

1.1. DOROG VÁROSRENDEZÉSI CÉLKITŰZÉSEI ÉS PROGRAMJA

1.1.1. A településfejlesztési koncepció kihatása a rendezési célokra

Már a településfejlesztési koncepció megállapította, hogy a gazdaság szerkezetváltási tendenciája kedvező, az alapanyagtermelés (bányászat) aránya csökkent és növekszik a feldolgozóipar részesedése. A terciér szektor még fejletlen, de a foglalkoztatás javulásával várható életszínvonal-emelkedés a kereskedelmi-szolgáltatási volumen és minőség növekedését „automatikusan” ki fogja kényszeríteni, a terciér szektor valószínűsíthetően fejlődni fog. Ez a korábitól eltérő városi környezetet és területfelhasználási arányokat igényel.

A gazdasági fejlődés következtében a foglalkoztatási lehetőségek bővülése és az ellátás javítása/javulása népességvonzó tényezővé válhat. Emiatt szükséges – az ipar **területi fejlődésének biztosításán túl a lakóterületek igény szerinti bővítése** is, ill. új - **elsősorban minőségi** – lakóterületek kialakítása és tartalék területek kijelölése annak ellenére, hogy az ország népessége csökken.. (Dorogon a kilencvenes évek első felében tapasztalható népesség fogyás megállt.)

A városban a **minőségi fejlesztéseknek** kell előtérbe kerülniük. A környezeti állapot minőségének javítására lehetőséget biztosít az alapanyagipar visszafejlődése is. Ugyancsak fontos cél a kvalifikált lakosság megtartása és helyben letelepítése, amire csak akkor van esély, ha a környezeti minőség, a városkép/városarculat, a kulturális élet, az ellátás és a lakókörnyezet minden igényt kielégítően magas színvonalú.

1.1.2. A dorogi városrendezés céljai

1.121. Településszerkezeti változtatási javaslatok

Következetes, ellentmondásoktól mentes területfelhasználásra törekvés

E javaslatok között azok a településszerkezeti módosításokat alapvetően befolyásoló célok, tennivalók kerülnek felsorolásra, amelyek által a területfelhasználás módosításával „önmagában” már városműködési és minőségi javulás érhető el.

Egymást zavaró területfelhasználások szomszédságának korlátozása

Törekedni kell az egymást zavaró szomszédságok, a területhasználati anomáliák megszüntetésére. Ezek között elsősorban említendők a használatok kívül került, de lakóterületek közé ékelődött egykori ipari telephelyek más – lakó vagy intézményi célú – felhasználása annak érdekében, hogy a lakóterületi környezeti normatívák betarthatók legyenek. Ugyancsak e kategóriába esik a lakóterületen kívüli kisvállalkozói területek

kialakítása, hogy a lakófunkciót zavaró (zajos) kisipari tevékenységek a lakóterületről kiköltözhessenek.

Intenzitásában fokozatos, összefogott városzerkezet és gazdaságos területhasználatra törekvés

A területfelhasználás mozaik-szerűségét el kell kerülni. Ezért a területfelhasználási változásokkal arra kell törekedni, hogy a sűrűbb, intenzívebb beépítésű területek lehetőleg a városközpont környékén ill. a már kialakult intenzív részekhez kapcsolódjanak és a beépítés intenzitása a belterület széle felé csökkenjen, a beépítés fokozatosan fellazuljon. A területfelhasználás gazdaságossága is ezen irányba hat.

A gazdaságos területhasználat abban is rejlik, hogy a meglévő területhasználati intenzitás fokozásával, a „belső tartalékok” kihasználásával elkerülhető legyen újabb, eddig beépítetlen területek beépítése, a zöldmezős beruházások területi kontroll nélküli burjánzása. Ugyancsak a gazdaságosság irányában hat, ha a területfelhasználás fokozatosan, a belterületek felől lépésről-lépésre, ütemezetten és területileg összefüggően halad a külterületek felé. Elkerülendő a belterületek korlátlan bővítése, a külterület teljes „felélése”, a beépítetlen és beépített területek zárványszerű váltakozása.

Az esztétikai ütközések kiküszöbölése

A funkcionális és környezeti ütközések, egymást zavaró szomszédos területfelhasználás elkerülése vagy a meglévő konfliktusok megszüntetése a fentiekben már felmerült. Városképi szempontból fontos arra is figyelmet fordítani, hogy az esztétikai környezetszennyezés is csökkenjen. Ezért a rehabilitációk kapcsán az arculat, a megjelenés javítása is kiemelt feladat. A városról kialakult imázs az átmenő utak, városközpont körüli városkép által alapvetően befolyásolható, javítható. Ahol a kialakult városképi törések építészeti eszközökkel nem orvosolhatók (mert nincs mód az átalakításra, a funkciók nem teszik lehetővé az építészeti közelítést), ott kertészeti eszközökkel kell törekedni a városkép javítására (takaró fásítás, bütök, tűzfalak befuttatása).

A területigények kielégíthetőségének biztosítása

A városfejlődés területi igényeinek kielégítését a területfelhasználási javaslatoknak ki kell elégítenie, ezért valamennyi felmerülhető területnövekedési igényre fel kell készülnie, tartalékterületet kell kijelölnie.

Gazdasági, munkahelyi területek bővítése

Bár a területhasználat gazdaságossága olyan irányban hat, hogy a meglévő területek belső tartalékai kerüljenek elsősorban kihasználásra, szükséges újabb fejlesztési területek

kijelölése is. Fontos azonban, hogy csak a tényleges igénybevételi igények alapján, ütemezetten kerüljenek beépítésre. Egyszerre, főlegesen nagy területek belterületbe vonása, mezőgazdasági művelésből való kivonása ellenjavallt.

Lakóterületek biztosítása

A lakóterületi igények kielégítésének alapvetően három módja lehetséges Dorogon:

1. A rehabilitációs területeken kialakítható lakóterületek (korlátozott mennyiségben és viszonylag költséges módon volt iparterületek helyén)

1. A meglévő lakóterületek intenzitásnövelésével (elsősorban a családiházak területeken tetőtérbeépítéssel vagy emeletráépítéssel, ott ahol azt a telekméret és a környezet lehetővé teszi),
2. Új lakóterületek kijelölésével – kizárólag a jelenlegi belterületen belül vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódva – a minőségi lakásigények kielégítése érdekében olyan területeken, ahol a magasabb környezeti igény biztosítható-

Közösségi és zöldfelületek területi és minőségi fejlesztése

Dorogon kevés a közhasználatú zöldfelület, azok ápoltsági ill. berendezettségi szintje sem kielégítő. Mivel a parkok köztetek egyben a közösségi együttlét területei is, valamint növényállományuk meghatározó a lakóterületi mikroklíma, legegőtisztaság és közérzet valamint a városkép szempontjából is, törekedni kell a meglévő zöldterületek jobb karban tartására, használhatóságuk javítására, növényállományuk rehabilitálására és intenzívebbé tételére, de ezen túl szükséges a zöldterületek növelése is. Különösen fontos az új beépítésre tervezett területeken zöldfelületek kijelölése, mivel az ingatlanbefektetők gazdaságossági törekvései ezt általában nem biztosítják.

A közlekedéshálózati szerkezet javítása

Az átmenőforgalomtól mentesítő hálózat kialakítása

A jelenleg a belterület tengelyében haladó 10.sz.fkl út tervezett kiváltása, az elkerülő megépítése – és annak nagyobb távlatra előirányzott dunahídi kapcsolata – a belterületet zavaró mai forgalomtól nagyrészt tehermentesíteni fogja a várost. Fontos annak elölte tartása, hogy a gazdasági területek a tehermentesítő útról közvetlenül, a lakóterületek érintése nélkül megközelíthetők legyenek.

A belső szerkezeti kapcsolatok javítása, kapcsolai hiányok pótlása

A belső városszerkezetben elsődleges feladat (lenne) a kapcsolati hiányok pótlása annak érdekében, hogy a városrészek közötti átjárhatóság javuljon és a főlegesen forgalom kiküszöbölhető legyen. Következő feladat a meglévő úthálózat minőségének,

kiépítettségének javítása, a burkolati arány javítása valamint az újonnan fejlesztésbe vonandó területek belső úthálózatának kiépítése a terület használatba vonásával egyidejűleg. A városközpontban, a Bécsi út mentén gondot okoz a parkolás megoldása.

1.122. A minőségi városrendezés javaslatai

A rehabilitációt igénylő területek kiemelt fontossággal kezelése

Használton kívüli területek környezetbarát újrahazsnosítása

Többnyire a város közepén, a vasút mellett fekvő, lakóterületek közé ékelődött egykori ipartelepek újrahazsnosítása merül fel e témakörben. Dorog településfejlesztési koncepciójának készítésekor az önkormányzati testület már döntött e területek sorsáról:

1. A vasút É-i oldalán a volt brikettgyár területén lakóterület kerül kialakításra a vasút felőli oldalon védő zöldsáv telepítésével.
2. A Vasút D-i oldalán a pályaudvar területe és a Rákóczi út közötti területen a lakóterület ill. kórház felőli oldalon teljes lakóterület, a vasút felőli oldalon pedig környezetbarát (a lakóterületi normatívákat teljesíteni képes) kisvállalkozói terület létesülhet.
3. Az Esztergomi út Ny-i oldalán már megindult – üzleti alapon – az időszakosan használton kívül került területek újrahazsnosítása. E főút mellett fekvő területen alapkövetelmény, hogy a terület városképi szempontból esztétikusan kerüljön felújításra és a hasznosítás funkciója inkább szolgáltatási-kereskedelmi legyen, semmint termelő funkció.

A lepusztuló területek hanyatlásának megállítása, felújítása

Rehabilitációt igényelnek olyan területegységek is, amelyek funkciója is és beépítése is változatlan marad, de a leromlott épületállag miatt szükségessé válik a terület teljes felújítása. Mivel e (lakó)területek többnyire magántulajdonban vannak, az önkormányzat elsősorban ösztönzéssel és támogatások biztosításával tudja elindítani vagy elősegíteni a folyamatot. Ilyen alulhasznosított, pusztuló területek találhatóak az Esztergomi út vasúton túli szakaszának K-i oldalán (a Fenyőfa u-Bányász körönd és az Esztergomi út közötti területen), a városközpont környékén több családiházak tömbben (Táncsics, Hantken M., Rákóczi F. utcák) és néhány régebbi kolóniaterületen (Kandó Kálmán tp.). A lakótelepek közül a vasút mellett, a Baross Gábor ltp. pusztult le leginkább és igényel sürgős felújítást.

Színvonalas környezetalakítás

A közterületek állapotának, berendezésének, esztétikájának javítása

A város arculatának alakításában főszerepet játszanak a közterületek. Fontos ezért, hogy a városközpont igényesen legyen kialakítva, a gyalogosfelületek egy része díszburkolattal,

kertészeti eszközökkel színvonalasan kerüljön ki- ill. átépítésre, az utcabútorozás megfelelő legyen és lehetőséget adjon a közterületek gazdag használatára, az épületek ápoltak és jó karban tartottak legyenek, stb. A közterületek alakítása ugyan elsősorban az önkormányzat kompetenciája, de a lakosság a karbantartásba, ápolásba (ház/kert előtti útszakasz rendben tartása, virágosítása, utcai homlokzat ápolása/díszítése (virágokkal), az üzletportálok esztétikus és egymással harmonizáló kialakítása, stb.) való bevonása segítheti a megvalósítást.

A környezeti terhelések csökkentése az iparban és a közlekedésben

A környezeti kibocsátások határértékeit – a jogszabályi előírások mellett - majd a testület által jóváhagyandó környezeti szabályozás fogja meghatározni. Az azonban már a településfejlesztési koncepcióban rögzítésre került, hogy új iparterületek csak környezetüket nem szennyező vállalkozások számára vehetők igénybe.

Ezen túl településszerkezeti és területfelhasználási eszközökkel is törekedni szükséges a város lakóterületeit érő környezeti terhelések csökkentésére. Ennek eszköze lehet a zöldterületek növelése, az intenzívebb növénytelepítés, a növényzettel fedettség fokozása. Ezért a településszerkezeti terv jelentős mértékű erdőtelepítést javasol – ahol arra még mód nyílik – a lakóterületek és a gazdasági területek határán, a tervezett lakóterületek körül, a kőbányák és Baunit terület valamint a várostest között. A csökkentésre tervezett vasútterületek (vasútállomás) esetében a felszabaduló terület fásítása a vasúttól ÉK-re levő városrészeket védené.

Az építészeti értékek értéktudatos védelme, általános állagvédelem

Az épített környezet védelme nemcsak a védett épületek megvédéséből áll. Az egész települést tekintve legalább olyan fontos a jellegzetes karakterű területek (pl. egyes kolóniák) arculatának megóvása, de akár egyes településszerkezeti elemek, teresedések, jellegzetes és helyspecifikus utcahálózat (pl. Kálváriadomb) megtartásának is. A településnek ezen részei adnak sajátos hangulatot, más településektől eltérő karaktert. Elsődleges feladat annak rögzítése, hogy mi tekinthető dorogi sajátos karakterjegynek, mi az a települési/építészeti érték, ami megtartásra érdemes. Fel kell térképezni a város teljes beépített területét a karakterek jellemzőinek és térbeli kiterjedésüknek vizsgálatához, hiszen csak ez lehet alapja egy valóban **helyi** építési szabályzatnak. (l. 3.3. fejezet Az épített környezet és értékvédelem).

A városképi törések kiküszöbölésére törekvés

Városképi törések tapasztalhatók több helyen, ahol nagyok az építészeti kontrasztok, egymást zavaró látványok találkoznak, „szétesik” a városkép, nem alakult ki vagy bizonytalan esetleg tördelt a térfal, stb. E témakörbe tartozhat a rálátás, a kilátás és sziluettvédelem is. Meg kell ezért határozni, hogy hol vannak városképi törések, milyen – építészeti vagy kertészeti – eszközökkel javíthatók, melyek a városkép szempontjából

különösen – az összhatásban domináló (mindenhonnan látható) domboldali, gerincen fekvő - érzékeny területek, amelyek beépítése nagyobb figyelmet érdemel, amelyekre majd a szabályozásnál speciális szabályok állítandók össze.

A zöldfelületi értékek és ápoltság javítása, kertészeti programok

A városképben is de a fizikai környezetminőségben is nagy jelentőséggel bíró témakör. Az újonnan kialakításra javasolt parkterületeken kívül rendkívüli jelentősége lenne a meglévő zöldfelületek berendezettségének, használhatóságának javításának, a növényzettel fedettség intenzívebbé tételének, a Kenyérmezői patak völgye mentén kialakítandó összefüggő zöldterület – ökológiai folyosó - kialakításának, valamint az egyes területi egységeket – elsősorban a tervezett gazdasági területeket és a lakóterületeket - elválasztó zöldfelületek (védősávok) kialakításának. A parkok rendezettségét fokozni kellene. A Szt. Borbála templom környéki zöldfelületek gazdagítandók, a növényállomány rendkívül szegényes. Ahol arra mód nyílik, a parkolókat fásított parkolóként kell kialakítani (pl. a Bécsi út mentén a Pest felőli városkapuban a részben meglévő, részben még építhető kereskedelmi területek előtt). Ahol az utcák szabályozási szélessége és a közművezetékek megengedik, valamennyi utcát fasorral kell kialakítani (pótlólagosan is). Az új lakóterületeken a lakóutcák szélességét úgy kell megállapítani, hogy abban kétoldali fasor elhelyezhető legyen.

1.1.3. A területfelhasználás és településszerkezeti változások

1.131. A területfelhasználás szerkezete

1.1312. A belterület rendezése

Központi vegyes és településközponti vegyes (intézmény) területek

A városközpont

Összefüggő városközponti területnek tekinthető a Bécsi út mente, elsősorban a Mária u. és a Polgármesteri Hivatal közötti szakasz ill. az Esztergomi út eleje. E főút mellé szerveződött városközpont keresztirányú tengelye a Mária u. mentén van kibaontakozóban. Jellemzője a Bécsi úton a kisvárosias arculat, többnyire zárt sorú, nagyrészt földszintes belépítés, összefüggő üzletsor. A Mária u. családiházias területből fejlődik át üzletutcává.

Feladat: a központ jelleg erősítése, a kisvárosiasodás elősegítése, ennek érdekében:

- a Bécsi út mellett az emeletráépítés, a Mária u. mentén a szabadonálló beépítés féligzárt vagy zárt sorú átfejlődésének megengedése,
- a központi terület növekedésének elősegítése, a Bécsi út mentén a kiskereskedelmi és vendéglátási funkciók terjedésének ösztönzése DK-i irányban a vasútvonalig, az Esztergomi út elején pedig a Hantken Miksa út és Esztergomi út találkozásánál a terület rendezése,

- a városközpont arculatának minőségi javítása a járdák díszburkolatosításával, egységesebb és esztétikusabb üzleti portálok, nívós reklámkörnyezet kialakításának elősegítésével (terveztetés, közterületi rendezések, portálokra vonatkozó előírások, stb.)

Alközpontok

A vasúton túli területeken szükséges az ellátottság javítása. Területi lehetőség is van az Esztergomi út és a Bányász körönd közötti – nagyrészt alulhasznosított ill. elhanyagolt területen (a Piac környékén) – kerteskertelmi fejlesztésekre.

Feladat: a (gazdasági) szabályozást úgy kell megállapítani, hogy ide elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelem települjön be, az építészeti szabályozásnál pedig a területi rehabilitáció és a kisvárosi központ karakter kialakítása a legfontosabb. Mivel a településen áthaladó főútról van szó, egyben a város megítélése is sokat javulhatna e terület rendezése által.

Kialakult, de még fejleszthető, gazdagítható alközponti területek találhatók a Szt. Borbála templom környékén, a Művelődési központ térségében ill. a Petőfi tér körzetében. E területeken zárt utcasorról, kisvárosias központról nem beszélhetünk, inkább a halmaz/szerű telepes beépítési mód a jellemző. A Köztársaság út mentén pavilonsorral igyekeztek a térfalat és a városias bevásárlóutcás képzetet kialakítani. Kedvezőbb, ha a kereskedelmi/szolgáltató intézmények épületbe, méginkább lakóépületek földszintjére kerülnek. A további építkezéseknél célszerű erre törekedni.

A Kálváriadomb mai beépítettsége még nem indokolja saját alközpont létét, különösen, hogy közel esik a Bécsi út menti városközponthoz. A lakóterületi fejlesztésekkel azonban elkerülhetetlen lesz e területen is kisebb „csomósodás” létrejötte. Ennek legmegfelelőbb helye a temető mögött a Csolnoki út kanyarjában lenne ill. későbbi ütemben a gerinc és a túloldal beépültével a gerincen, a lakóterületi súlypontban képzelhető el további kis központ.

Lakóterületek

Dorog lakóterületeinél nem érvényesül a területfelhasználási intenzitás fokozatos rendszere. A nagyon intenzív telepszerű és a laza, alacsony intenzitású kertes családirányú beépítések mozaikszerűen váltakoznak egymással a vasúton túli területen. Homogénebbnek mondható a történeti város lakóterületi szerkezete. Gondot okoz az is, hogy lakóterületek iparterületek mellett, azok szomszédságában helyezkednek el ill., hogy a legnagyobb és a környezetileg leginkább terhelő iparterületek a lakóterületektől ÉNy-ra az uralkodó szélirányban találhatók. E kialakult helyzet alapvetően nem változtatható, ezért az új lakóterületek kiválasztásánál kell a jobb környezeti minőségre és a jó településszerkezeti elhelyezkedésre hangsúlyt fektetni.

Új lakóterületek

Feltétlenül a jelenlegi belterülethez (beépített területhez) kell kapcsolódjanak, fokozatos, az igényeknek megfelelő belterületnövekedési ütemben kialakítva.

Első ütemű lakóterületfejlesztési javaslatok:

Homokvasúton túli terület első ütem

Területnagyság: 8,3 ha

Javasolt funkció: kertvárosias lakóterület

Maximális szintterület sűrűség 0,4

Beépítési mód: kertes családirányú

Lehetséges építési kapacitás: 80-100 db telek (max. 120-150 db lakás)

Közműigény: teljes közművesítettség

Megvalósíthatósági feltétel: a részletes tervek elkészítése és elfogadása, a terület belterületbe vonása, feltárása, a meglévő városi úthálózatához a kapcsolatok megteremtése, közterületek kialakítása, előközművesítés, a körülvevő zöld (védő)sávok kialakítása

Második ütemű (nagy távlatú) lakóterületfejlesztési javaslatok

Homokvasúton túli terület második ütem

Területnagyság 9,2 ha.

Javasolt funkció: kertvárosias lakóterület

Maximális szintterületi sűrűség 0,3

Beépítési mód: kertes családirányú

Lehetséges kapacitás: 80-100 telek (80-100 lakás)

Megvalósíthatósági feltétel: a részletes tervek elkészítése és elfogadása, a terület belterületbe vonása, feltárása, a meglévő városi úthálózatához a kapcsolatok megteremtése, közterületek kialakítása, előközművesítés, a körülvevő zöld (védő)sávok kialakítása

Megnyithatóság: az első ütem területi folytatása, csak az első ütem területének betelése után nyitható meg.

Rehabilitációs/funkcióváltó területen kialakuló lakóterületek

A brikettgyár helyén kialakítható lakóterület

Területnagyság: 2,6 ha

Javasolt funkció: kisvárosias lakóterület

Maximális szintterület sűrűség 1,2

Beépítési mód: kisvárosias teljes zárt sorú/féligzárt, valamint társasházias beépítés

Lehetséges építési kapacitás: max. 30-40 db telek (60-120 db lakás)

Közműigény: teljes közművesítettség

Megvalósíthatósági feltétel: a terület rehabilitálása, a brikettgyári épületek felszámolása, környezeti kármentesítés, a területen belüli hálózat, közművek kiépítése, a vasút felé a fásított védősáv kialakítása/beültetése. A sok területelőkészítési igény ellenére is első ütemű – hosszútávban történő – megvalósítása kívánatos.

A Rákóczi út – vasút közötti terület

Területnagyság : 7,3 ha

Javasolt funkció: Rákóczi út felőli oldal kertvárosias lakóterület
vasút felőli oldal kisvállalkozói (környezetbarát) műhelyekkel és szolgáltatással együtt építhető telkes családiházak lakóterület, a Mária u-i vége intézményekkel vegyes lakóterület.

Maximális szintterületi sűrűség: 0,6

Beépítési mód: oldalhatáron álló vagy (esetleg) szabadonálló

Lehetséges építési kapacitás: 50-80 telek (50-120 lakás)

Közműigény: teljes közművesítettség

Megvalósíthatósági feltétel: a terület funkcióváltása, a környezetébe nem illeszkedő tevékenységek kiköltözése, a terület teljes rehabilitálása, kármentesítése, a vasút felőli oldalon az út kiépítése.

A Bányász körönd - piac környéke (az Esztergomi útig ill. MÁV területig)

A jelenlegi rendezetlenség és alulhasznosítottság megszüntetendő. Részben lakóterületként, részben lakóterületi alközpontként: kiskereskedelem, üzletek, lakóterületi zöldfelület alakítandó ki.

Besűríthető, intenzívebbé tehető lakóterületek

A településen a családiházak területek besűrűsödése – tetőtérbeépítés, emeletráépítés, további lakás létesítése „két-lakásossá alakítás” elvileg bárhol megengedhető, ahol azt az építési szabályozás (beépítési %, építmény magasság) lehetővé teszi és a környezeti paraméterek megengedik. Nem javasolható a lakóterületek intenzitásának növelése, ahol a környezetterhelés meghaladja a lakóterületi normatívák értékeit. Meg kell akadályozni a zártkerti területek lakóterületté átfejlődését.

Gazdasági területek

Új gazdasági területek

Ipari park első ütem továbbfejlesztési terület (SANYO telephelyen túl)

Területnagyság: 5,8 ha

Szintterületsűrűség: max. 0,9

Javasolt funkció: csak környezetét nem szennyező ipari tevékenység

Lehetséges építési kapacitás kb. 12-15 000 m² beépített terület

Közműigény: teljes közművesítettség

Gazdasági terület első ütem kis- és középvállalkozói terület (a város és a SANYO között)

Területnagyság: 10,7 ha

Szintterületsűrűség: max. 0.9

Javasolt funkció: környezetét nem szennyező (kis)ipari tevékenység

Lehetséges építési kapacitás: elkészült szabályozási terv szerint

Közműigény: teljes közművesítettség

Ipari park második ütem

Területnagyság: 43,9 ha

Szintterületsűrűség: max. 0.9

Javasolt funkció: csak környezetét nem szennyező ipari és logisztikai tevékenység

Lehetséges építési kapacitás: 80-90 000 m² beépített terület

Közműigény: teljes közművesítettség

Megvalósítási feltétel: a terület belterületbe vonása, szabályozási terv elfogadása, a belső feltárás megoldása, telkesítés, előközművesítés.

Megnyithatóság: csak az első ütem területének teljes beépülése után.

Kereskedelmi-gazdasági terület első ütem (a 10-es út DNy-i oldalán)

Területnagyság: 10,7 ha

Szintterületsűrűség: max 1,0

Javasolt funkció: nagykereskedelmi, raktározási logisztikai tevékenység

Lehetséges építési kapacitás: 22-25 000 m² beépített terület

Közműigény: teljes közművesítettség

Megvalósíthatósági feltétel: belső szervízút kialakítása a 10-es úttal párhuzamosan, részletes szabályozási terv elfogadása, a terület belterületbe vonása, a belső hálózat kialakítása, előközművesítés

Kereskedelmi gazdasági terület második ütem

Az első ütem területi folytatása Budapest irányában. Paraméterek, mint első ütemnél, a terület megnyitásának feltétele az első ütemű terület betöltődése.

Területnagyság: 25,8 ha

Meglevő, megmaradó gazdasági területek

A Ny-i iparterület

Jelenlegi profiljában (Hulladékégető, Richter Gedeon Rt.) megmaradó terület. A gyógyszergyár fejlesztési szándékai a mai területen belül ill. a mésztelep telekhez kapcsolásával megoldhatók. Kérdéses az erőmű további működése ill. a fűtőanyag-váltással kapcsolatos intézkedések.

Tennivalók: fizikai/városképi rendezés szükséges az Esztergomi út mentén, véderdő kialakítás ill. a kijelölt védőterület intenzív fásítása elengedhetetlen a Hulladékégető körül nagyrészt saját telkén belül.

Az Esztergomi út Ny-i oldalán levő gazdasági terület

Átalakulófélben levő, nagyrészt megújuló gazdasági terület. Javasolt profil: kereskedelmi gazdasági terület és szolgáltatások.

A temetőtől K-re elhelyezkedő gazdasági-szolgáltató terület

A volt hanglemezraktárból és környékéből kialakuló gazdasági terület elsősorban kereskedelmi és szolgáltatási profilra. A terület esztétikus kialakítása, az új építésekkel a – ma nem túl kedvező – városkép javítása fontos feladat, mivel Dorog DK-i városkapuja.

A Csolnoki út menti gazdasági terület

Fejlesztése semmi esetre sem engedhető meg, távlatban/távlaton túl megszüntetése javasolható lenne. Ezáltal Dorog amúgy is kis méretű külterületének DNy-i dombos-erdős vidéke mentesülhetne a zavaró használatától, oda nem illeszkedő látványoktól.

Profilt váltó, rehabilitálandó gazdasági területek

Esztergomi út – Hanken Miksa út – vasút által határolt gazdasági terület

Rehabilitációra szoruló gazdasági terület. Az Esztergomi út menti területsáv kereskedelmi célra ill. intézményi jellegű szolgáltatások számára kiválóan alkalmas és javasolható is funkcionális és városképi szempontból egyaránt. Kizárólag nem szennyező tevékenység folytatható a területen és a terület rendezettsége fokozandó. Városkép alakítási szempontból az Esztergomi út melletti sáv rendezendő, amennyire a terepadottságok és a funkciók engedik, térfal létrehozása célszerű lenne.

A mésztelep területe

Rendezése várhatóan megoldódik, ha a Richter Gedeon Gyógyszergyár a területet saját telephelyéhez csatolja. Az Esztergomi út felé intézmény jellegű, utcaképet alkotó funkciók – irodaház, bejárati épület, dolgozói szociális épület, étterem – alakítandó ki.

Távlaton túl megszűnő gazdasági területek

A kőbányák és a Baumit terület

A bányavagyon kitermelésével ill. a bányászati jog lejártával a kőbányászat megszüntetése és a Baumit üzem felszámolása nagy távlatban előirányozandó. További bányanyitás ill. a bányatelek bővítése természet- és tájvédelmi szempontok érdekében megakadályozandó, a jelenlegi roncsolt felszín rekultiválandó. Ahol arra mód nyílik, a kitermelés beszüntetése után a visszaerdősítést mielőbb meg kell kezdeni.

Zldfelület fejlesztési területek (belterületi erdők és védősávok)

Védősávok, véderdők

Belterületen az új gazdasági területek és a lakóterületek között, valamint a lakóterületek és a zavaró közlekedési fővonalak (vasút, 10-es út) között alakítandók ki. A javasolt/tervezett védősávok összes területe 9,5 ha.

Új parkterületek

Kálváriadomb gerincén

Terület nagyság: 20,0 ha

Funkció: pihenőpark és játszótér, kilátó és piknikhelyekkel, kirándulási célpont

Csolnoki úti park (temető mögött)

Terület nagyság: 2,5 ha

Funkció: pihenőpark és játszótér

1.1312. A külterület rendezési javaslatai

Erdősítendő területek

A közigazgatási terület DNy-i részén a meglévő erdőkhöz csatlakozva ill. a 10-es út mentén a Hulladékégetővel és a Richter Gedeon Rt-vel szembeni területen alakítandó ki. Az összefüggő erdősítendő terület nagysága 40,6 ha.

A teljes erdősítésre javasolt terület nagyság (a kisebb foltokkal együtt): 67,4 ha.

Mezőgazdasági területek

Kertes mezőgazdasági területek

Megmaradó kertes mezőgazdasági területek a volt zártkertek beépítésre nem szánt részei. Itt a kertművelés, gyümölcstermelés fenntartandó, a beépítési szabályok a jelenlegihez képest nem változnak, továbbra is 3 %-os beépítettség ill. max. 30 m²-es épület építhető.

Árutermelő mezőgazdasági területek (szántó és gyepterületek)

Első ütemben a 10-es út mindkét oldalán a beépítésre nem szánt területek közül a jelenlegi mezőgazdasági területek jelenlegi funkciójukban fenntarthatók. Ha a második ütemben a területfejlesztési igények a mai előrejelzések szerinti – önkormányzat által igényelt –

mértéket elérik, alig marad a település külterületén árutermelésre alkalmas megművelhető terület. Előfordulhat azonban, hogy a ma feltételezhető építési kedv nem

A meddőhányók takarását és beültetését a működés befejezése után el kell végezni, csakúgy, mint a kőbányák felhagyása után a roncsolt felszíni területek rekultiválandók.

A roncsolt területek tájrehabilitációs programja