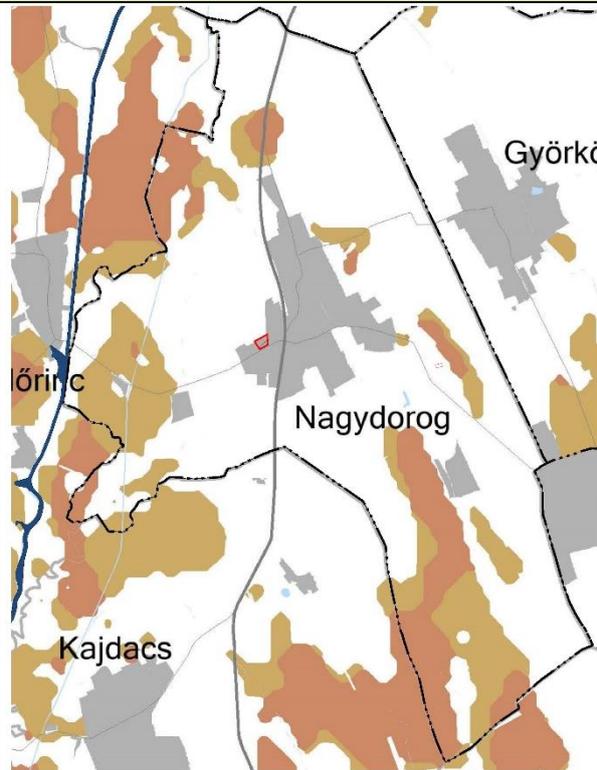
Az országos övezetek az alábbiak:	települést érinti/nem érinti	tervezési területeket érinti/nem érinti
a) ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
f) erdők övezete	érinti	nem érinti
g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
h) tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – nem érinti	nem érinti	nem érinti
j) vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	<b>érinti</b>
k) nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
l) honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
<b>A megyei övezetek az alábbiak:</b>		
a) ásványi nyersanyagvagyon övezete –	érinti	nem érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	érinti	nem érinti
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete -	nem érinti	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete –	nem érinti	nem érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti

Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának övezete - TMTTrT 3/1. melléklete alapján



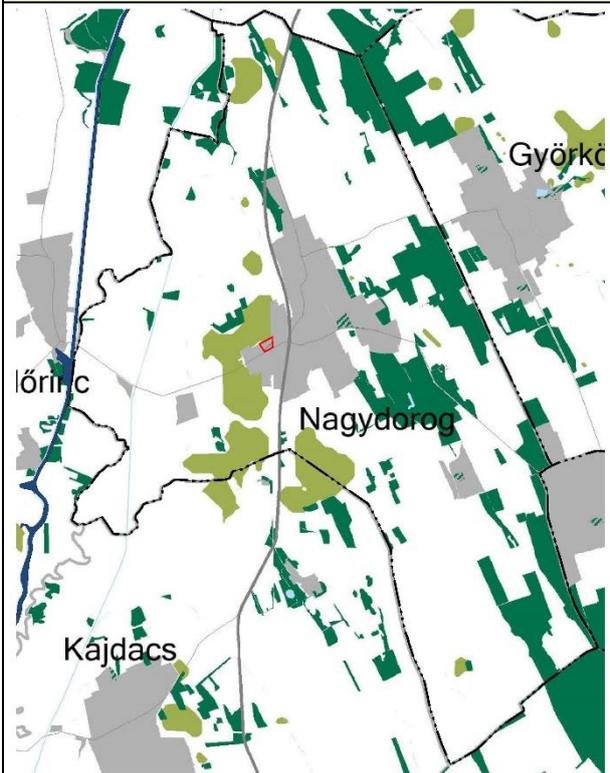
Nagydorog közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld) és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (narancssárga).  
A tervezési területet egyik övezet sem érinti.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete - TMTTrT 3/2. melléklete alapján



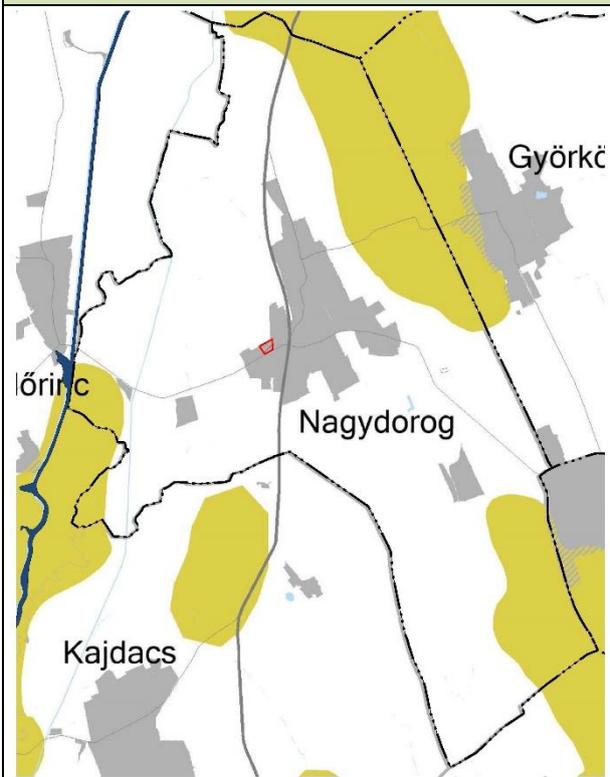
Nagydorog közigazgatási területét érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.  
A tervezési területet nem érintik az övezetek.

Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete - TMTrT 3/3. melléklete alapján



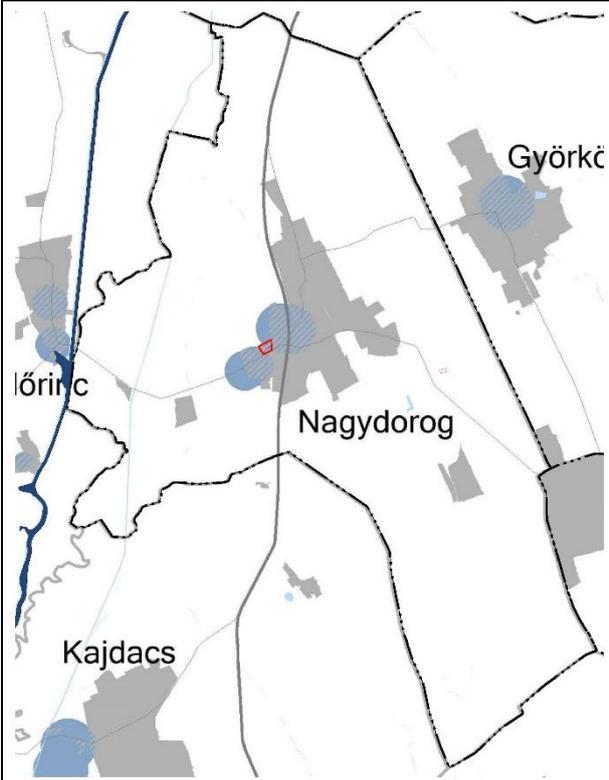
Nagydorog közigazgatási területét érintik az övezetek, a tervezési területet azonban nem.

Tájképvédelmi terület övezete - TMTrT 3/4.melléklete alapján



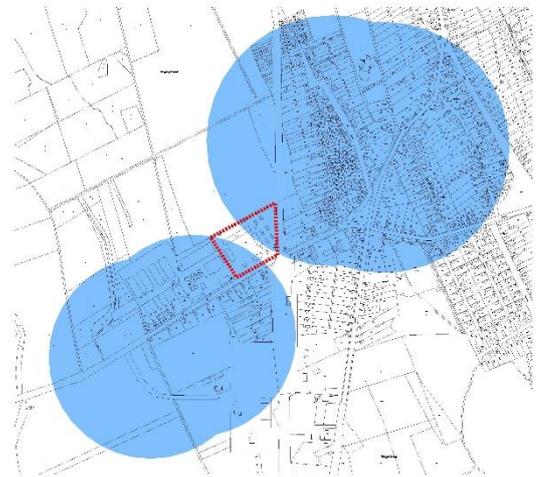
Nagydorog közigazgatási területét érinti a tájképvédelmi terület övezete.  
A tervezési területet azonban nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete - TMTTrT 3/6. melléklete alapján

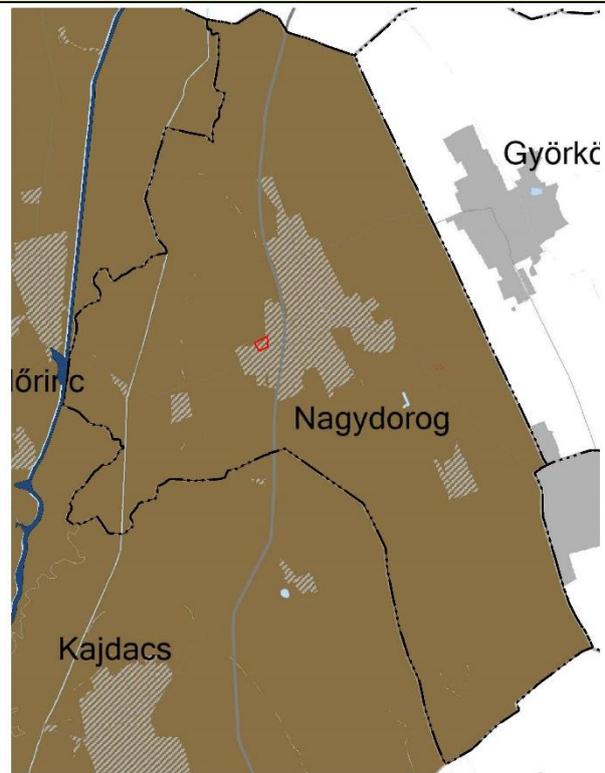


Nagydorog közigazgatási területét érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

**A tervezési terület érinti az öveget.**



Ásványi nyersanyagvagon övezete - TMTTrT 3/9. melléklete alapján

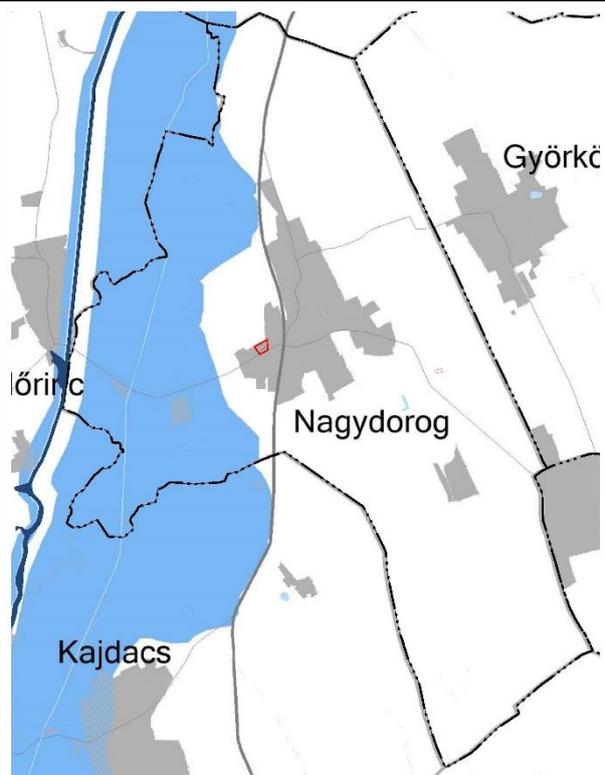


Nagydorog közigazgatási területét érinti az ásványi nyersanyagvagon övezete, az illetékes bányafelügyelet

Az illetékes bányászati osztály 2021. 09. 10-ei adatszolgáltatása alapján Nagydorog nagyközség területén „Nagydorog I. – homok bányatelek”, elnevezésű bánya található a 0131/1 és a 031/2. hrsz-ú ingatlanokon. A tervezési területet nem érinti.

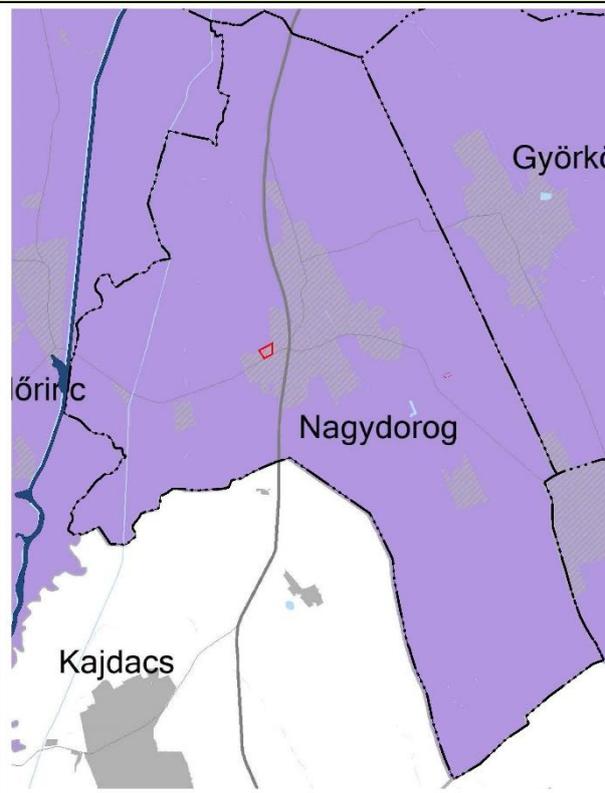


Rendszeresen belvízjárta terület övezete - TMTTrT 3/10. melléklete alapján

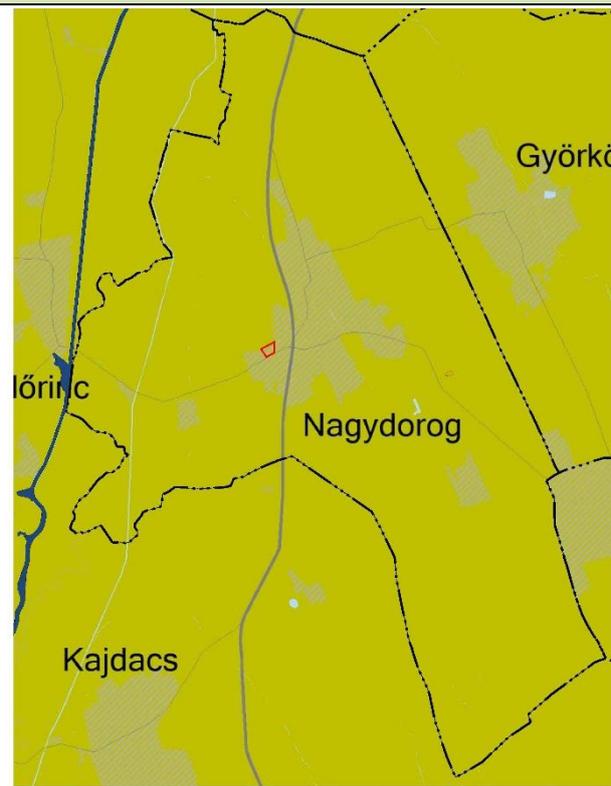


Nagydorog közigazgatási területét érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete, a módosítással érintett területet azonban nem.

Földtani veszélyforrás terület övezete - TMTTrT 3/11. melléklete alapján



Nagydorog közigazgatási területét érinti a földtani veszélyforrás terület övezete, az illetékes bányafelügyelet Nagydorog településre vonatkozó adatszolgáltatása alapján az aktuális morfológiai viszonyok és az egységes üledékföldtani jellemzők alapján megállapította, hogy a település közigazgatási területén belül nincs földtani veszélyforrás terület övezetbe tartozó helyszín.



TMTTrT 10.§ „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések fejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.”

A településrendezési terv módosítása során lehetővé válik szálláshely kialakítása, mely kapcsolódhat a helyi turisztikai fejlesztésekhez.

## 9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÉS EREDMÉNY

Az Étv 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (továbbiakban: BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv végrehajtására kiadott jogszabályokban (Kódex) meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A Kódex 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során kell a BAÉ egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában igazolni.

Jelenlegi termódosítás során **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, ezért BAÉ számítás nem készül.

## 10. BEÉPÍTÉSI TERV

A termódosítás fázisában a kérelmező a fejlesztési területre vonatkozóan nem rendelkezik építészeti tervekkel, kizárólag koncepció szinten került meghatározásra a tervezett beruházás.

Ez alapján a munkásszállás kialakítása a meglévő épületállomány átalakításával, felújításával történik. Az épületek bővítése, új épület építése nem tervezett.

A telken belüli gépkocsi-forgalom céljára kialakított burkolt felületek jelenleg is biztosítják az épületek megközelítését ez szükség esetén bővítésre kerül.

Parkolók telken belüli kialakítására a beépítetlen területek nagysága lehetőséget biztosít.

A meglévő növényzet részbeni megtartása, további zöldfelület kialakítása tervezett.





# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## IV. HATÁROZATI JAVASLATOK

Nagydorog Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete  
...../2022. (.....) számú határozata  
Nagydorog Nagyközség Településrendezési terv módosításának elfogadásáról

Nagydorog Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi határozatot hozza:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 6. § (1) bekezdése és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 16. § (1) bekezdése alapján, a 27/2022. (IV. 28.) számú önkormányzati határozat alapján az alábbi döntéseket hozza:

- a többször módosított 35/2006. (III. 21.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Nagydorog Nagyközség Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:**
  - a nagydorogi 865 hrsz-ú földrészletet gazdasági területből településközpont vegyes területbe sorolja át.
  - 35/2006. (III. 21.) számú önkormányzati határozat mellékletében lévő **Településszerkezeti tervlap** jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
- A jelenlegi tervmódosítás területi mérlegét a módosítással érintett területre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza:**

Területfelhasználás	hatályos terv szerint	módosítást követően
Gip	2,5	0
Vt	0	2,5
össz:	2,5	2,5

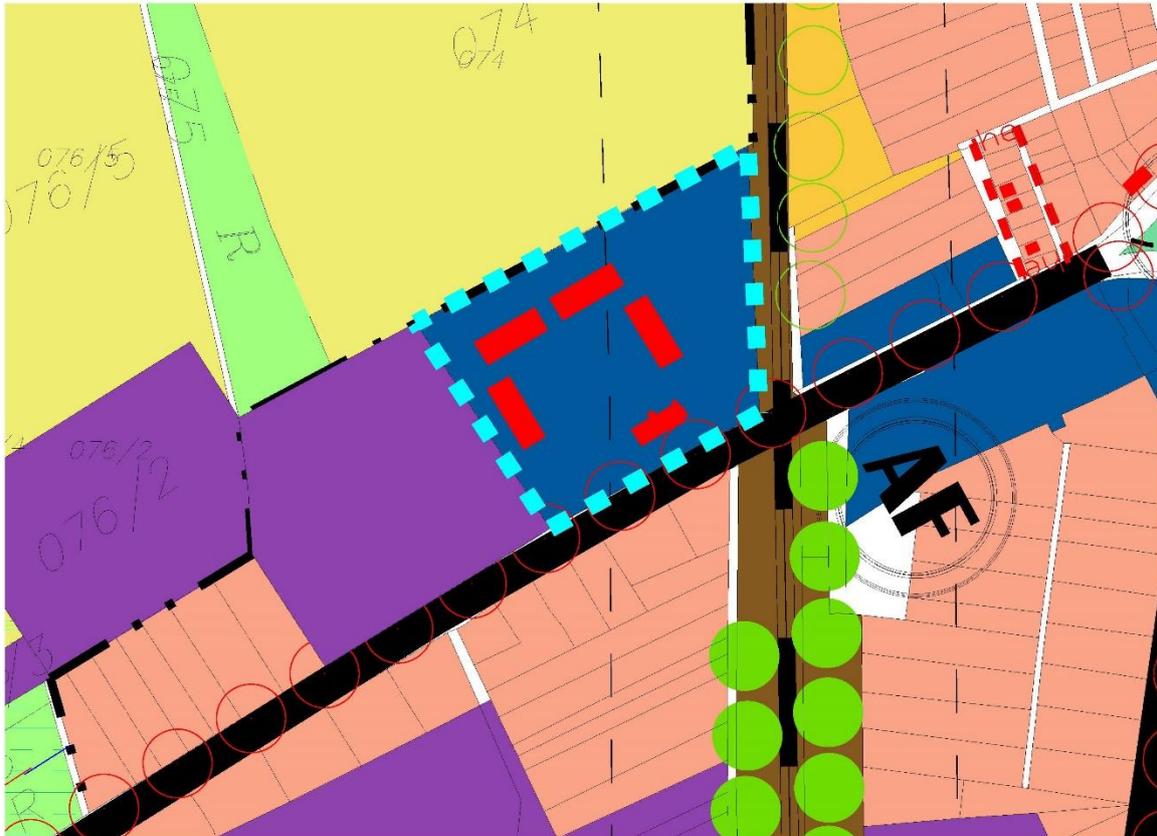
- A jelenlegi tervmódosítás területrendezési tervekkel való összhangját jelen határozat 2. melléklete tartalmazza.**

polgármester

jegyző

1. melléklet

a ...../2022. (...) önkormányzati határozathoz



Jelmagyarázat	
	felusias lakóterület
	településközpont vegyesterület
	ipari gazdasági terület
	kertes mezőgazdasági terület
	általános hasznosítású mezőg-i ter.
	korlátozott hasznosítású mezőg-i ter.
	vasúti terület
	beltérileti határ
	országos mellékút
	kerékpárút
	autóbusz forduló
	Védelem sáv meglévő
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Helyi egyedi értékvédelem
	vasút védőtávolság határa
	módosítással érintett terület határa

2. melléklet a ...../2022. (...) önkormányzati határozathoz

**A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

**Nagydorog Nagyközség Trtv Országos Szerkezeti Tervében (2021.07.01.-től hatályos)**



A Trtv Szerkezeti Terve a következő területfelhasználási térségeket jelöli Nagydorog területére:

Mezőgazdasági térség

A település legnagyobb részét – szántóterületeit, gyepterületeit – ebbe a térségbe sorolja az Ország Szerkezeti Terve.

Erdőgazdálkodási térség

Erdőgazdálkodási térségbe tartoznak a település meglévő erdőterületei, ezen kívül a belterület nyugati oldalán, valamint az attól délre fekvő mélyfekvésű, nagyobb összefüggő mezőgazdasági terület.

Települési térség

A település belterülete és a külterületi majorok területét jelöli települési térségként a Terv.

Vízgazdálkodási térség

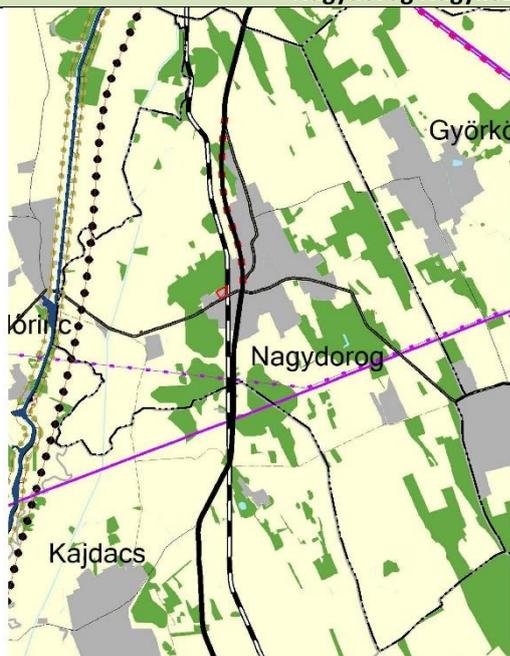
A Trtv a település területén vízgazdálkodási térségként szerepelteti a vízfolyásokat.

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények közül egyéb országos törzshálózati vasúti pálya és főút érinti a települést. Országos kerékpárútvonal a Sió bal partján, azzal párhuzamosan jelölve.

Energetikai hálózatok és egyedi építmények közül 400 kV-os átviteli hálózati távvezetékek érintik.

*A módosítással érintett terület települési térségben helyezkedik el, határos az országos törzshálózati vasúti pályával.*

**Nagydorog Nagyközség Tolna Megye Szerkezeti tervében**



TMTTrT Szerkezeti terve alapján a települést az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák érintik:

- Mezőgazdasági térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Települési térség
- Vízgazdálkodási térség

*A módosítással érintett terület települési térségben található. Az érintett területen közlekedési, illetve hírközlési infrastruktúra nem halad át. A terület határos az egyéb országos törzshálózati vasúti pályával (meglévő).*

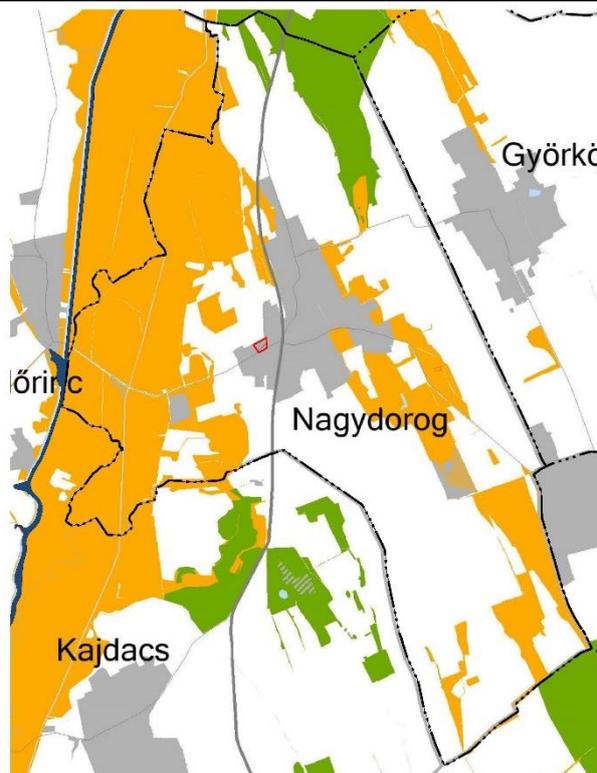
TMTrT – Országos és megyei övezetek

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Trtv és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban **MvM rendelet**) állapítja meg.

A megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet és a TMTrT állapítja meg.

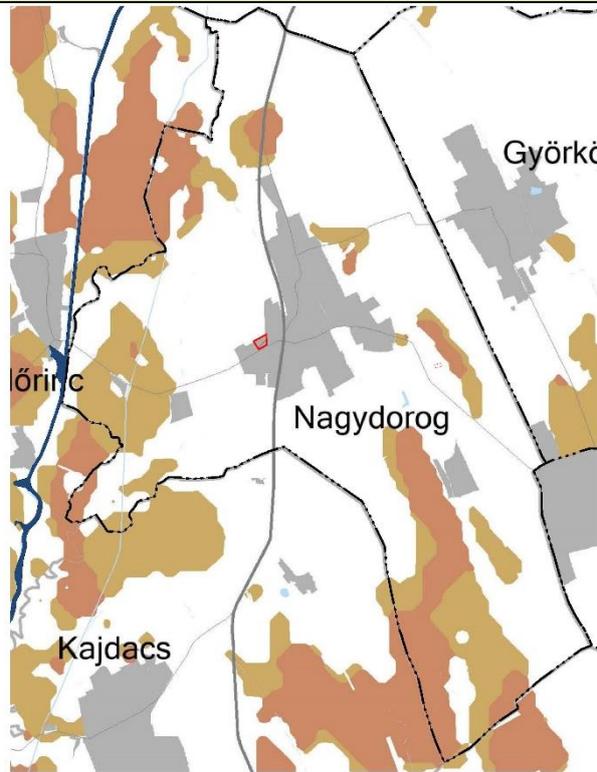
Az országos övezetek az alábbiak:	települést érinti/nem érinti	tervezési területeket érinti/nem érinti
a) ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
f) erdők övezete	érinti	nem érinti
g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
h) tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – nem érinti	nem érinti	nem érinti
j) vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	<b>érinti</b>
k) nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
l) honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
A megyei övezetek az alábbiak:		
a) ásványi nyersanyagvagyon övezete –	érinti	nem érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	érinti	nem érinti
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete -	nem érinti	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete –	nem érinti	nem érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti

Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának övezete - TMTrT 3/1. melléklete alapján



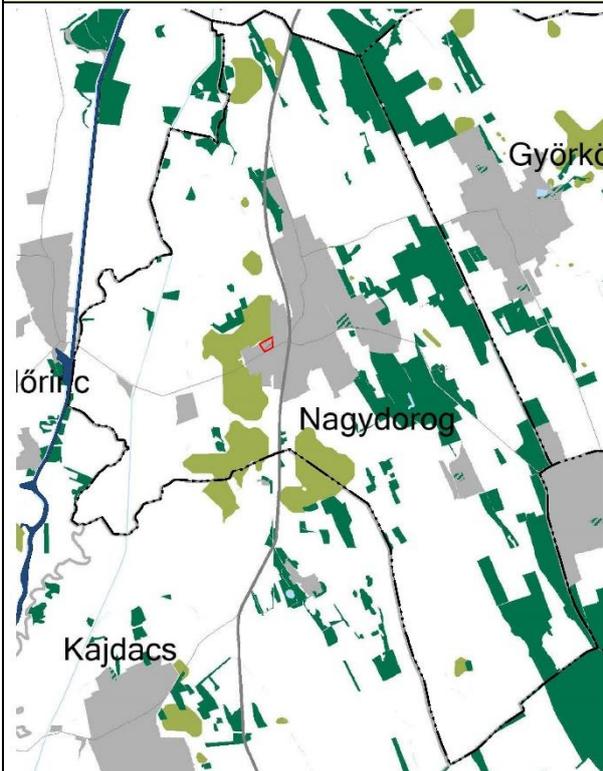
Nagydorog közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld) és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (narancssárga).  
A tervezési területet egyik övezet sem érinti.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete - TMTrT 3/2. melléklete alapján



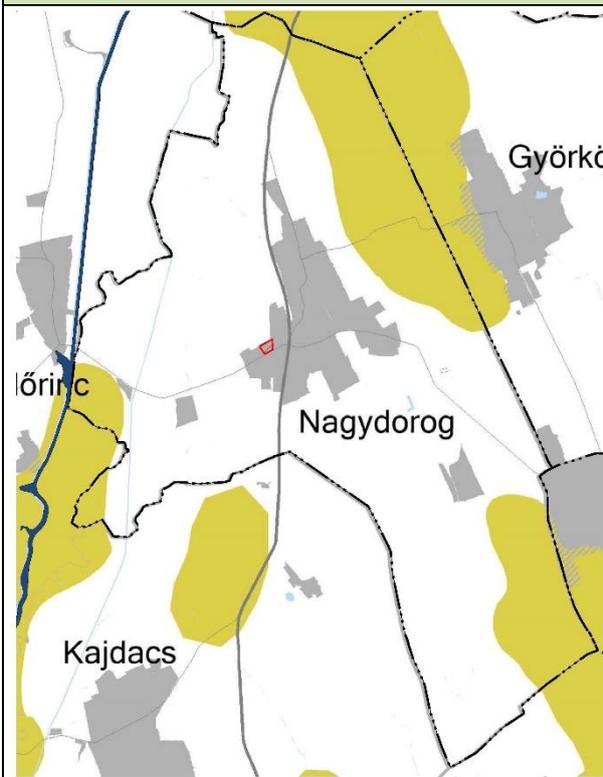
Nagydorog közigazgatási területét érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete.  
A tervezési területet nem érintik az övezetek.

Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete - TMTrT 3/3. melléklete alapján



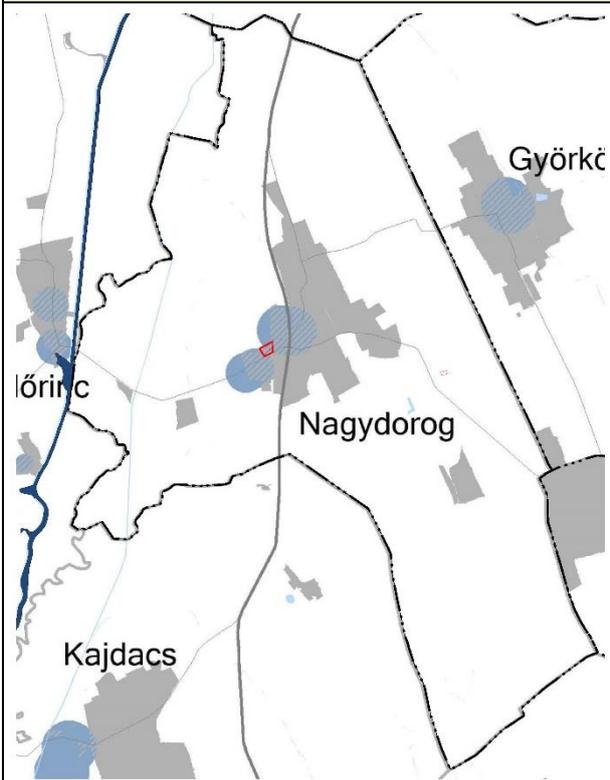
Nagydorog közigazgatási területét érintik az övezetek, a tervezési területet azonban nem.

Tájképvédelmi terület övezete - TMTrT 3/4. melléklete alapján



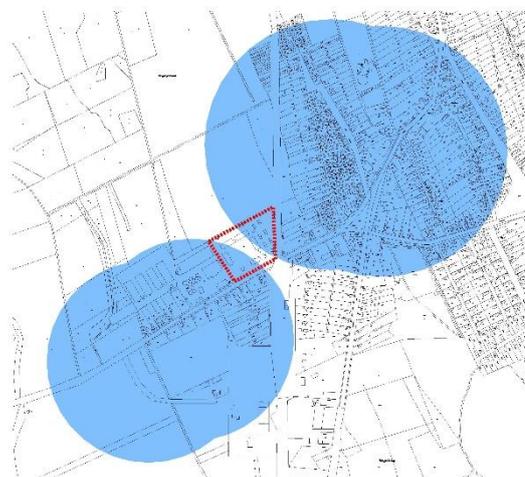
Nagydorog közigazgatási területét érinti a tájképvédelmi terület övezete.  
A tervezési területet azonban nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete - TMTTrT 3/6. melléklete alapján

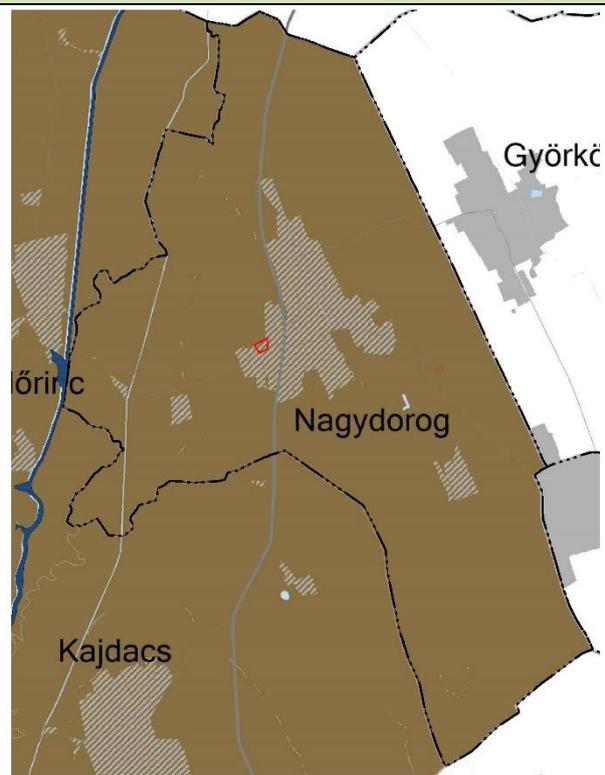


Nagydorog közigazgatási területét érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

**A tervezési területet érinti az övezet.**



Ásványi nyersanyagvagyon övezete - TMTTrT 3/9. melléklete alapján



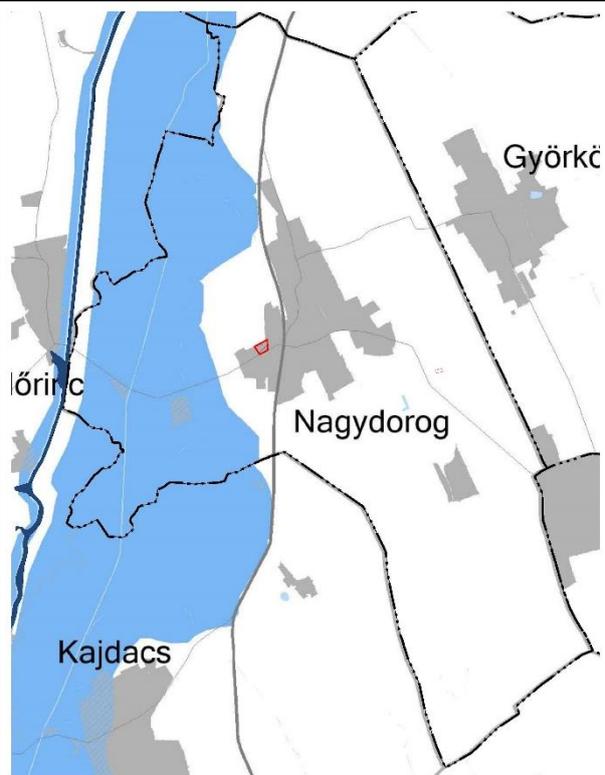
Nagydorog közigazgatási területét érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, az illetékes bányafelügyelet

Az illetékes bányászati osztály 2021. 09. 10-ei adatszolgáltatása alapján Nagydorog nagyközség területén „Nagydorog I. – homok „ elnevezésű bányatelek található a 0131/1 és a 031/2. hrsz-ú ingatlanokon. A tervezési területet nem érinti.



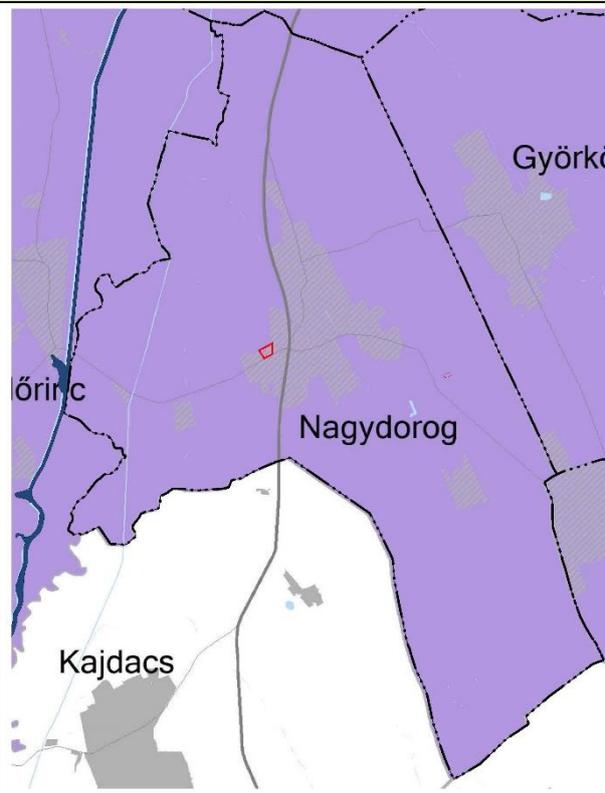


Rendszeresen belvízjárta terület övezete - TMTTrT 3/10. melléklete alapján



Nagydorog közigazgatási területét érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete, a módosítással érintett területet azonban nem.

Földtani veszélyforrás terület övezete - TMTTrT 3/11. melléklete alapján



Nagydorog közigazgatási területét érinti a földtani veszélyforrás terület övezete, az illetékes bányafelügyelet Nagydorog településre vonatkozó adatszolgáltatása alapján az aktuális morfológiai viszonyok és az egységes üledékföldtani jellemzők alapján megállapította, hogy a település közigazgatási területén belül nincs földtani veszélyforrás terület övezetbe tartozó helyszín.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete - TMTTrT 3/12/3. melléklet alapján



TMTTrT 10.§ „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések fejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.”

A településrendezési terv módosítása során lehetővé válik szálláshely kialakítása, mely kapcsolódhat a helyi turisztikai fejlesztésekhez.

## V. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

Nagydorog Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

../2022. ( ) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Nagydorog helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

Nagydorog helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 26. §-a az alábbi (20) bekezdéssel egészül ki:

„(20) Vízminőség védelmi területen belül

- a. a felszíni és felszín alatti vizekbe kommunális vagy technológiai eredetű szennyező anyagok, szennyvizek nem juttathatók;
- b. új épület – vezetékes szennyvíz hálózat hiánya esetén - csak az épület használata során keletkező szennyvizek egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal történő kezeléssel, vagy egyedi zárt szennyvíztárolóban történő időszakos tárolás biztosításával helyezhető el.
- c. állattartás esetén a keletkező trágyát zárt trágyatárolóban kell gyűjteni.

### 2. §

(1) A Rendelet 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A Rendelet 3. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

### 3. §

(1) E rendelet ..... napon lép hatályba.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb elbírálásokat tartalmaz.

Nagydorog, 2022. ... ..

polgármester

jegyző



## 2. MELLÉKLET

a ..... önkormányzati rendelethez

„3. melléklet

Nagydorog nagyközség Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló

5/2006. (III. 21.) számú rendelethez

	A	B	C
1	<b>Vt jelű településközponti vegyes terület</b>	<b>Előírás</b>	<b>Mértékegység</b>
2	Kialakítható legkisebb telekterület	800	m <sup>2</sup>
3	Kialakítható legkisebb telekszélesség	-	m
4	Kialakítható legkisebb telekmélység	-	m
5	Beépítési mód	Oldalhatáron álló	
6	Megengedett legnagyobb építmény magasság	6	m
7	Megengedett legnagyobb beépítettség	70	%
8	Zöldfelület legkisebb aránya	20	%

	A	B	C
1	<b>Vt-2 jelű településközpont vegyes terület</b>	<b>Előírás</b>	<b>Mértékegység</b>
2	Kialakítható legkisebb telekterület	3000	m <sup>2</sup>
3	Kialakítható legkisebb telekszélesség	-	m
4	Kialakítható legkisebb telekmélység	-	m
5	Beépítési mód	Szabadon álló	
6	Megengedett legnagyobb építmény magasság	12	m
7	Megengedett legnagyobb beépítettség	50	%
8	Zöldfelület legkisebb aránya	20	%

”

# TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

Molnár János, 7051 Kajdacs, Dózsa Gy. 574.

**Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete**

**7044 Nagydorog**

**Kossuth L. u. 81.**

**Tisztelt Képviselő-testület, Tisztelt Polgármester Asszony!**

Azzal a kéressel fordulok a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy a tulajdonomat képező 7044 Nagydorog, Lőrinci u. 3-5. szám alatt található ingatlanon (865 hrsz.) tervezett, **közösségi szálláshely kialakítását** magában foglaló beruházás megvalósíthatóságához a településrendezési eszközöket szíveskedjenek módosítani úgy, hogy az ingatlanon közösségi szálláshely kialakítható legyen. Az ingatlan jelenleg Nagydorog belterületi szabályozási terve alapján GIP (gazdasági-ipari terület) építési övezetbe tartozik, amelyen a beruházás nem valósítható meg. A beruházás célja, hogy a Paksi Atomerőmű építkezéséhez kapcsolódóan az ingatlan együttes (szálláshely) megfeleljen a jogszabályi előírásoknak.

A településrendezési eszközök módosítása során felmerülő költségek megfizetését átvállalom az Önkormányzattól.

2022. január 14.

Tisztelettel:

Molnár János

Tárgy: Fejlesztési elképzelés Nagydorog 865. hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolásához

Címzett:

Nagydorog Nagyközség Önkormányzata

A Nagydorog 865. hrsz-ú ingatlanon álló egykori dohánybeváltó épületeiben (központi iroda épület, családi ház és 4 darab raktár) a paksi atomerőmű bővítését kiszolgáló munkásszállás kialakítása tervezett.

Jelenleg építészeti tervek még nem állnak rendelkezésre, mely meghatározná a férőhelyek pontos számát, illetve a kiszolgáló infrastruktúra pontos ismertetését, ezért csak koncepció szinten van módomban ismertetni a beruházást.

Az elképzelések szerint a meglévő épületállomány átalakításával, felújításával kerül kialakításra a szálláshely. Az épületek bővítése vagy új épület építése nem tervezett.

A helyi védelem alatt álló 4 darab raktár és a központi épület építészeti értékének megtartása a cél.

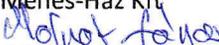
A telek parkosított részei lehetőség szerint megtartásra kerülnek, illetve további fásítás, zöldítés tervezett.

A telken belüli gépkocsi-forgalom céljára kialakított burkolt felületek jelenleg is biztosítják az épületek megközelítését, ezt szükség esetén bővítésre kerül.

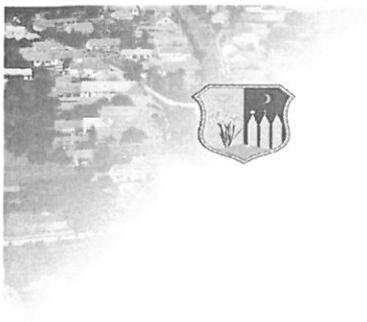
A telek jelenlegi alacsony beépítettsége (telekméret 25272 m<sup>2</sup>, épületek össz alapterülete ~ 3000 m<sup>2</sup>, Beépítettség mértéke ~ 12 %) lehetővé teszi a parkolók telken belüli kialakítását, melynek pontos mennyiségét a vendégszobák száma határozza majd meg.

Az ingatlan közművesített. Az esetlegesen szükséges közműfejlesztésekről a tervezés fázisában (a közműigények pontos ismerete birtokában) tudunk egyeztetni az adott szolgáltatókkal.

Nagydorog, 2022. 04. 15.

Méhes-Ház Kft  
  
Molnár János





**NAGYDOROG NAGYKÖZSÉG**  
**ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
7044 Nagydorog Kossuth L. u. 81.  
Tel.: 75/ 532- 019, Fax: 332-047  
e-mail: titkarsag@nagydorogonk.axelero.net

## KIVONAT

**Nagydorog Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 28-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Nagydorog Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (IV.28.) önkormányzati határozata a község Településrendezési Tervének 6. számú módosításáról:**

Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **EljR.**) 16. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a 35/2006. (III. 21.) önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervét, valamint a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2006. (III. 21.) önkormányzati rendeletét az alábbi pontban módosítani kívánja:

(1)a Nagydorog 865 hrsz-ú ingatlant érintő építési övezet módosítása szálláshely létesítése érdekében.

b) a Településrendezési Terv módosítását az **EljR.**) 32. § (6) c) pontja értelmében tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni,

c) felhatalmazza a Polgármestert az a) pontban foglalt módosítás előkészítése érdekében, hogy

(1) küldjön megrendelést Béres Gábor egyéni vállalkozónak (székhely: 7623 Pécs, Móré Fülöp u. 1/C., adószám: 67898411-1-22), azt követően pedig kössön a főépítési feladatok elvégzésére szerződést vele,

(2) kössön településrendezési szerződést a kérelmezővel

(3) a településrendezési eszközök társadalmi egyeztetését *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 5/2017. (VII. 20.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a partnerségi egyeztetést folytassa le,

(4) kérje ki az érintett államigazgatási szervek véleményét *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) szerint elkészítendő környezeti vizsgálat szükségességéről,

(5) a **EljR.** 28/A. §-a szerint kérjen adatszolgáltatást az érintett földmérési és térinformatikai államigazgatási szervtől,

(6) végezetül pedig a **EljR.** 42. § (2) bekezdés alapján a partnerségi egyeztetés lezárását követően kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél.

**Felelős:** Borbélyné Töttösi Ágnes

**Határidő:** azonnal

**-Kmf-**

**Borbélyné Töttösi Ágnes sk.**  
**polgármester**

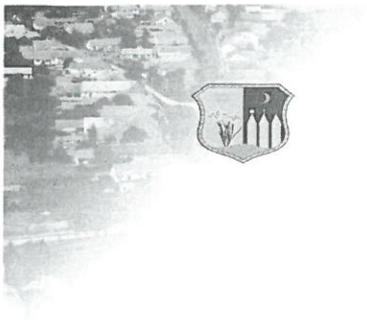


**dr. Orova Dániel sk.**  
**jegyző**

A kiadmány hitelül:

**Nagydorog, 2022. április 29.**

*Szeip Györgyné*  
**Szeip Györgyné**  
titkársági ügyintéző



**NAGYDOROG NAGYKÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
7044 Nagydorog Kossuth L. u. 81.  
Tel.: 75/ 532- 019, Fax: 332-047  
e-mail: [titkarsag@nagydorogonk.axelero.net](mailto:titkarsag@nagydorogonk.axelero.net)

## KIVONAT

**Nagydorog Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 28-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**Nagydorog Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2022. (IV.28.) határozata Nagydorog belterületi 865. helyrajzi számú ingatlan kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról:**

Nagydorog Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c. pontja értelmében a nagydorogi belterületi 865 hrsz-ú ingatlant – Molnár János tulajdonos kérelmét jóváhagyva - kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja közösségi szálláshely létesítésének biztosítása érdekében.

**Felelős:** Borbélyné Töttösi Ágnes polgármester

**Határidő:** azonnal

**-Kmf-**

**Borbélyné Töttösi Ágnes sk.**  
polgármester

**dr. Orova Dániel sk.**  
jegyző

A kiadmány hitelül:



**Nagydorog, 2022. április 29.**

*Szeip Györgyné*  
Szeip Györgyné

titkársági ügyintéző



PÁLYAMŰKÖDTETÉSI VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTES SZERVEZET  
PÁLYAVASÚTI TERÜLETI IGAZGATÓSÁG PÉCS



Tóth Dóra Kata  
településtervező

cololinekft@gmail.com

Másolatban:  
urvald.krisztian@mav.hu

Iktatószám:16132-2/2022/MAV

Hivatkozási szám:

Tárgy: Nagydorog – érdeklődés iparvágány  
tulajdonról

Előadó: Varga Judit

Telefon: +361-515-1332;

E-mail: varga.judit2@mav.hu

Melléklet: 1 db

Tisztelt Tóth Dóra Kata Úrhölgy!

A 2022. május 2-án, elektronikus levélben hozzánk érkezett érdeklődésre az alábbi tájékoztatást adjuk:

A kérdéses vágány Nagydorog állomás 2. számú kitérőjéből ágazik ki, mely nyilvántartásunk szerint a kitérőtől a 2+99 számú vasúti szelvényig a MÁV Zrt., azon túlmenően a Nitrogénművek Zrt. tulajdonában álló sajátcélu vasúti vágány. A vágány jelentősebb része 865 hrsz-ú magántulajdonban levő területen húzódik (1. számú melléklet).

Tekintettel arra, hogy a sajátcélu vasúti vágány használatára vonatkozóan 2016. év óta semmilyen szerződéssel nem rendelkezünk és a jövőben sem látunk esélyt a hasznosításra, amennyiben szükségessé válik, a tulajdonunkban levő részről értékesítés során lemondunk. A vágány megszüntetése azonban annak teljes hosszára értelmezhető. Ezt követően történhet meg az elbontása. Vágánybontás esetén a földterület tulajdonosával egyeztetni szükséges a terület rendezéséről.

MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

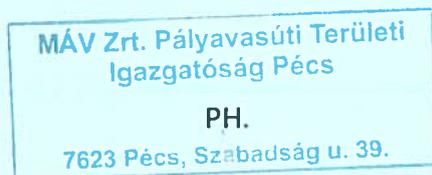
Értékesítési ügyben a kapcsolattartó munkatársunk:

Herman József  
területi vagyongazdálkodási vezető  
MÁV Zrt. Pályavasúti Területi Igazgatóság Pécs  
Területi vagyongazdálkodás  
7623 Pécs, Szabadság u. 39.  
Tel.: +36 72 515-2588; Mobil: +36 30 828-5527  
E-mail: herman.jozsef@mav.hu

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Pécs, 2022. május 4.

Üdvözlettel:



  
Szabó Csaba  
igazgató

## 1. sz. melléklet

A sajátcélú vasúti vágány helyszínrajza (zöld színnel jelölt rész MÁV tulajdon)

