

**Dorog Város Önkormányzatának 1/2006. (I. 12.) számú rendelete
a Dorog Város Ipari Park
területének helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről
(DIP 2)**

Dorog Város Önkormányzatának Képviselő- testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésének a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Dorog város területére vonatkozó jóváhagyott szerkezeti tervben megfogalmazott szempontok figyelembevételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelme érdekében Dorog Város Ipari Park (DIP 2) területének helyi építési szabályzatáról és az E-1 mellékletű szabályozási tervéről a következő rendeletet alkotja:

I. fejezet

**A RENDELET HATÁLYA ÉS
ALKALMAZÁSA**

1. §

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Dorog Város Ipari Parkjának (DIP 2) területére, melynek területi határát É-K-en a Kenyérmezői-patak, D-K-en a 117. sz. út (Kesztölci út) D-Ny-on a Budapest-Esztergom vasútvonal, É-Ny-on a 0292/14 és a 0292/21 hrsz-ú beépítetlen szántók és a 10 sz. úthoz csatlakozó bekötőút menti területek határolják.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és az engedélyezés rendjéről szóló 80/1999. (VI.11.) kormányrendelet, valamint az e területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv együttes alkalmazásával lehet.
- (3) A rendelet minden természetes és jogi személyre kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az elsőfokú építési hatóság – a jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat esteti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet feljogosítja.
- (4) A Szabályozási Terven szereplő kötelező érvényű jelölésekkel közvetítette tartalmi előírásokat be kell tartani. A kötelező erejű elemek módosítása a tervek, illetve jelen rendelet módosításához kötöttek.
- (5) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni:
 - a) az övezeti besorolást és az övezeti jel-lemzőket, illetve az övezetek határát;
 - b) a szabályozási vonalakat;
 - c) az elő-, oldal- és hátsókerterekre adott minimális értékeket.
- (6) A Szabályozási Terv egyéb elemei irányadónak tekintendők. Az irányadó elemek további terműveletek, a főépítész javaslata, valamint a területrendezési, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 40/1999. (V. 23.) FVM rendelet szerint működő Városi Tervtanács véleményezése alapján pontosíthatóak, vagy megváltoztathatók.
- (7) A rendelet hatálya alá tartozó terület a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján általános régészeti érdekű területként kell kezelni (–RÉ–)

II. fejezet

ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

Területfelhasználás

2. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv szerint:
 - a.) beépítésre szánt és
 - b.) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

- (2) A beépítésre szánt terület felhasználási egységek övezeti jeleit és határvonalait az M = 1:2000 méretarányú E-1 jelű Szabályozási Tervlap tartalmazza.
- (3) A beépítésre szánt terület a Település-szerkezeti Terv és a Szabályozási terv szerint: „GAZDASÁGI TERÜLET” OTÉK 18. §, mely kereskedelmi szolgáltató (GKSz) területet és egyéb ipari területet (GIP) foglal magába, kivéve a jelentős mértékű zavaró hatású ipari területet.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a Település-szerkezeti Terv és a Szabályozási Terv szerint:
 - a.) védő erdőterületre (**VE**)
 - b.) telepítendő védőerdőre (**TVE**)
 - c.) nagynyomású gázvezeték védő területére (**GV**)
 - d.) vízgazdálkodási területre (**VT**)
 - e.) közmű és közlekedési területre (**V**), (**KÖ**)
 - f.) parkoló területekre (**P**)
 - g.) zöldterületre (**Z**) tagozódik
- (5) A tervezési területet feltáró utak szabályozási vonalai egyúttal a terület kötelező jellegű tagolását is jelentik. Kötelező megtartani a közműlétesítmények (vezetékek) elhelyezését biztosító területeket.
- (6) Ajánlott telekhatárként kell kezelni a tömbökön belüli – telekalakítást jelző – szaggatott vonalakat. Telekalakítás módosítását a telekalakítási terv alapján kell végrehajtani.
- (7) A régészeti érdekű területen, az egész szabályozási területen, a beruházások előtt értesíteni kell a helyileg illetékes esztergomi Balassa Bálint Múzeumot, és biztosítani kell a régészeti helyszínelés, illetve próbakutatás lehetőségét, a 2001. évi (LXIV) kulturális örökségről szóló törvény alapján.
- (8) Régészeti lelőhely található a 0292/21 hrsz. terület mellett a GIP 2 tömbben, valamint a GIP 1 tömb vasúttal szomszédos részén.
A nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékét az 1. sz. függelék tartalmazza.

Beépítés

3. §

- (1) Telkeket beépíteni az 1. számú mellékletben foglalt E 1 jelű szabályozási előírásoknak megfelelően lehet.
- (2) A telek nagyságától függően – maximális beépítettség a terven megadott értékektől nem térhet el.
- (3) Telken belüli épületet elhelyezni, a Szabályozási Terven megadott és irányadó jelleggel kezelendő építési hely figyelembevételével lehet.
- (4) E rendelet 1. sz. mellékleteként csatolt E-1 jelű terven megadott telekméreteket esetén az ott megadott H = építménymagasságot kötelező jelleggel meg kell tartani. Az épület alacsonyabb lehet, magasabb nem. A minimális épület magasság 3 m lehet.
- (5) A létesítmények gépjármű parkolását saját telken belül kell megoldani, kivéve GIP 2 területet, ahol is a gépkocsi parkolás a feltáró út vasút felőli oldalán is lehetséges a földgázvezeték és vasút közötti területen.
 - a) Vendég, ügyfél gépkocsi parkolása a gyűjtő út leállósávjában sem megengedett.
 - b) A parkolóhelyeket szilárd burkolattal kell ellátni.
- (6) A be nem épített és közlekedési célra nem használt közterületeken zöldterületet kell létesíteni és ezek fenntartásáról, ápolásáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (7) Az ingatlanok telekhatárait épített kerítéssel lehet lehatárolni. A kerítések mellett növénykerítés létesítendő. Tömör kerítés nem létesíthető.
- (8) A beépítésre nem szánt ingatlanok telekhatárait kerítéssel lehatárolni nem kell, növénykerítés azonban létesíthető.

Terület-előkészítés, durva tereprendezés

4. §

- (1) Tereprendezés után alakíthatók ki a jelentős bevágásokat vagy feltöltéseket igénylő építmények elhelyezése úgy, hogy a kialakult állapot a szomszédos ingatlanok állapotát nem veszélyeztetheti.
- (2) A jelentős – 25 cm átlag vastagság feletti – tereprendezési munkák előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell. Ezután lehet a termőtalajt leszedni, deponálni és kezelni.
- (3) A telkek és a közlekedési utak minimális durva-terepszintjét a terület lejtési viszonyaihoz és a felszíni vízelvezetési feltételek biztosításának figyelembevételével kell elkészíteni.
- (4) A talaj, mint érintett környezeti elem nemzeti kincsnek tekintendő, ennek védelme kötelezően figyelembe veendő. A talajvédelemmel kapcsolatos 1994. évi LV. törvény VI. fejezete szerinti intézkedések szerint kell eljárni.
- (5) A terület nitrát érzékenysége miatt a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet előírásai betartandók.

III. fejezet

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSA

5. §

- (1) Az ipari terület sajátos építési használata szerint lehet:
 - a.) kereskedelmi szolgáltató
 - b.) egyéb ipari terület
- (2) Az Ipari Park építési övezetekre való tagolását a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató területen az építési övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető (GKSz) területen
 - a nem jelentős zavaró hatású gazdasági épületeken túl,
 - a tulajdonos, a használó ill. a személyzet számára szolgáló lakások,
 - irodaépületek,
 - parkolóház és üzemanyagtöltők,
 - sportlétesítmények és egyéb közösségi szórakoztató- és oktató,
 - egyéb városi szolgáltatást nyújtó létesítmények
- (4) Ipari területen az építési övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető (GIP) Elsősorban az ipar, az energiaellátás, az építőipar (termelő) üzemi építményei és más tároló építmények, raktárak, valamint a városgazdálkodás üzemi jellegű létesítményei. A fentiekben túlmenően kereskedelmi és szolgáltató célú építmények.
A gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó, ill. a személyzet számára szolgáló lakások, valamint oktatási és szociális épületek is létesíthetők.
- (5) Az ipari-gazdasági övezetekre vonatkozó részletes előírásokat lásd a 2. sz. függelékben.

IV. fejezet

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Mezőgazdasági területek övezetei

6. §

- (1) Védőerdő (VE) a földnyilvántartás ágba nyilvántartott, továbbá a település szerkezeti terv alapján erdőterületi felhasználásra tervezett terület, mely a beépítésre szánt területeket egy oldalról határolja.

- (2) Telepítendő védőerdő **(TVE)** az övezet területén a rendeltetésének megfelelő építmények csak akkor alakíthatók ki, ha az illetékes erdészeti hatóság is egészségügyi-szociális turisztikai elsődleges rendeltetésbe sorolja az erdőt és az építmények elhelyezéséhez hozzájárul.

Védőerdők övezetei

7. §

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely – nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet védőerdő (VE) vagy telepítendő védőerdő (TVE), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- (2) A telepítendő védőerdő területének legalább 60%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (3) A telepítendő védőerdő területén építmények elhelyezése csak kertépítészeti terv vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (4) Védőerdők területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
- a fa egészségi állapota,
 - a balesetelhárítás,
 - a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik, de pótlásáról gondoskodni kell.
- (5) A Budapest-Esztergom vasútvonal melletti területsávot a patak felőli oldalon fasorral kell beültetni, kivéve a csökkentett rálátási háromszög területét.
- (6) Az építési telkek utcai telekhatára mentén 15 m szélességben fa- vagy cserjesort telepíteni, és azok fenntartásáról gondoskodni kell.
- (7) Az építési telken belüli zöldfelület kialakításához irányadó növény-fedettség mutató: 110 db lombos fa, 25 db cserje zöldterületi hektáronként.
- (8) Tömbösített parkolóhelyeknél minden 4 db gépkocsi parkolóhelyhez 1 db környezet-tűrő lombos fa telepítendő.
- (9) A telkeken belső közutak mentén középmagas zóldsávot kell kialakítani, a be nem épített, és a nem burkolt terület-részeket zöldterületként kell kialakítani és fenntartani.

Környezetvédelem

8. §

- (1) Levegőtisztaság-védelem
- A területre levegőszennyező vagy bűzkeltő létesítmény nem telepíthető. A telkekre telepítendő berendezések és tevékenységek légszennyezőanyag kibocsátásainak külön-külön meg kell felelnie a szabványnak. A területen az összes légszennyezőanyag kibocsátás nem eredményezheti a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet ipari területre vonatkozó, kategória immissziós határ-értékeinek túllépését.
 - Az Ipari Park területén nyílttéri égetést, festékszórást alkalmazó vagy porkeltést okozó tevékenység nem megengedhető.
 - A telkeken nyílt felületű anyag- vagy maradékanyag depóniák nem létesíthetők.
- (2) Vízvédelem
- A vezetékes ivóvíz hálózat kiépítéséig a területen használatbavételi engedély nem adható meg.
 - A területen elválasztó rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése szükséges. Mindaddig, amíg ez nem biztosítható, használatbavétel nem adható ki.
 - A területen csapadékvíz elvezetni csak az OTÉK 47. § (8)-(10) bekezdéseiben foglaltak alapján lehet.
 - A telkeken biztosítani kell a kibocsátott szennyvíz ellenőrzési pontjait. A közcatornába bocsátott szennyvíz feleljen meg a vízminőségi kárelhárítási feladatokról szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben foglaltaknak.
 - A telkeken víztakarékos és vízújrahasználatot alkalmazó tevékenységek betelepítését kell előirányozni.

- f) A létesítendő parkolók csapadék-vizeinek elvezetése olaj- és iszapfogó műtárgyakon keresztül történje.
- (3) Föld- és talajvédelem
- a.) Az Ipari Park területén mezőgazdaságilag művelhető területek művelési ágból való kivonása a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 46.- 49. §-okban foglaltak szerint történhet.
- b.) Az Ipari Park területén a beruházások építési munkálatainak megkezdése előtt gondoskodni kell a termőréteg megfelelő letermeléséről és termőtalajkénti felhasználásáról. Amennyiben a kitermelt humuszos talaj teljes mennyiségének elhelyezésére az Ipari Parkon belül nincs lehetőség, a felesleget lehetőség szerint közeli hulladéklerakón vagy rekultiválandó területen kell elhelyezni.
- c.) Az Ipari Park működéséből szennyező anyag nem kerülhet a föld-területekre. Építési és kommunális hulladék elhelyezése tilos!
- d.) A termőtalaj védelme érdekében az 1000 m²-nél nagyobb építési tevékenység megkezdése előtt a Növény és Talajvédelmi Szolgálat Komárom-Esztergom megyei részlegének szakvéleményét kell kérni.
- e.) A Szabályozási Terv területén csak talajt nem szennyező tevékenység folytatható.
- (4) Veszélyes anyag- és hulladék-gazdálkodás
- a.) A területen veszélyes anyagot tárolni, felhasználni nem szabad.
- b.) A DIP 2 területén a keletkezett kommunális hulladékot a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény 13. § szerint kell kezelni.
- (5) Zaj- és rezgésvédelem
- a.) Zaj elleni védelmi zónák
A DIP 2 területe a zaj elleni védelmi zóna tekintetében nem érzékeny „B” zónába tartozik. A megengedett zaj „A” hangnyomás szintjeinek értékeit lásd a 3. sz. függelékben. b) Az egyes területeken időszakosan folytatott tevékenységekhez kapcsolódó, zajhatással és/vagy rezgéssel járó speciális tevékenység esetén nem léphető túl a zajvédelmi nem érzékeny zónára megadott értékeket.
- c.) Az Ipari Parkban a lakott területek irányában a többszintes növénytelepítéssel sem csökkenthető zajterhelést passzív akusztikai védelmi berendezésekkel szükséges a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően megengedett zajszint alá csökkenteni.
- d.) Az egyes telkeken folytatott tevékenységekhez kapcsolódó, zajhatással és/vagy rezgéssel járó speciális technológiai berendezések telepítése csak az egészségügyi és környezetvédelmi szakhatóságok állásfoglalása vagy engedélye alapján lehetséges.
- (6) Védelem a környezeti károk ellen
- a.) A telkeken elhelyezett építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított környezet-terhelési határértékeket meghaladó mértékű, káros hatást.

V. fejezet

INFRASTRUKTÚRÁT ÉRINTŐ SZABÁLYOK

Közlekedés

9. §

- (1) A jelen előírásban meghatározott közlekedési területek tervben biztosított építési területén kizárólag olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek a közlekedési létesítmények megvalósítását nem gátolják.
- (2) A 117. sz. országos közút külterületi szakasza mentén 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani az út tengelyétől számítottan, e területen belül építményt elhelyezni az illetékes útügyi hatóság engedélyével lehet.
- (3) A Budapest-Esztergom közforgalmi vasút mentén a szélső vágánytól számítottan 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni a vasúttársaság hozzájárulásával lehet.

- (4) A Budapest-Esztergom közforgalmi vasút mentén a csökkentett rálátási háromszög területén belül 1 m-nél magasabb, a kilátást zavaró tárgy nem lehet.
- (5) A belterületi utak szabályozási szélességgel meghatározott területei mentén épületet, építményt elhelyezni csak a szabályozási előírások megtartásával lehet.
- (6) A terület gerincét jelentő gyűjtőút szabályozási szélessége 22 m, melyben a gyalogos és kerékpár út szélessége is biztosítva legyen a nyílt vízvezető árkokkal együtt. Az út alatti közművezetékek kiépítésének lehetőségét biztosítani kell.
- (7) Kiszolgáló gyűjtő út 18 m szabályozási szélességgel, melyben a gyalogos járda is benne foglaltatik.

Energiaellátás

10. §

- (1) A tereprendezési és építési munkával egyidőben az elektromos távvezeték rendezett kialakíthatósága érdekében földkábeles elektronos ellátásra kell áttérni.
- (2) Új elektromos alaphálózatot létesíteni csak közterületen vagy a közművek számára fenntartott területen szabad, földkábeles formában.
- (3) Hírközlési hálózat kiépítése csak földkábeles formában történhet.

Víziközművek

11. §

- (1) Az iparterület és létesítményei teljes közművesítéssel látandók el.
- (2) Szennyvizek szennyezettségi mértéke feleljen meg a vízminőségi kárelhárítási feladatokról szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM Kormányrendeletben foglaltaknak.
- (3) Az egyes telkek felszíni csapadékvizeinek közterületi árokba való vezetésének lehetőségét saját telken belül kell megoldani. A csapadékvíz-elvezető árkot a telek tulajdonosa köteles rendben tartani.
- (4) A tervezési terület felszíni vizeinek elvezetésére nyílt árkot kell kiépíteni. A fő vízvezető árok közterületen alakítandók ki. Az árkokat feltölteni, vagy más egyéb módon a víz lefolyását akadályozni nem szabad, szabályozási szélességüket csökkenteni nem lehet.
- (5) A tereprendezést és a felszíni vízvezetést kiviteli tervek alapján kell elkészíteni és az Észak-dunántúli Környezetvédelmi Természet-védelmi Vízügyi Felügyelőséggel kell engedélyeztetni. A befogadó a Kenyérmezői-patak.
- (6) A patakba bevezetett csapadékvíz árok betorkolló nyílását az adottságoknak meg-felelően úgy kell kialakítani, hogy vissza-duzzasztás ne legyen.
- (7) Vízvezető árok mellett a partéltól számítva egy oldalon 3 m-es fenntartó sávot kell biztosítani, valamint további 3 m-t közterületként fenntartani a kezelhetőség biztosítására.
- (8) A patak partjától 30 m védőtávolságon belül épületet és bármely gazdasági célú létesítményt elhelyezni tilos!
- (9) A patak rendezése csak természetszerűen történhet, a partjuk mentén lévő növények károsítása nélkül.

Gázközművek

12. §

- (1) A területen jelenleg nagyközépnomású gázvezeték hálózat van. Ennek védőtávolságát biztosítani kell.
- (2) A területen vezetékes gáz energia fogyasztói felhasználását biztosítani kell. A gáz energia felhasználásának nagyságát a konkrét felhasználói igények ismeretében kell meghatározni.
- (3) A gáz közmű kiépítését a közlekedési utak kereszt szelvényébe való beillesztéssel biztosítani kell.

VI. fejezet

Intézkedési előírások

13. §

- (1) Ezen szabályozási előírások az 181/2005. (X. 28.) sz. képviselő-testületi határozattal jóváhagyott szerkezeti terv alapján készült, annak megállapításai és javaslatai alapján.
- (2) A belterületi határmódosítást a jelen Szabályozási Terv nem igényel.

VII. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14. §

- (1) Ez a rendelet a mellékleteivel együtt 2006. január 16-án lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (3) Kihirdetés napja: 2006. január 12.

Dr. Tittmann János
polgármester

Tallósi Károly
címetes főjegyző