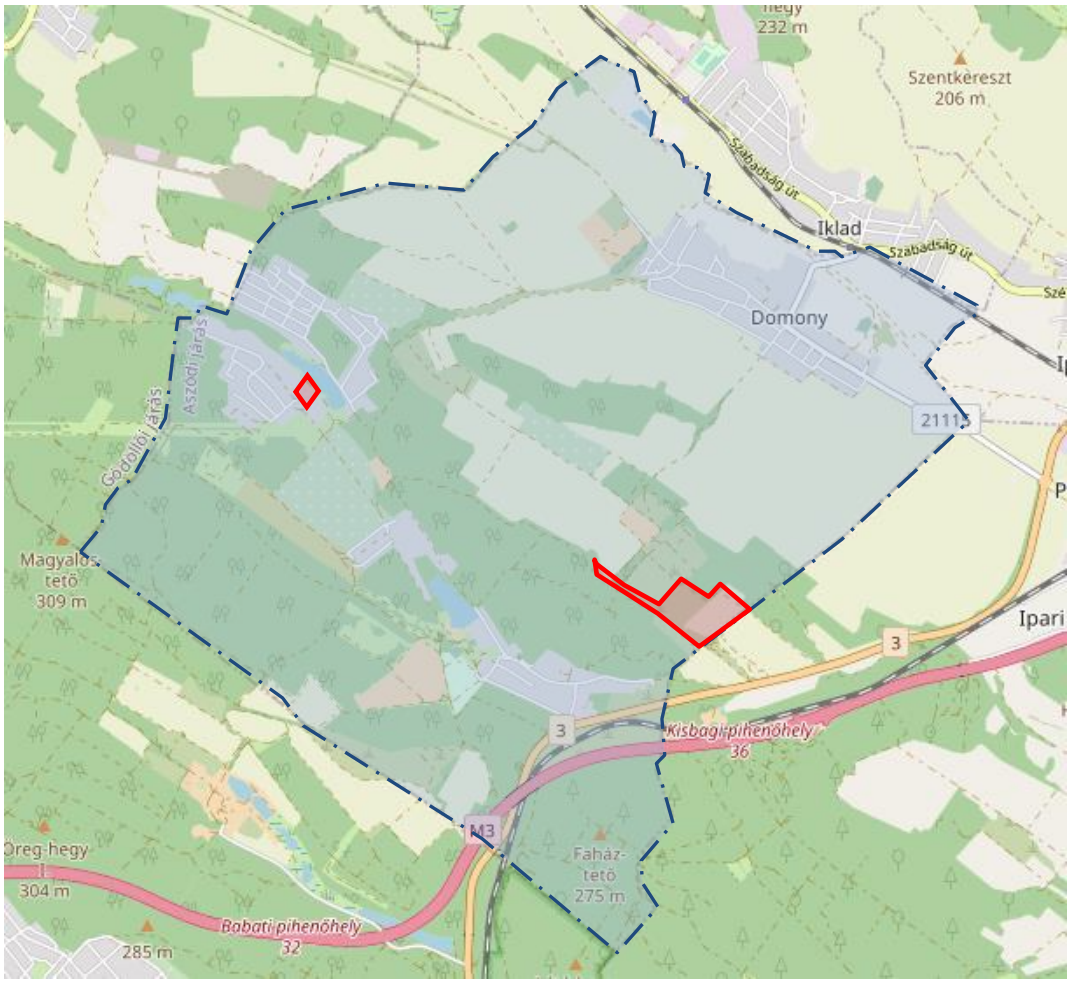
D O M O N Y

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 0245/6,7,8 HRSZ. és a 052 HRSZ. INGATLANOK TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ, VALAMINT A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

a 2/2005. (I. 11.) korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez

MÓDOSÍTOTT ELŐZETES DOKUMENTÁCIÓ

a tervezési terület 052 hrsz. területtel történő kiegészítése miatt

2025. szeptember

Mátyás-Varga Eszter egyéni vállalkozó
okl. építészmérnök, vezető településtervező,
TT/1-01-4863, É-01-4863

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 01-4863, É 01-4863
Tervlap szerkesztés:	Mátyás-Varga Eszter	
Adatfeldolgozás, szerkesztés	Mátyás Gábor	

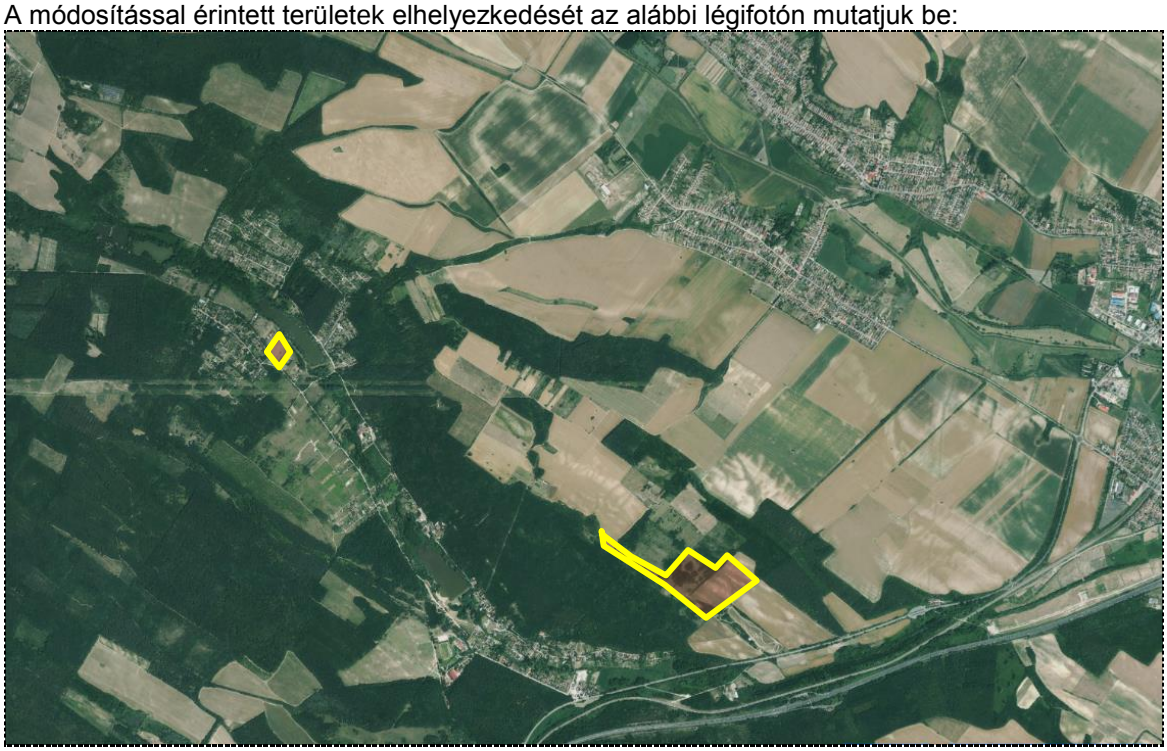
Mátyás-Varga Eszter egyéni vállalkozó
okl. építészmérnök, vezető településtervező,
TT/1-01-4863, É-01-4863
1149 Budapest, Pillangó park 14/a
telepulestervezo.me@gmail.com

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz módosítás Domony Község településrendezési eszközeinek részleges módosítására a Domony, 0245/6,7,8 hrsz. ingatlanok és a 052 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan Domony Község Önkormányzata megbízásából készül.

A módosítással érintett egyik terület Domonyvölgy nyugati részén található, az Egres-völgyi tározó melletti területen. A tervezési területre vonatkozó módosítás Domonyvölgy hétvégiházas üdülőterületei mellett található kisebb területre vonatkozik. A másik tervezési terület Domonyvölgy keleti szélén található.

A módosítással érintett területek elhelyezkedését az alábbi légifotón mutatjuk be:



A tervmódosítást megalapozó önkormányzati döntés határozata

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdése az alábbi kivonat alapján kimondja, hogy a településrendezési tervekkel kapcsolatos döntéseket együttesen, egy határozatban kell meghozni.

> *59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*
> *a) a készítés vagy módosítás tényét,*
> *b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
> *c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
> *d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*
> *együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

Az előírás szerint a tervmódosítás alapjául szolgál a következő Képviselő-testületi határozat, mely a következő döntéseket együttesen tartalmazza:

(1) A rendezési terv módosításának támogatását,

(2) Az új beépítésre szánt terület indoklását,
(3) A tervezési terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását,
(4) A terv tartalmát rögzítő Feljegyzés elfogadását.

K i v o n a t

Domony Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. július 04.-én megtartott képviselő-testületi ülésén készült jegyzőkönyvéből

Domony Község Önkormányzata Képviselő-testületének
35/2023. (VII.04.) sz. határozata

Domony Község Önkormányzat Képviselő-testülete

(1) Domony Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Domony 0245/2, 6,7,8, 10, 14-26 hrsz.- ú, valamint a 0263/33 – 0263/39 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok területére vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi a településszerkezeti tervvel összhangban az ingatlan területén hétvégiházas üdülőterületek kialakítása céljából.

(2) A településrendezési eszközök módosítása kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése történik, amelyet más területen nem lehetséges kijelölni.

(3) Domony Község Önkormányzat Képviselő-testülete az a Domony 0245/2, 6, 7, 8, 10, 14-26 hrsz.- ú, valamint a 0263/33 – 0263/39 53 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok területét önkormányzati szempontból kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja.

(4) Elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a település tervező Pestterv Kft. által készített - lentebb idézett – Feljegyzés alapján készült előterjesztést.

„A módosítás célja: a településrendezési eszközök részleges módosítása a felsorolt helyrajzi számmal érintett ingatlanok területére vonatkozóan.
A jelen módosítás államigazgatási egyeztetése a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében történik.
A hatályos településrendezési eszközökhöz korábban készített megalapozó vizsgálat felhasználható, az alátámasztó javaslatot az alábbi pontoknak megfelelően szükséges elkészíteni:
-Településrendezési tervelőzmények
- A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- Településhálózati összefüggések, Településszerkezet
- A tervezési terület bemutatása
- A szabályozási terv és HÉSZ módosítása
- Örökségvédelem
- Közlekedés
-Zöldfelületek, környezetvédelem
- A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: visszavonásig

K.m.f.

László Milán s.k.
polgármester

dr. Barcsai Antal s.k.
jegyző

A kiadmány hiteléül:
Domony, 2023.07.11.

jegyzőkönyvvezető

Domony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 35/2023.(VII.04.) Kt. határozatában döntött a Domony, Domonyvölgy 0245/6,7,8 hrsz. ingatlanok módosításáról, mely a területeket a hatályos Ksp jelű különleges építési övezeti besorolásból Üh-2 jelű hétvégiházas üdülőterület építési övezetbe kívánja átsorolni.

Ezzel összefüggésben a 052 hrsz. ingatlan területéből 1,0-1,1 ha területet a kertvárosias lakóterületből erdőterületté kívánja átsorolni.

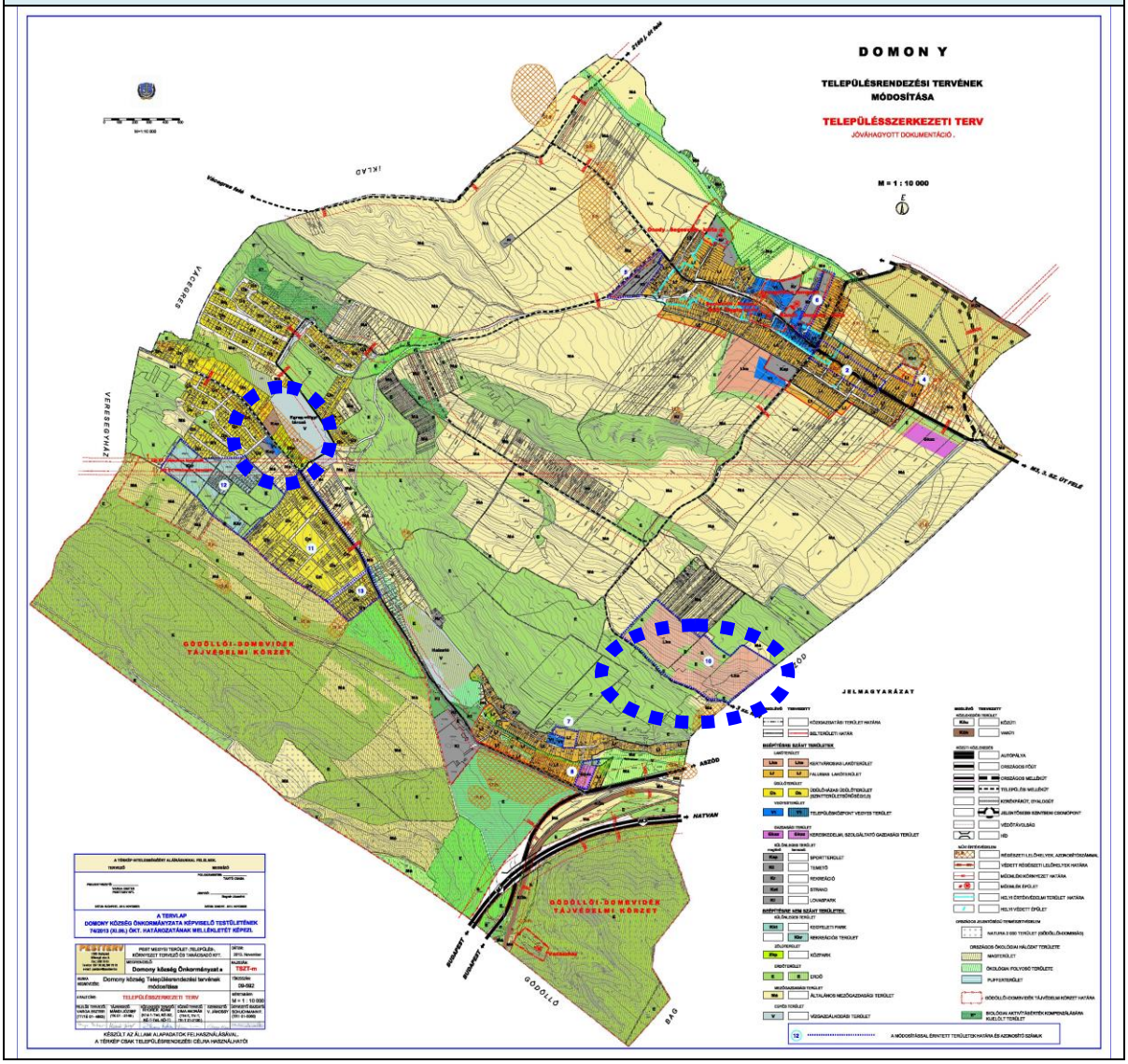
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A település területére vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

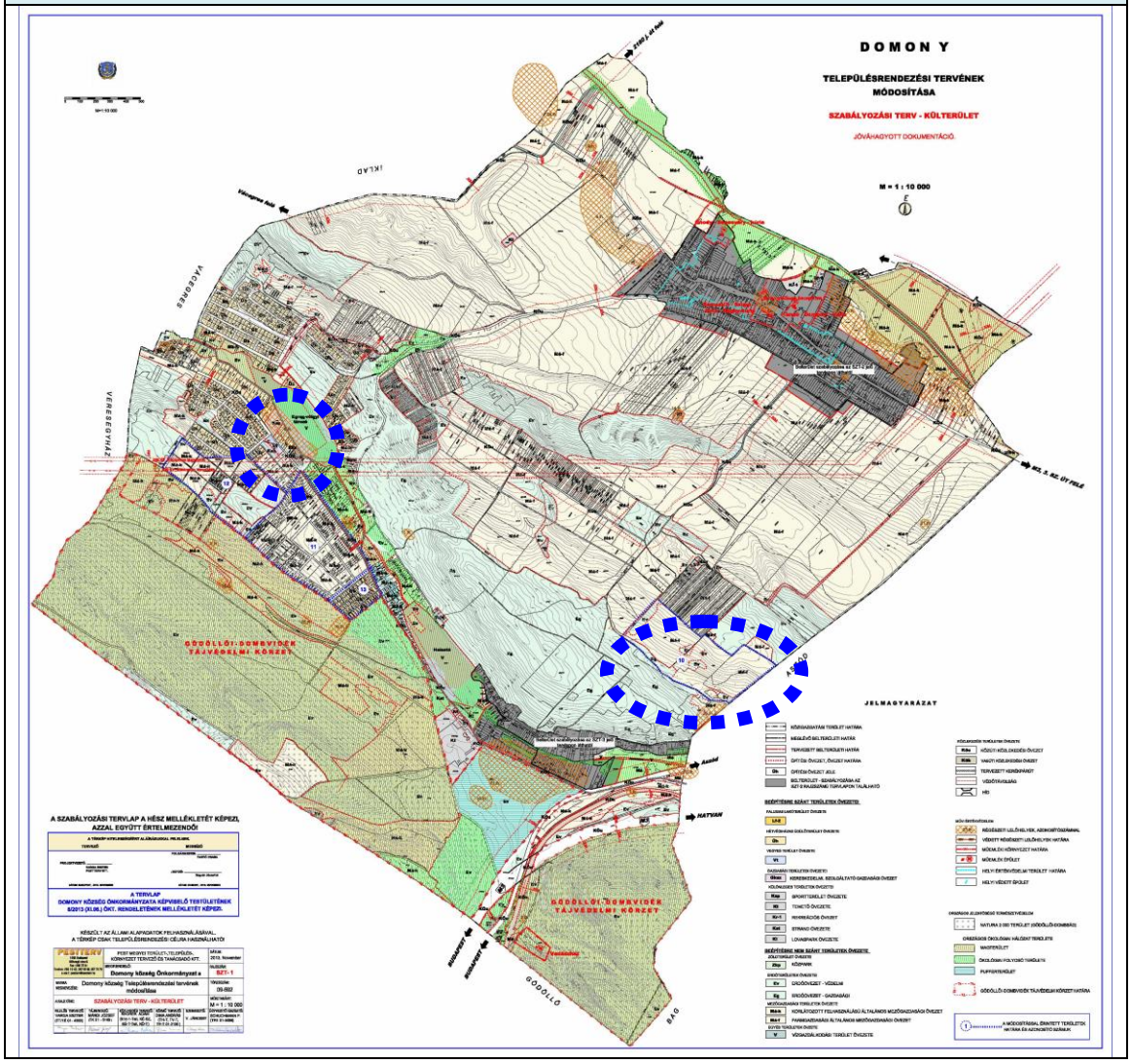
- A 74/2013. (XI. 6.) sz. határozattal módosított, 46/2006. (IX.26.) sz. határozattal jóváhagyott többször módosított Településszerkezeti terv.
- A többször módosított 8/2013. (XI. 6.) sz. önk. rendelet Domony Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

Domony község hatályos Településszerkezeti terve



Domony község hatályos szabályozási terve:



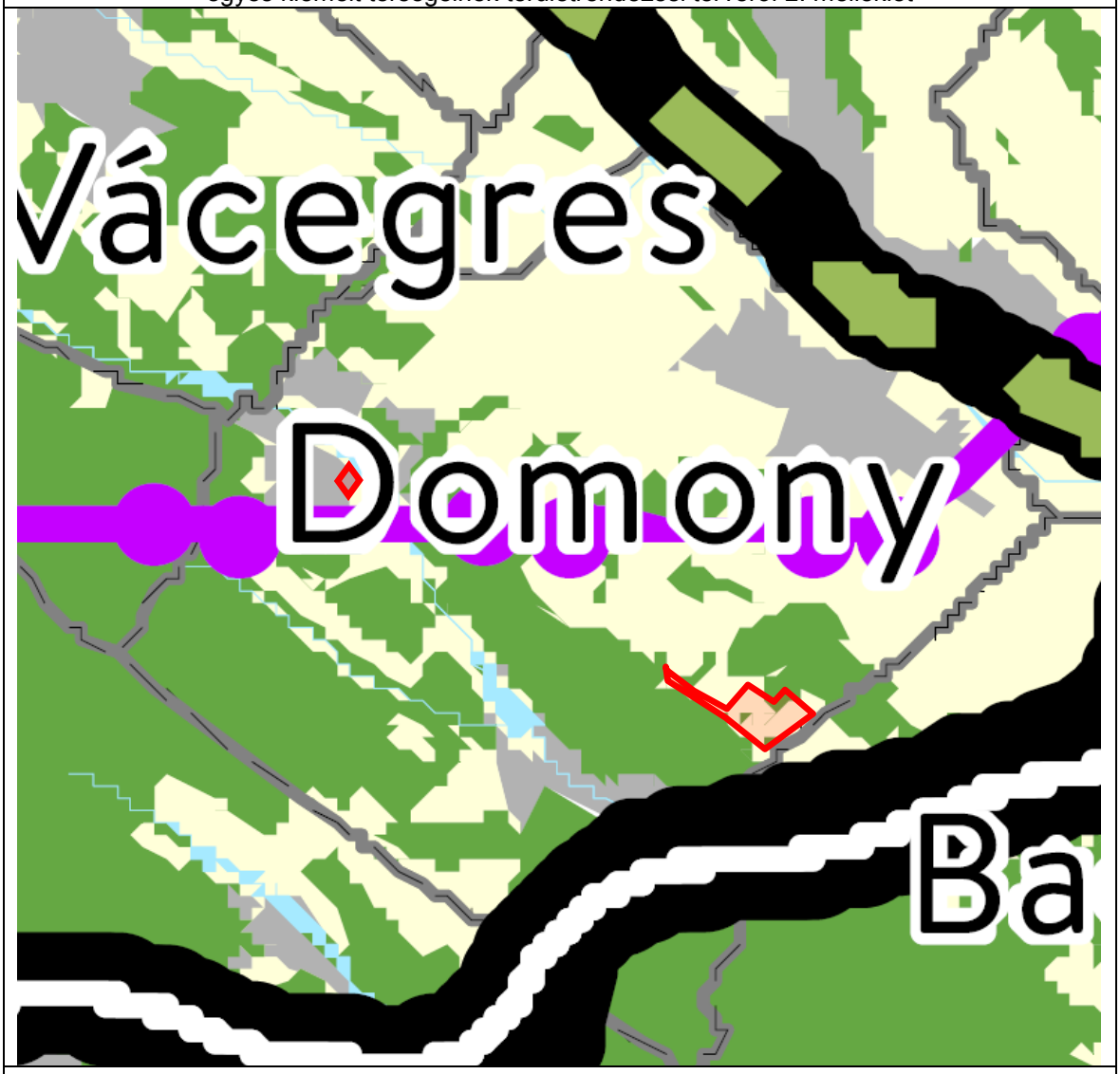
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest vármegye Területrendezési Terve (PMTrT)

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből a tervezési területek feltüntetésével

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és
egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet



Országos területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérré fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények
- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények
- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

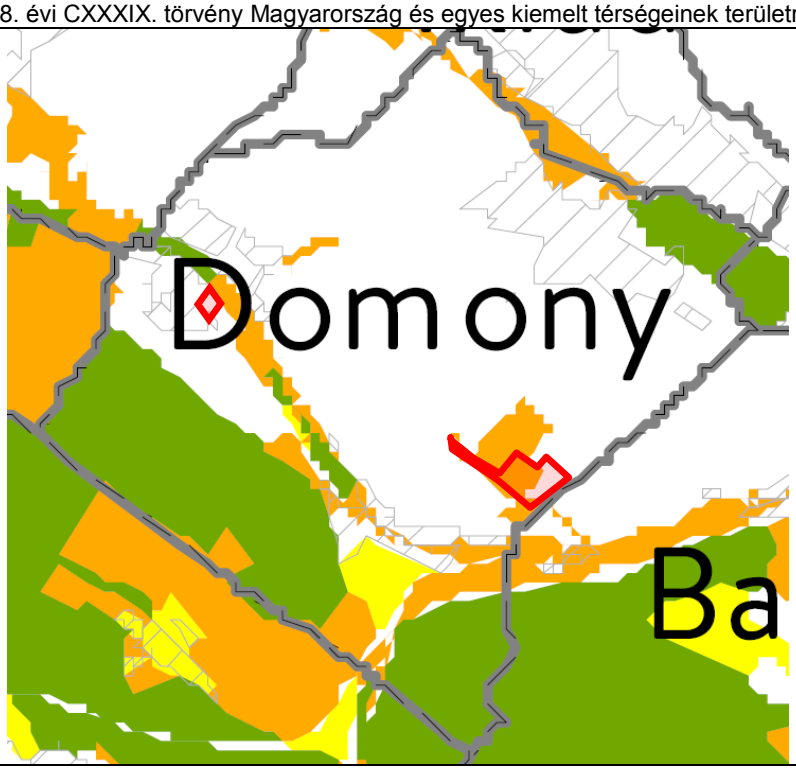
Hulladékgazdálkodási létesítmények
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktívhulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek
- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

A 2018. évi CXXXIX. törvény övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek, amelyek érintik a tervezési területeket

1. Országos ökológiai hálózat övezete

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

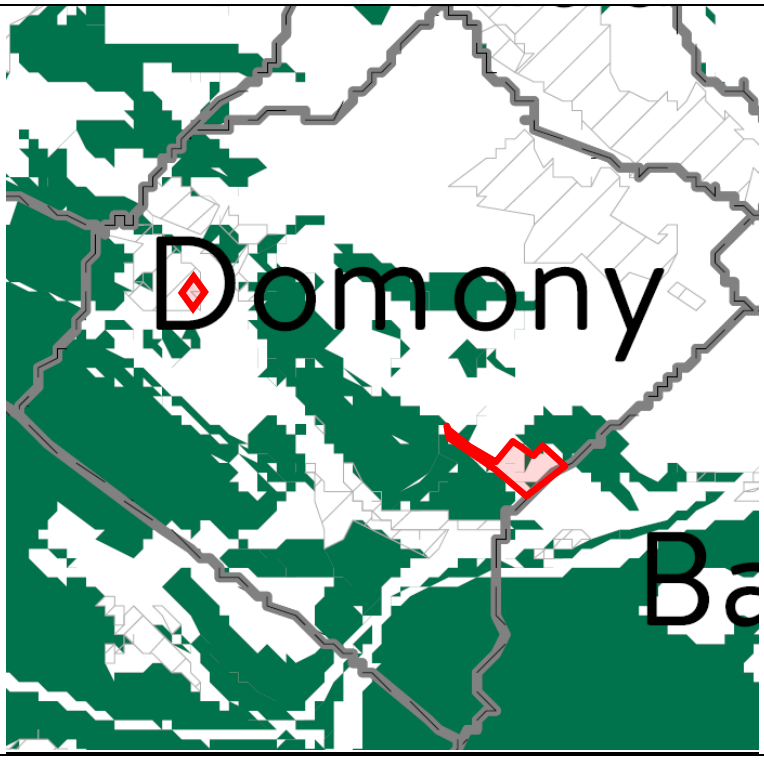


Magterület övezete
Ökológiai folyosó övezete
Puffer terület övezete

A 2. sz. tervezési terület érinti az ökológiai folyosó övezetét.
Azonban ezen belül olyan terület lesz erdőterületté módosítva, amely nem érinti az övezetet.

4. Erdők övezete

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



Erdők övezete

A 2. sz. terület érinti az övezetet.
A területen erdőterület kerül kijelölésre.
A területeken új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és bányászati tevékenység sem folyik.
A terv az alábbi előírásoknak megfelel.

Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

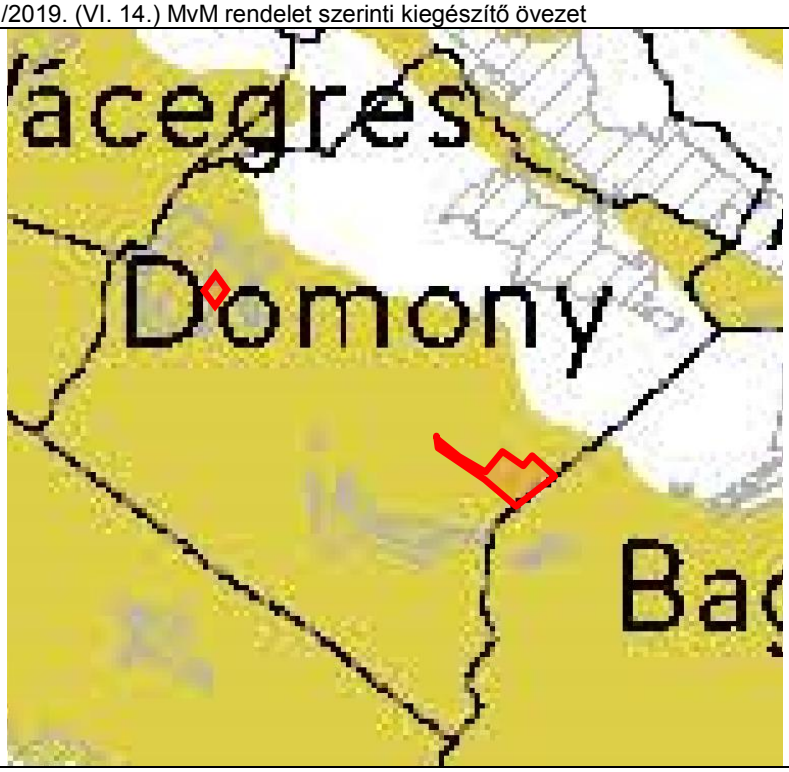
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. §

(2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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

5. Tájképvédelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



Jelmagyarázat

Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Közigazgatási hatá

Települési térség

A tervezési területek érintik az övezetet.

A területekre vonatkozóan olyan előírásokat tartalmaz a HÉSZ valamint a TKR, amely figyelembe veszi a területek tájképvédelmi területben való elhelyezkedését.

Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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

7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet

Országos vízminőség-védelmi terület övezete
Alaptérképi elemek
Országhatár
Megyehatár
Közigazgatási határ
Települési térség

A tervezési területek érintik az övezetet.

A vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.

Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

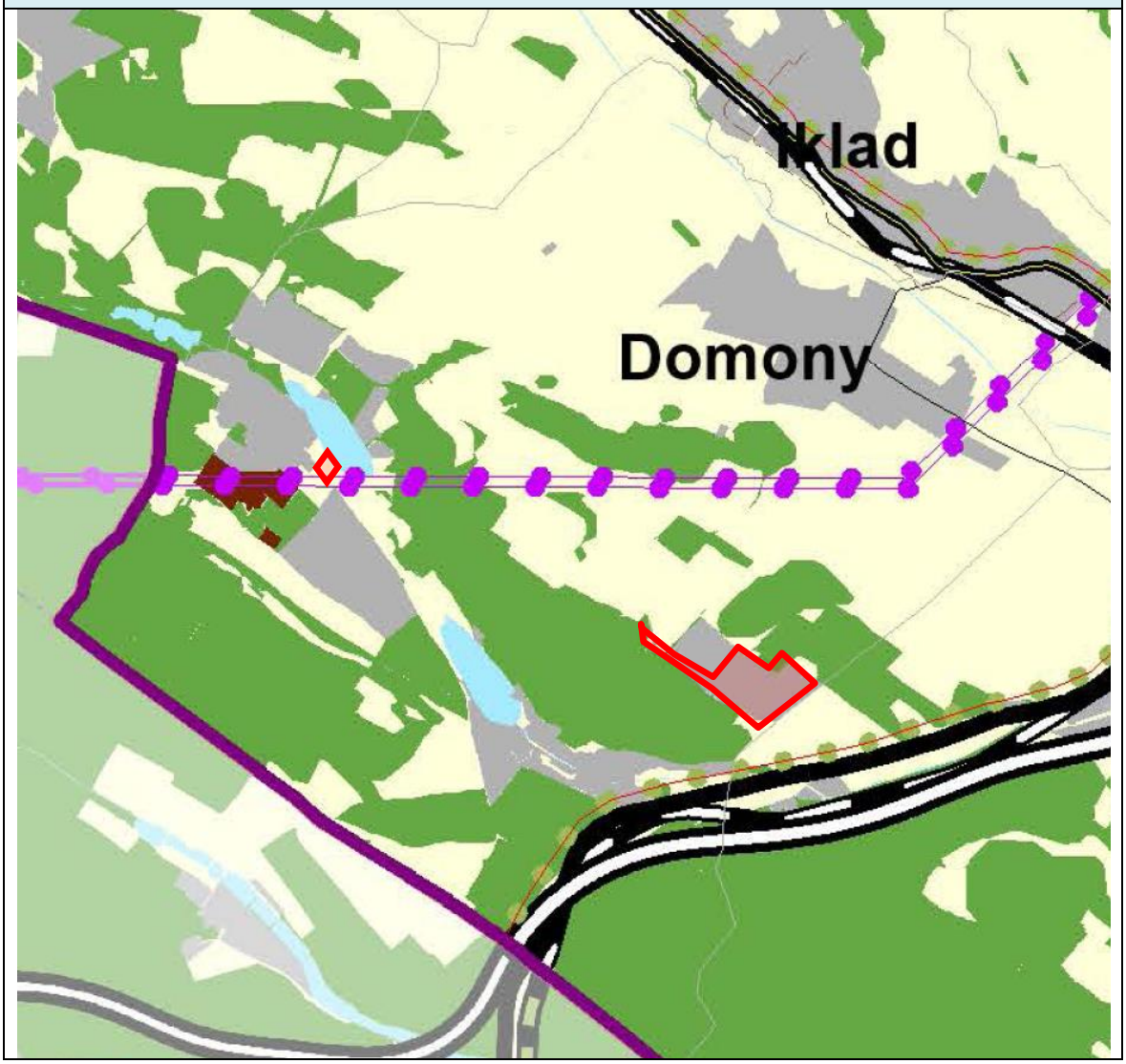
a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

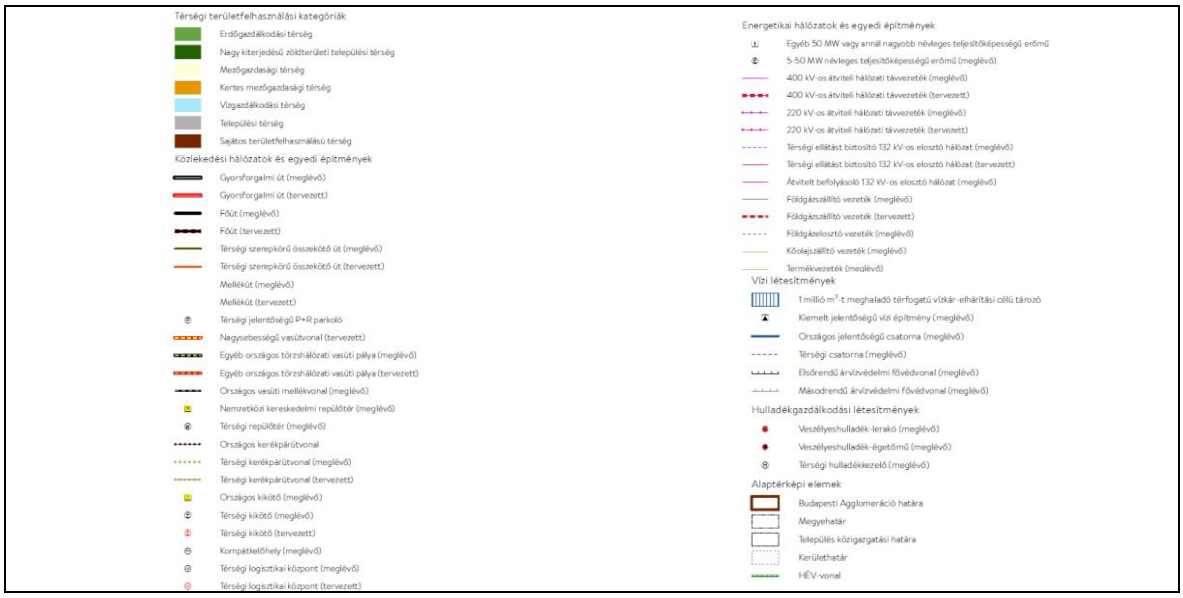
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Kiemelt térségi terv (PMTrT)

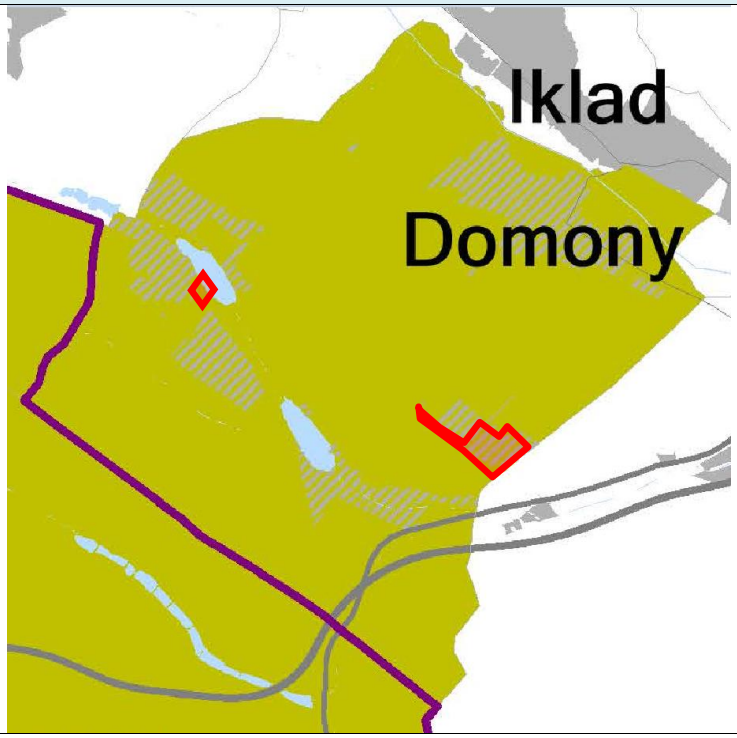
A tervezési terület Pest Vármegye Területrendezési Tervében a települési térségben található:

Kivonat Pest Vármegye területrendezési tervéből, a szerkezeti terv kivonata a tervezési területtel





A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	
	Az övezet érinti a település területét. A módosítások az előírásokkal nem ellentétesek. **A módosítás nincs hatással a település turisztikai fejlődésére.**
10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.	

Az OTrT, a PMTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Domony, valamint a tervezési terület érintettsége.

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek, valamint Pest vármegye területrendezési tervének övezeti érintettsége

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak **érintik** (**X**), illetve **nem érintik** (**-**)		
	a település közigazgatási területét	jelen módosítással érintett területet
országos területfelhasználási kategóriák		
települési térség	**X**	**X**
erdőgazdálkodási térség	**X**	**X**
mezőgazdasági térség	**X**	**X**
vízgazdálkodási térség	X	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat, magterület	X	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	**X**	**X**
országos ökológiai hálózat, pufferterület	X	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
erdők övezete	**X**	**X**
tájképvédelmi terület övezete	**X**	**X**
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	**X**	**X**
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-	-
honvédelmi és katonai célú terület	-	-

PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak **érintik (X)**, illetve **nem érintik (-)**		
	település területe	tervezési terület
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák		
települési térség	**X**	**X**
sajátos területfelhasználású térség	-	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	**X**	**X**
vízgazdálkodási térség	X	-
térségi övezetek		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
tanyás területek övezete	-	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	**X**	**X**
kertes mezőgazdasági területek övezete	X	-
klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	-	-

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Domony közigazgatási területét az OTrT szerint nyolc, a PMTrT szerint három különböző térségi övezet érinti:

Az OTrT Domony területét is érintő övezetei:

- országos ökológiai hálózat magterület övezete
- **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete**
- országos ökológiai hálózat pufferterület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- **erdők övezete**
- **tájképvédelmi terület övezete**
- **országos vízminőség-védelmi terület övezete**

A PMTrT Domony területét is érintő övezetei:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- **turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**
- kertes mezőgazdasági területek övezete

Ezek közül a tervezési területet csak öt övezet érinti.

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZET

Domony a Galga középső folyásánál, a patak jobb partján települt eredetileg egyutcás falu, egy párhuzamos utcával, rövid bekötőúttal az Aszód-Balassagyarmatot összekötő vasútvonalon áthaladva a 2108. sz. közúthoz csatlakozik Ikladnál, egy hosszabb bekötőúttal pedig a 3. sz. főúthoz csatlakozik.

A Galga patakkal párhuzamos település szerkezete történeti emlékeket őriz. A domonyi Fő utca sajátosan és finoman alkalmazkodik a terület adottságaihoz. Az utca kiteresedései, finoman bővülő és beszűkülő szakaszainak változatossága, a kúriák falusias beépítésbe illeszkedő tömegei, a templom hangsúlyos elhelyezkedése sajátos, egyedi hangulatot, karaktert, megőrzésre és védelemre érdemes településképet eredményez.

A falu délnyugati részén, az Egres-patak mellett alakult ki Domonyvölgy, amely a XVIII. századtól népesült be, ma már inkább kiránduló- és üdülőhely. Domonyvölgy szerkezete már kevésbé illeszkedik a táji, természeti adottságokhoz. A völgy bejáratában kialakult lakóterületet a völgyben víztározók sora követi, melyek fölötti déli, délnyugati domboldalak egy része az 1970-es, 80-as években pihenő- és üdülőterületként került parcellázásra.

Domony és Domonyvölgy településszerkezetét három strukturális elem jellemzi:

1. a táji-, vízrajzi-, domborzati adottságok, a patakkal párhuzamosan emelkedő északi lejtésű domboldal,
2. a történetileg kialakult, eredetileg egyutcás településszerkezet,
3. a 3. sz. főúthoz és a 2108. sz. közúthoz való csatlakozás egy-egy bekötőúttal.

A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett egyik terület a Domonyvölgy 0245/6,7,8 hrsz. ingatlanok területe, amely Domonyvölgy nyugati részén, a Rózsa utca és az Egres-völgyi víztározó között elhelyezkedő kisebb terület, melynek mérete 0,82 ha.

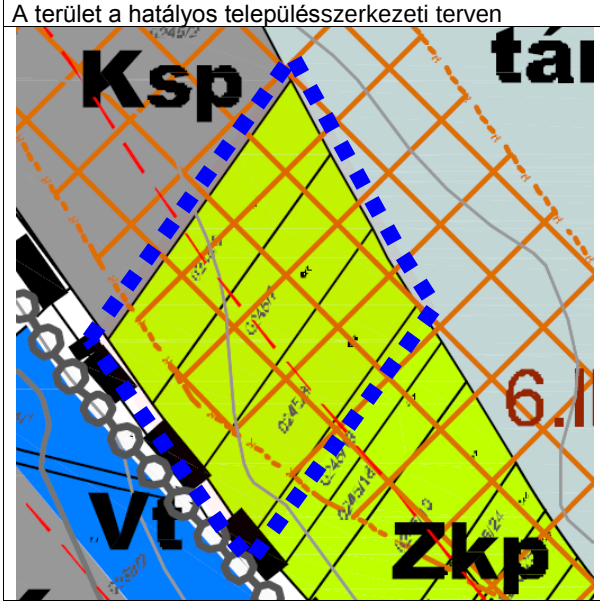
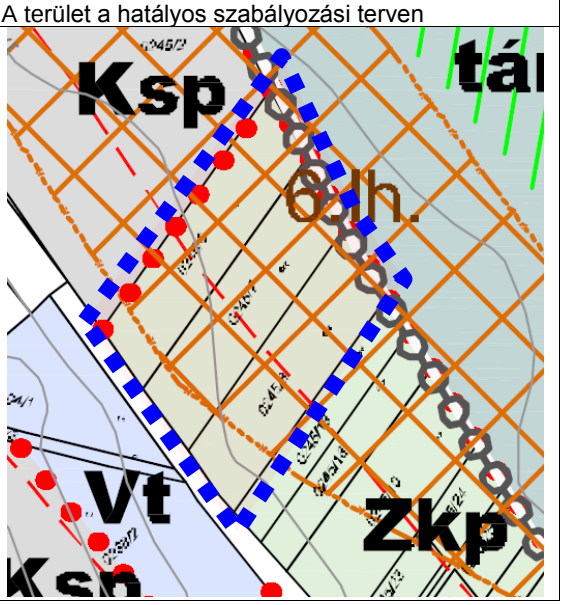
A tervezési területen az Önkormányzat és a tulajdonosok szándéka az, hogy Domonyvölgy már meglévő üdülőterületeihez hasonlóan hétvégiházas üdülőterület alakulhasson ki a területen.

A módosítással érintett terület az e-közmű légifotón:

A módosítással érintett terület alaptérképe (e-közmű):

A tervezési területet jelenleg a településszerkezeti terv zöldterületbe, a szabályozási terv pedig a Zkp jelű zöldterület, közpark övezetbe sorolja.

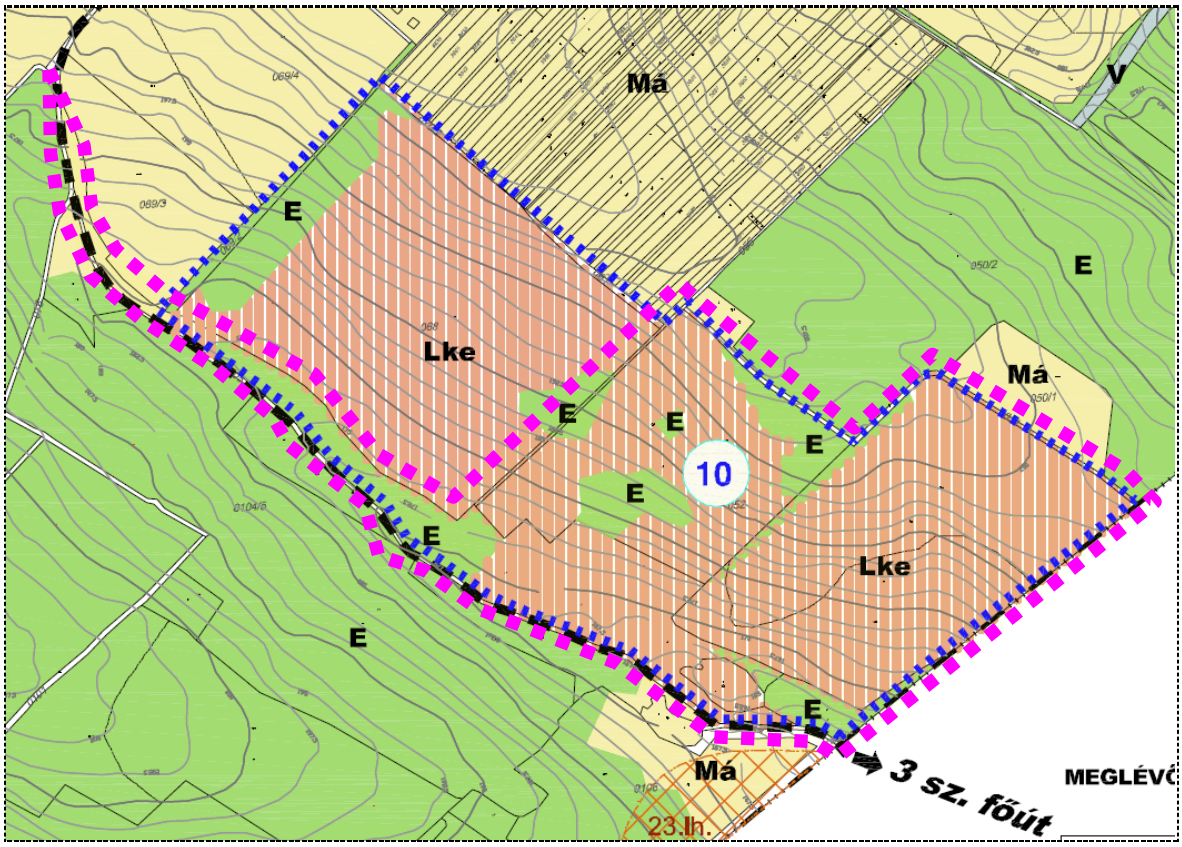
Az érintett terület a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapon:

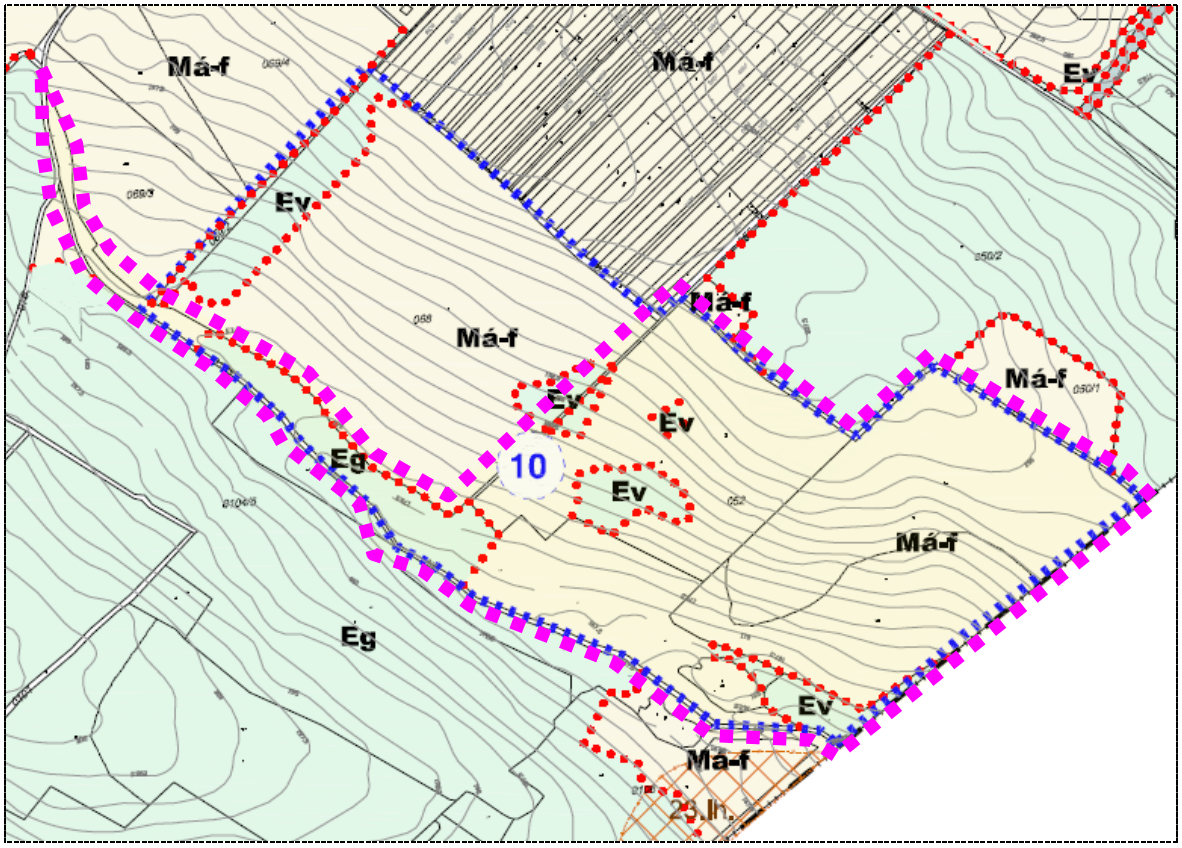
A terület a hatályos településszerkezeti terven	A terület a hatályos szabályozási terven
	

A 2. sz. módosítással érintett terület a Domonyvölgy 052 hrsz. ingatlan területe, amely Domonyvölgy keleti részén, a közigazgatási terület szélén helyezkedik el, melynek mérete 19 ha, **amelyen belül csak ~1,1 ha területet érint a változás.**

A tervezési terület még nem beépített, azonban az 1. sz. tervezési területet érintő új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges a jelenlegi területfelhasználás módosítása. Ezért szükséges a területre vonatkozóan a településrendezési eszközök részleges módosítása a szükséges mértékben és a kertvárosias lakóterületen belül ~1,1 ha terület erdőterületbe sorolása ezen a területen belül.

A módosítással érintett terület az e-közmű légifotón:


Má
V
E
E
Lke
E
E
E
10
E
Má
E
Lke
E
E
Má
23.lh.
3 sz. főút
MEGLÉVŐ


Má-f
Má-f
Ev
Ev
Má-f
Má-f
Ev
Ev
Eg
10
Ev
Má-f
Eg
Ev
Má-f
23.lh.

A területekre vonatkozó előírások a hatályos helyi építési szabályzatban:

„A Zkp JELŰ KÖZPARK ÖVEZET ELŐÍRÁSAI
31. §

(1) A létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKMÉRET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Zkp	Szabadonálló	1500 m^2	2 %	3,5 m	70 %

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), a zöldterület rendeltetésének megfelelő szolgáltató - vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
(3) Az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, de azonos övezetbe tartozó telkekkel egyesíthetők.
(4) Az övezet telkein a közparkokat legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, a felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke is minimum 70%. A minimum 70%-nyi zöldfelület legalább 50%-a fásított területként alakítandó ki.”

Az EV jelű erdő övezet
(a véderdők területei)
36. §

(1) Az övezetben sem lakó, sem gazdasági célú épület nem helyezhető el. A véderdőben bármilyen építmény akkor helyezhető el, ha az az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja.

Az MÁ-F jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet
(farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő terület)
39. §

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	*Szabadonálló*
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m^2)	*75.000*
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	*1,5*
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m^2)	*10.000*
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	*15,0*
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	*15,0*
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m^2)	*20.000*
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	*3,0*
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	*3,0*
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	*7,5*

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m^2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
(4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
(5) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek, valamint azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tulajdonában állnak.
(6) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
(7) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 20.000 m^2, az alkalmazható beépítés 3%.

(8) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges toronyszerű építmények (pl. silók) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(9) Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület helyezhetők el. Lakóépület csak a gazdasági építménnyel egyidőben, vagy a mezőgazdálkodási célú épület elkészülte és használatba vételi engedélyének megléte után létesíthető. A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. A lakóépületek csak magastetős kialakításúak, tájba illőek lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 15-45 fok közötti lehet.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ELŐZETES ISMERTETÉSE

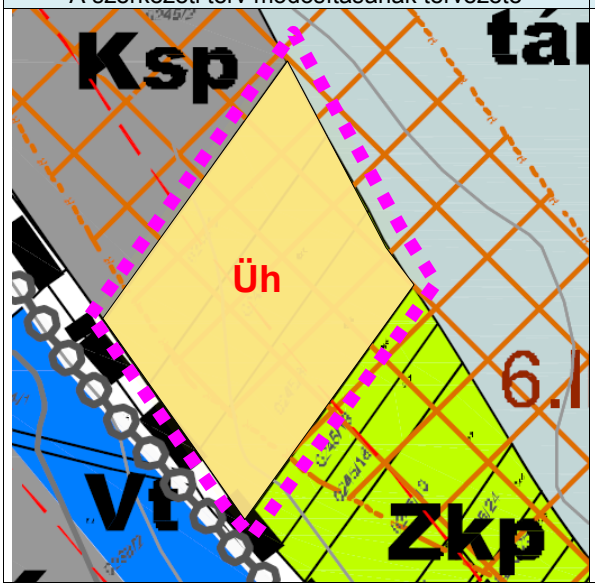
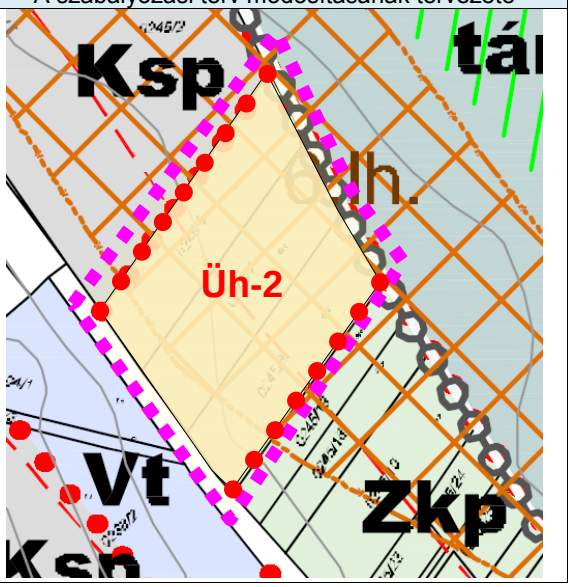
A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Domony jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Domony község településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak.

A javasolt szerkezeti és szabályozási tervi változás bemutatása

A jelenlegi tervmódosítás célja az, hogy az 1. sz. tervezési területen hétvégiházas üdülőterület alakulhasson ki.

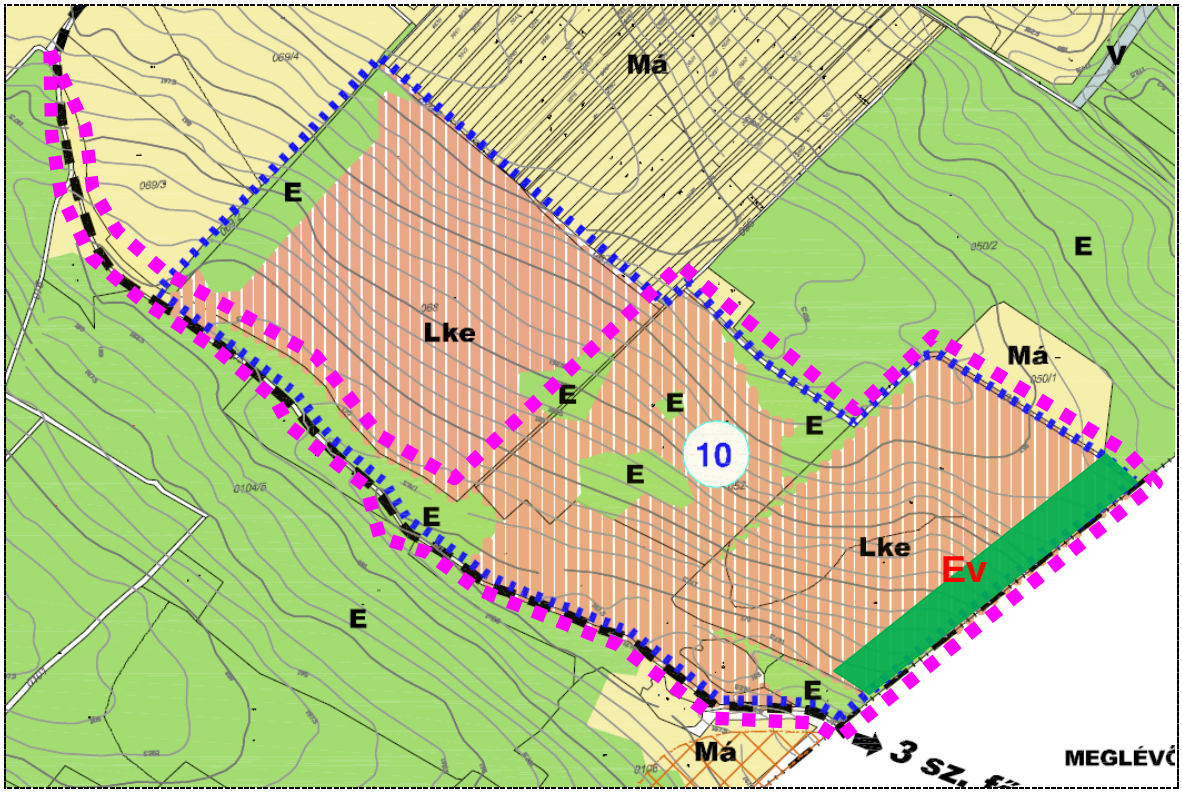
A szerkezeti terv módosítása ezért az 1. sz. tervezési területet az Üh jelű hétvégiházas üdülőterületek közé, a szabályozási terv módosítása pedig az Üh-2 jelű hétvégiházas üdülőövezetbe sorolja a következők szerint:

A szerkezeti terv módosításának tervezete	A szabályozási terv módosításának tervezete
	

A 2. sz. tervezési területen pedig az új beépítésre szánt terület kijelölése miatti kompenzáció érdekében a kertvárosias lakóterületen belül ~1,0-1,1 ha átsorolása erdőterületté, az MaTRT alábbi előírása miatt:

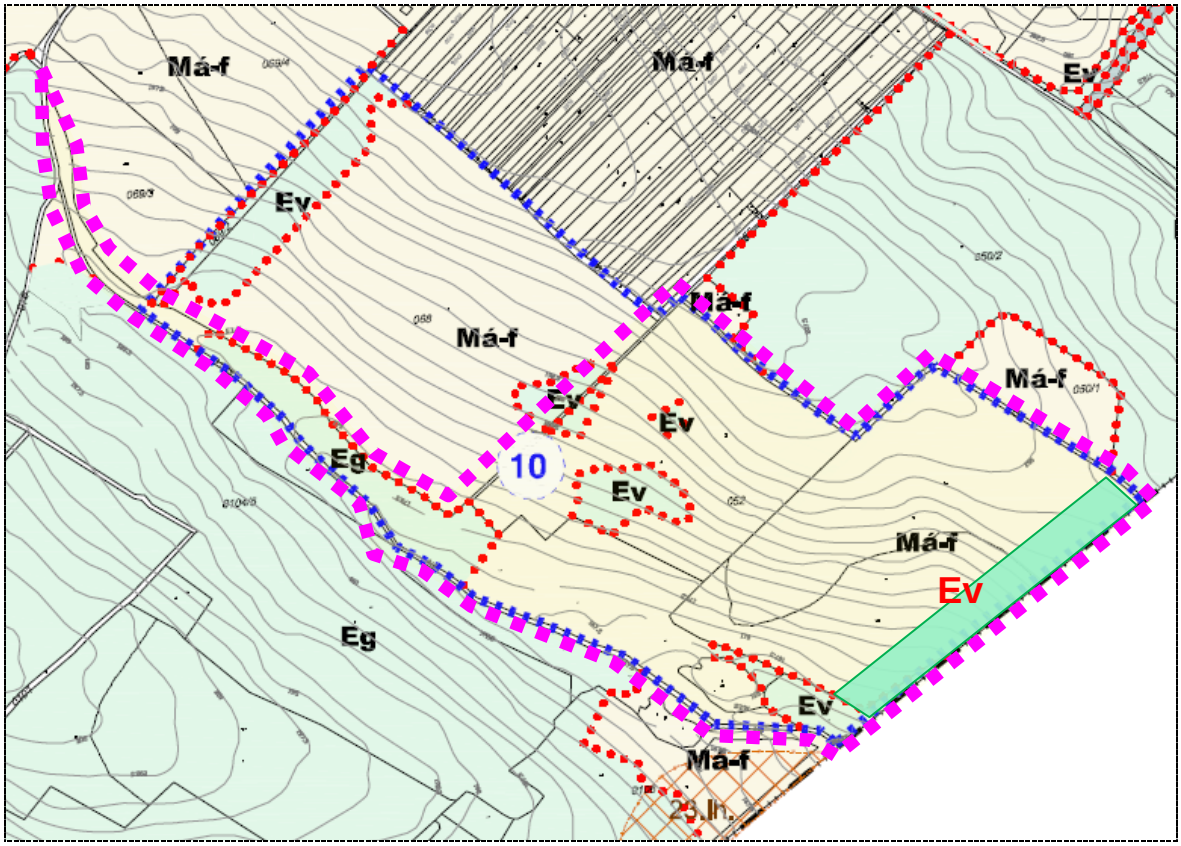
> *„12. § …….*
> *(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

*A településszerkezeti terv **előzetes módosítási javaslata***:*



A kijelölt erdőterület pontos helye a területen belül még változhat.

*A szabályozási terv **előzetes módosítási javaslata***:*



***A kijelölt erdőterület pontos helye a területen belül még változhat.**

A területeken történő módosítás mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0245/6,7,8 hrsz.	0,82 ha	Zkp	Üh-2
2	052 hrsz.	1,1 ha	Lke	Ev

A helyi építési szabályzat módosítása:

A helyi építési szabályzat a következő pontban változik, ezen kívül a tervezési területekre vonatkozóan a szabályozási terv módosul.

A 0245/6,7,8 hrsz. területeket a terv az Üh-2 jelű építési övezetbe sorolja, melynek paraméterei a következők a hatályos HÉSZ szerint:

„Az Üh-2 jelű hétvégiházas övezetek
14/A §

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telekméretet az alábbi táblázat tartalmazza:

a)	*Beépítési mód*	*Szabadonálló*
b)	*Kialakítható legkisebb telekterület (m^2)*	*800*
c)	*A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)*	*15*
d)	*A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)*	*4,5*
e)	*A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)*	*60*

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
a) Legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek.
(3) Az előkertek mérete 5 m, az oldal- és hátsókerteket az országos előírások szerint kell kialakítani.
(4) Az építési övezetben az épület völgy felőli homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.”

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településen öt országos védelem alatt álló művi érték található. Ebből négy a településközpontban, egy pedig Domonyvölgyben található:

1. Ónody - Segesváry-kúria (Dózsa Gy. út 12. sz. hrsz.: 76. M. 6990)
2. Kandó – Domonyi-kúria (szociális otthon) (Fő út 93. sz. hrsz.: 3/1. M. 6991)
3. Somssich – Szupp – Both – Baghy-kúria (Fő út 98. sz. hrsz.: 315/6. M 6992)
4. Evangélikus templom (Fő út 117. sz. hrsz.: 1. M 6993)
5. Vadászház (külterület Domonyvölgy, hrsz.: 532. M. 9188)

A településen található kúriák a település nemesi és földbirtokosi családok lakhelyei, birtokai voltak. A település legmeghatározóbb épületei közé tartoznak, a településen egyedülállóak a tömegük és arányuk miatt is. Az épületek a késő barokk és klasszicista stílus elemeit képviselő épülettípusok még fennmaradt, építészeti értéket és hagyományt képviselő elemei.

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értékként védett épület, objektum, műemléki környezet vagy helyi védelem alatt álló épület nincs a szóban forgó területen.

A tervezési területen nincs világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos terület.

A település területén a településszerkezeti terven ábrázolt 23 db ismert régészeti lelőhely található. A hatályos Településszerkezeti és Szabályozási tervlapok ábrázolják a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, a műemléket és műemléki környezetet. Ezeket az örökségvédelmi hatástanulmány is rögzíti. A jelenlegi tervezési terület érinti a 25817 sz. régészeti lelőhelyet, melynek a valós, felszín alatti kiterjedését és a lelőhely veszélyeztetettségét csak további próbafeltárás alapján lehet meghatározni.

Domony Örökségvédelmi hatástanulmánya (Archeo-Art Bt.) a következőket tartalmazza a lelőhelyről:
„6. lelőhely
Lelőhely neve: ***Domony – Egres-völgy***
Lelőhely MRT száma: 12/6. lelőhely

Lelőhely KÖH azonosító száma: 25817
Lelőhely koordinátái: 675844– 256093
Lelőhely térképszelvény száma: EOV 76-333
Lelőhely helyrajzi száma: 0244/29-33; 0244/35; 0245/2; 0245/6-8; 0245/10; 0245/14-25; 0259.
Lelőhely típusa: település
Lelőhely kora: őskor
Lelőhely védettsége:
KÖH által nyilvántartott régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: A területen őskori település emlékei kerültek elő.

Lelőhely kutatása: MRT 12. készítése kapcsán végzett topográfiai kutatás

Irodalom, forrás:
MRT 12. Aszódi és gödöllői járás"

A lelőhelyre a jelenlegi módosítás nincs káros hatással.

Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Tehát az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Összességében a területhasználattal nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.

KÖZLEKEDÉS

A terület megközelítését a 3. számú főút felől a Fenyő utca biztosítja. A Fenyő utca a Lázár Lovasparkig kiépített, aszfaltburkolatú út, külterületi jellegű, járda nélküli. A Fenyő utcától a lovasparktól északra levő víztározóig szórt burkolatú út vezet tovább.

A tervezési terület megközelítése Domonyvölgy feltáró útján át történhet. A Domonyvölgyben tervezett út szabályozási szélessége 10 és 8 m, a kiépítendő út külterületi jellegű. Az út burkolata mellett 0,5 – 0,5 m padkával, egyoldali árokkal biztosítható a csapadékvíz elvezetése.

Az út mentén kijelölt kerékpáros hálózati útvonal, az út várható kis forgalma miatt nem teszi szükségessé az útpályától független kerékpárút kiépítését.

A tervezési terület a Rózsa utca mellett helyezkedik el, arról közvetlen kapcsolat biztosítható, ezért közlekedési fejlesztés nem szükséges. A parkolás telken belül oldható meg.

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési területeket érintő kisebb módosítás tájszerkezeti szempontból és a tájhasználat változására nincs jelentős hatással, védett tájelemekre és a táji szempontból meghatározó tájhasználatokra nincsenek hatással. Össztelepülési szinten a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekély.

A területek Pest vármegye területrendezési tervében a mezőgazdasági térségben és a települési térségben találhatók.

A 2. sz. tervezési területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete.

A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE

Mivel a javasolt módosítás területfelhasználás változást jelent, ezért a biológiai aktivitás érték változik, annak számítása és pótlása szükséges. A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Domony Község Településszerkezeti Terve.

Az **előzetes területi mérleg adatok szerint** a BAé az alábbiak szerint alakul:

	terület (ha)	Meglevő területfelhasználás	BAé szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1	0,8	Z	6	Üh	3	-2,4
2	1,1	Lke	2,7	Ev	9	+6,93
Összesen:						**+4,53**

A számítások alapján a BAÉ változásának összege pozitív, a települési szintű BAé így növekszik.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

A módosítás megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a törvényi előírások (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása annak érdekében, hogy a módosítás várható környezeti hatásai igényelnek-e környezeti vizsgálat készítését.

A javasolt területfelhasználások és építési övezetek és övezetek: Üh (hétvégiházas üdülőterület), erdőterület, Üh-2 jelű hétvégiházas üdülő övezet és Ev jelű erdő övezet.

A tervmódosítás környezetvédelmi szempontból a meglévő környezeti állapothoz képest számottevő hatással nem jár, az 1. sz. terület használata nem jár a környezet veszélyeztetésével. Az erdőterület kijelölése pedig több szempontból előnyös.

A talaj és a föld védelme

Az 1. sz. területen a talaj és a föld védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A területek érintik a vízminőségvédelmi terület övezetét.

A vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.

A levegő védelme

Az 1. sz. területen a tevékenységek a környezetet nem veszélyeztetik.

A zajok és rezgések elleni védelem

A módosítások következtében nem várható olyan mértékű forgalmi változás, mely a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést észrevehetően befolyásolná.

Hulladékgazdálkodás

Az átsorolt 1. sz. területet is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe, amint azok fejlesztése realizálódik, felhasználása megtörténik.

Összességében a tervmódosítás környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezi, a környezeti hatás nem jelentős.

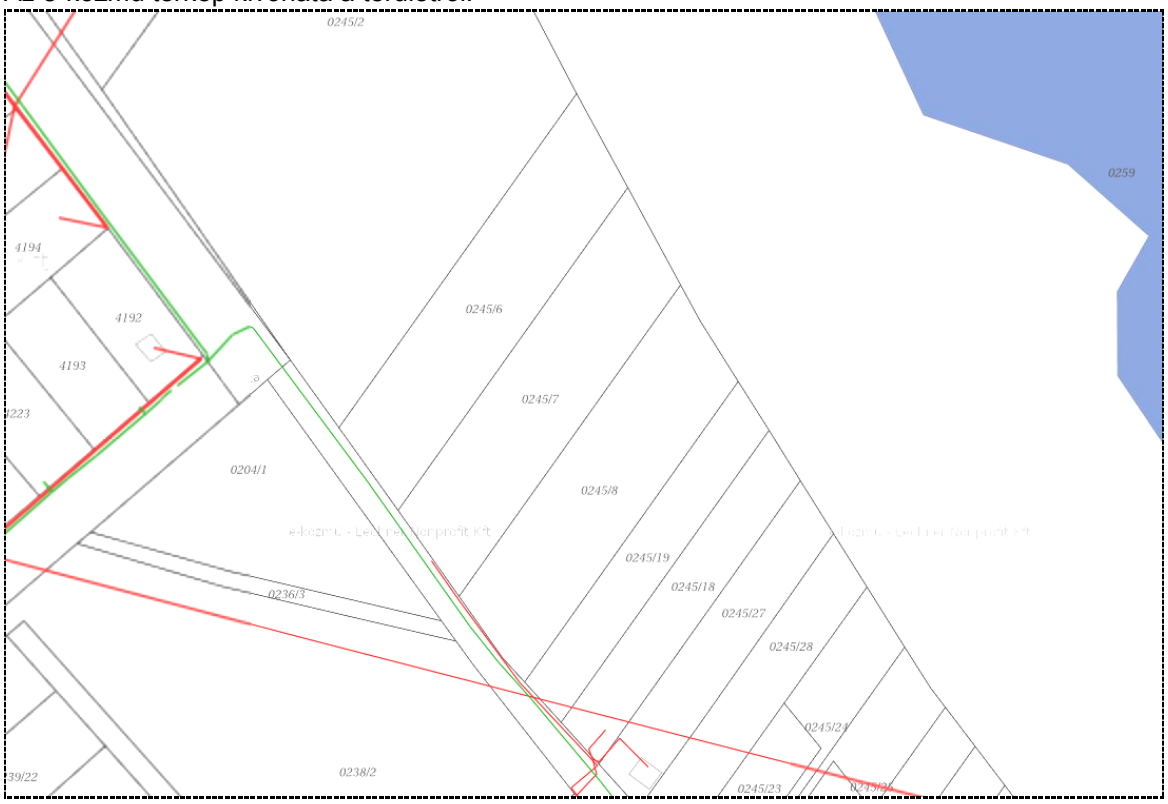
A tervmódosítás környezetvédelmi szempontból a meglévő környezeti állapothoz képest számottevő hatással nem jár, az ingatlanok beépítése és használata nem jár a környezet veszélyeztetésével.

KÖZMŰVESÍTÉS

Domony település közművesítés szempontjából is két településrészre bontható, mely Domony és Domonyvölgy településrészeket jelenti. Domony településrész közművesítése már a 2005-ben készült TRT szerkezeti és szabályozási terv időszakában elérte az összközműves ellátást, azaz a vezetékes víz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai mellett kiépült a vezetékes földgáz-, és a hírközlés hálózata, és megvalósult a szennyvízcsatornázás is.

Domonyvölgy területénél a község területén már megvalósult a szennyvízcsatornázás.

Ennek megfelelően kiépült vízellátás, villamosenergia-ellátás és hírközlés hálózati rendszerei mellett a szennyvízelvezetés is közműves formában került megoldásra.

A tervezési területek közművesítése biztosított, az igényeket a működő rendszer továbbra is biztosítani tudja.

Az e-közmű térkép kivonata a területről: