

**DOROG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**DOROG VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ**  
**14/2009.(IX.11.) SZÁMÚ RENDELETE**  
**(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)**

Dorog város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a Helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ 1. bekezdése, valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet felhatalmazása alapján Dorog város Építési Szabályzatáról (továbbiakban DÉS) az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1.§**

- (1) Jelen rendelet Dorog város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, építményt elhelyezni az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet, továbbá a hatályos jogszabályok megtartása mellett, jelen építési szabályzat rendelkezéseiben és mellékleteiben foglaltak szerint szabad.
- (3) Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt alkalmazandó:
  - 1. számú melléklet:** Dorog város Szabályozási Terve M 1:4000
  - 1/A. számú melléklet:** Dorog város építési övezetei / övezetei
  - 2. számú melléklet:** Fogalom-meghatározások
  - 3. számú melléklet:** Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok jegyzéke
    - 3/a Tilalommal érintett ingatlanok,
    - 3/b Elővásárlási joggal érintett ingatlanok,  
Kisajátítással érintett ingatlanok,  
Kiszolgáló út céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok,
    - 3/c Beültetési kötelezettséggel, mint településrendezési kötelezettséggel érintett ingatlanok
  - 4. számú melléklet:** Kolónia és prэшázás karakterű területek lehatárolása
  - 5. számú függelék:** Dorog közlekedési- és közműlétesítményei
  - 6. számú melléklet:** -
  - 7. számú melléklet:** Terület-felhasználási jelek és építési övezeti/övezeti jelek összhangját biztosító követelmények
- (4) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
  - 1. számú függelék:** Országos jelentőségű objektumok (műemlékek, régészeti lelőhelyek, védett természeti értékek)
  - 2. számú függelék:** Helyi jelentőségű objektumok (művi és természeti értékek)
  - 3. számú Függelék:** Közmű ágazati szabványok kivonata
  - 4. számú függelék:** Hatályos jogszabályok tájékoztató jegyzéke
  - 5. számú függelék:** Magyarországon őshonos fa és cserjefajok tájékoztató jegyzéke

## **A rendelet szabályozási elemei**

### **2.§**

- (1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:
  - a) jelenlegi belterületi határ, tervezett belterületi határ,
  - b) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
  - c) övezet/építési övezet besorolása,
  - d) övezet/építési övezet határa,
  - e) övezeti/építési övezeti paraméterek,
  - f) építési vonal helye,
  - g) építési hely,
  - h) lehetséges csomópontok helye,
  - i) beültetési kötelezettséggel terhelt terület,
  - j) tilalommal terhelt terület,
  - k) közhasználat céljára szolgáló terület,
  - l) gyalogosforgalom számára fenntartott terület,
  - m) elővásárlási joggal terhelt terület,
  - n) kötött funkciójú telekrész, valamint
  - o) feltöltendő terület.
- (2) A kötelező elemek csak a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosításával változtathatók.
- (3) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:
  - a) irányadó telekhatár,
  - b) megszüntető jel.
  - c) megtartásra javasolt épület,
  - d) bontásra javasolt épület,
  - e) zajvédelem javasolt helye, valamint
  - f) gyalogos felüljáró javasolt helye.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek a vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet betartása mellett rendeletmódosítás nélkül is módosíthatók.
- (5) A szabályozási terv tájékoztató elemei:
  - a) szintvonal,
  - b) geodéziailag nem bemért épület,
  - c) lebontott épület,
  - d) helyi művi érték,
  - e) helyi természeti érték.
  - f) potenciális talajszennyezéssel érintett terület,
  - g) közművezeték, közműlétesítmény,
  - h) parkoló, garázs kapacitásadattal, valamint
  - i) úttengely.
- (6) A szabályozási terv magasabb szintű jogszabályok által meghatározott elemei:
  - a) védőterület, védőhatár, védősáv határa,
  - b) közútkezelői hozzájárulás területi határa,
  - c) műemlék telke, műemléki környezet határa,
  - d) régészeti terület határa,
  - e) természeti terület határa
  - f) Natura 2000 terület határa,
  - g) országos ökológiai hálózat határa,
  - h) ex lege védelem alatt álló forrás,
  - i) ex lege védelem alatt álló nyílt karszt terület,
  - j) bányatelek határa, bányavédő terület határa, alábányászott terület határa,

- 
- k) földtani veszélyforrás határa.
  - l) veszélyességi övezetek határai, valamint
  - m) hidrogeológiai védőidom és védőterületek határa.
- (7) Az Önkormányzat hatáskörébe nem tartozó szabályozási elemek módosítására csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, azokkal összhangban kerülhet sor. Ettől eltérő módosításukra csak az illetékes hatóságok egyetértő állásfoglalásával kerülhet sor.

---

## II. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

---

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

-  
3.§ -

##### Lakóterület

4.§

- (1) Ha a lakóépület telekterülete a beépítésre szánt területeken az építési övezetre előírt legkisebb telekterületet 50%-nál jobban meghaladja, a beépítési % számításánál az 50% feletti telektöbbletet csak fél értékkel lehet figyelembe venni.
- (2) Lakóterületen az építési övezetben előírt legkisebb telekterület kétszeresét elérő vagy meghaladó telekterületre tervezett bármely épület építési engedélyezési terve illeszkedés-vizsgálat.
- (3) A lakótelek terepszint alatti építményeinek alapterülete a telekre vonatkozó beépítési % szerint számított értéknek legfeljebb kétszerese, de legfeljebb a telekterület 75%-a lehet.
- (4) <sup>1</sup>
- (5) A kolónia karakterű építési övezetben szabadonálló és oldalhatáron álló épületek oldalszárny-mérete az utcai homlokzattól húzott 45 fokos szögön, mint befoglaló méreten belül kell maradjon.

##### Nagyvárosias lakóterület

5.§

- (1) A szabályozási terven Ln jellel jelölt nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető:
  - a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - d) sportépítmény,
  - e) szálláshely szolgáltató épület,
  - f) igazgatási épület és irodaház, valamint
  - g) garázsépület.
- (3) Nagyvárosias lakóterületen a melléképítmények közül:
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) -
  - d) trágyatároló, valamint
  - e) siló, ömlesztett anyag- és gáztárolónem helyezhető el
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.
- (5) A kialakult úszótelek határa meglévő épület felvonóépítés miatti bővítése esetén módosítható.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2016.(V.4.) ök. rendelet 1§-a. Hatálytalan 2016. május 5-től.

(6) -

### **Kisvárosias lakóterület**

#### **6.§**

- (1) A szabályozási terven Lk jellel jelölt kisvárosi lakóterület sűrű beépítésű, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:
  - a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - d) sportépítmény,
  - e) szálláshely szolgáltató épület,
  - f) igazgatási épület és irodaház,
  - g) személygépjármű tároló (közterületről nem láthatóan), valamint
  - h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (3) Kisvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
  - a) termelő kertészeti építmény, valamint
  - b) üzemanyagtöltő állomás.
- (3) Kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül:
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) -
  - d) trágyatároló, valamint
  - e) siló, ömlesztett anyag- és gáztárolónem helyezhető el
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.
- (5) -

#### **SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

- (6) A Hantken Miksa utca – Rákóczi Ferenc utca – Mária utca – Vasútállomás tömbjében:
  - a) A lakóterület napenergia hasznosító mintatelep elhelyezésére szolgál. A telep épületei egységes építészeti koncepció alapján, településképi összhatásukat vizsgálva engedélyezhetők.
  - b) A lakóépületeket napenergia hasznosításra kedvező tetőszerkezeti tájolással kell kialakítani.
  - c) A terület lakótelkein az előírt zöldfelület háromszintes növényállománnyal, a napkollektorok működését nem zavaró módon telepítendő.
  - d) A tömb belsejében kialakításra kerülő allé mentén kerítés, illetve kertkapu csak az Önkormányzat mintaterve alapján létesíthető.
  - e) Gépjárműtároló elhelyezése:
    - ea) a lakóépülettel egy tömeget alkotva, illetve
    - eb) önálló terepszint alatti építményben lehetséges.
  - f) A tervezett vasút menti gyűjtőúttal szomszédos lakóingatlanok esetén:
    - az engedélyezési terv részeként, helyszíni zajméréssel kell igazolni az esetlegesen szükséges zajvédő megoldások kialakítási módját.
    - a vasút mentén, 5 m széles, háromszintes növényállományú zöldfelületekkel kell beültetni.

## Kertvárosias lakóterület

### 7.§

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, 7,50 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
  - a) <sup>2</sup>
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - d) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - e) sportépítmény, valamint
  - f) személygépjármű tároló.
- (3) <sup>3</sup>
- (4) Kertvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
  - a) üzemanyagtöltő állomás.
- (5) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül:
  - a) trágyatároló, valamint
  - b) siló és ömlesztett anyagtároló nem helyezhető el
- (6) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább részleges közművesítés megléte.
- (7) -

### SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

- (8) Présházás karakterű területen [4. számú Melléklet] – Csolnoki út és Mátyás király utca környéke – pinceprésházak kizárólag előkert nélküli, önálló épületként, az utcára merőleges 30-45 fokos magastetős épületeként építhetők, illetve átalakíthatók.
  - a) A földszint utca felőli oldalán elhelyezhető vendéglátási funkció is a helyi védelemre javasolt utcakép figyelembevételével.
  - b) Funkcióváltás esetén is megtartandó a zárt homlokzat és a hagyományos présház-bejárat, portál, kirakat, nagy nyílású üzletbejárat nem nyitható.
  - c) Melléképítmény a présházás karakterű terület telkein nem létesíthető.
- (9) Kolónia karakterű területen [4. számú Melléklet]:
  - a) Az épületek a kialakult előkert figyelembe vételével helyezhetők el.
  - a) A földszint utca felőli oldalán elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkció is az utcakép figyelembevételével.
  - c) Személygépjármű tároló a fő funkciójú épülethez szervesen kapcsolódóan, azzal egy tömeget alkotó módon helyezhető el.
- (10) Az Lke-7\* építési övezetben az előkert mértéke 0 m.

## Vegyes terület

### 8.§

- (1) A terület lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016.(V.27.) ök. rendelet 1§-a. Hatálytalan 2016. május 28-tól.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2016.(V.4.) ök. rendelet 1§-a. Hatálytalan 2016. május 5-től.

## **Településközpont vegyes terület**

### **9.5**

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendég-látó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Településközpont vegyes területen elhelyezhető:
  - a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) irodaépület,
  - d) kereskedelmi (pl. vásárcsarnok, piac, vásártér), szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - f) sportépítmény, sportlétesítmény
  - g) parkolóház, illetve közcélú mélygarázs, valamint
  - h) kulturális, művelődési célú épület.
- (3) A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
  - a) logisztikai központ,
  - b) nagykereskedelmi funkciójú épület,
  - c) termelő kertészeti építmény, valamint
  - d) üzemanyag-töltő állomás sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
- (4) Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül:
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) -
  - d) trágyatároló, valamint
  - e) siló és ömlesztett anyagtárolónem helyezhető el
- (5) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.
- (6) Településközpont vegyes területen gazdasági célú használat elsődlegessége nincs előírva.
- (7) A zárt sorú beépítési módú telkek zárt sora épületközzel megszakítható.
- (8) -

### **SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

- (9) A Hantken Miksa – Rákóczi Ferenc utca – Mária utca – Vasútállomás tömbjében:
  - a) A terület naperőmű elhelyezésére igénybe vehető. A naptorony magasságát a technológiai előírások, valamint a min. 2 jellemző látványpontból – melyek egyike a Kálvária kell, hogy legyen – látványtervvvel igazolt megfelelés szabják meg.
  - b) A köztér körüli zárt sorú épületek árkádos kialakítással, egységes tervek alapján engedélyezhetők.
  - c) Az árkádok területe, valamint a telek árkád előtti, köztér felé eső telekrésze közcélra szolgáló területnek minősül, ezért közforgalom elől el nem zárható.
  - d) Az árkádsor előtti közcélú telekrészen egységes, honos fák-ból álló fasor ültetendő, az árkádok ritmusához alkalmazkodó elrendezéssel, öntözési lehetőség biztosításával.

- e) A telken belül nem biztosítható szükséges parkolóhelyek – a terület speciális beépítési konfigurációja miatt – a közterületen erre a célra kialakított parkoló területen elhelyezhetők.

### **Központi vegyes terület**

#### **10.§**

- (1) Az építési övezet mind a helyi települési szintű, mind a központi (regionális, megyei, országos szerepkörű) ellátást szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Központi vegyes területen elhelyezhető:
  - a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) közösségi szórakoztató, kulturális, művelődési célú épület,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - f) sportépítmény, sportlétesítmény,
  - g) parkolóház, illetve közcélú mélygarázs,
  - h) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, valamint
  - i) üzemanyag-töltő állomás, kocsimosó.
- (3) Központi vegyes területen a melléképítmények közül:
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) -
  - d) trágyatároló, valamint
  - e) siló és ömlesztett anyagtároló nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.
- (5) A zárt sorú beépítési módú telkek zárt sora épületközzel megszakítható.
- (6) -

### **Gazdasági terület**

#### **11.§**

- (1) A település gazdasági területe sajátos használat szerint:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint
  - b) ipari terület.
- (2) Dorog közigazgatási területén a gazdasági terület kizárólag a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) Gazdasági terület, amennyiben a különleges technológiájú épület az övezetre előírt maximális építmény magasságnak megfelelően nem helyezhető el, úgy a technológiával indokolt mértékig a magasság túlléphető.

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

#### **12.§**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:
  - a) gazdasági tevékenységi célú épület,
  - b) a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - c) igazgatási épület,
  - d) irodaépület,

- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - f) sportépítmény, sportlétesítmény
  - g) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint
  - h) egyéb közösségi szórakoztató és oktató épület.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.
- (5) -

### **Ipari gazdasági terület**

#### **13.§**

- (1) Az építési övezet a más beépítésre szánt területen el nem helyezhető gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari gazdasági területen elhelyezhető:
- a) gazdasági tevékenységi célú ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási épület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) irodaépület,
  - d) a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint
  - f) parkolóház, üzemanyagtöltő.
- (3) Ipari gazdasági területen valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte, valamint a technológiához kapcsolódó helyi környezetvédelmi berendezések tulajdonos, illetve építtető általi megvalósítása.
- (5) -

### **Üdülőtérület**

#### **14.§**

- (1) -
- (2) Üdülőtérület övezetébe kizárólag hétvégi házas üdülőtérület tartozik.

### **Hétvégi házas üdülőtérület**

#### **15.§**

- (1) A hétvégi házas üdülőtérület legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétvégi házas üdülőtérületen elhelyezhető:
- a) legfeljebb egy egységes üdülőépület,
  - b) az üdülőtérület lakosságának ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint
  - c) sportépítmény.
- (3) Hétvégi házas üdülőtérületen a melléképítmények közül:
- a) trágyatároló, valamint
  - b) siló és ömlesztett anyag tároló nem helyezhető el
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele:
- a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
  - b) a keletkező szennyvíz:
    - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
    - bb) szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban történő elhelyezése, vagy

bc) egyedi szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(5) -

### **Különleges terület**

#### **16.§**

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) Különleges területen kizárólag az alábbiakban részletezett, a sajátos használatához kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) A különleges állat és növénykert területen elhelyezhető:
  - a) istálló, állatkifutó,
  - b) kereskedelmi, vendéglátó építmény,
  - c) gyermekjátszótér,
  - d) kalandparki építmény,
  - e) a fő rendeltetéshez kötődő kiállítási-, közoktatási építmény,
  - f) a fő rendeltetést kiegészítő irodaépület,
  - g) kizárólag az állat- és növénykert üzemeltetéséhez, működtetéséhez szükséges kiszolgáló gazdasági tevékenységi célú épület, raktárépület, valamint
  - h) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) A különleges bánya területen elhelyezhető:
  - a) a nyersanyag kitermeléséhez szükséges létesítmény, műtárgy,
  - b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló épület (szociális épület, iroda, raktár).
- (5) A különleges hulladékégető területen elhelyezhető:
  - a) a települési hulladék, illetve ipari/termelési hulladékok kezelését/ elhelyezését/égetését biztosító épületek, létesítmények, műtárgyak, valamint
  - b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális épület, iroda, raktár, porta stb.) épületek.
- (6) A különleges kórházterületen elhelyezhető:
  - a) egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, rendelő stb.),
  - b) az egészségügyi létesítményeket kiszolgáló (szociális épület, iroda, raktár, porta) épületek.
- (6a) A különleges pihenőpark-területen elhelyezhető:
  - a) sport- és rekreációs létesítmény,
  - b) sportlétesítményt kiszolgáló építmény,
  - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó építmény,
  - d) oktatási létesítmény,
  - e) kiállítási létesítmény,
  - f) szálláshely szolgáltató épület,
  - g) istálló, állatkifutó,
  - h) gyermekjátszótér,
  - i) kalandparki építmény,
  - j) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló épület (szociális épület, iroda, raktár),
  - k) kizárólag a pihenőpark üzemeltetéséhez, működtetéséhez szükséges kiszolgáló gazdasági tevékenységi célú épület, valamint

- l) kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló max. 2 db lakás.
- (7) A különleges sportterületen elhelyezhető:
- a) sport- és rekreációs létesítmény,
  - b) sportlétesítményt kiszolgáló építmény,
  - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmény, valamint
  - d) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló épület (szociális épület, iroda, raktár).
- (8) A különleges temetőterületen elhelyezhető:
- a) egyházi és világi kegyeleti épület,
  - b) ravatalozó, temetkezéshez kapcsolódó egyéb építmény,
  - c) iroda és szociális épület,
  - d) sírbolt, emlékmű,
  - e) urnafal,
  - f) kereszt, harangláb, emlékoszlop,
  - g) virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges építmény, valamint
  - h) portaépület.
- (9) A különleges templomterületen elhelyezhető:
- a) templom, valamint
  - b) egyházi célokat szolgáló épület, építmény.
- (10) A különleges vízműterületen elhelyezhető:
- a) vízszolgáltatás biztosításához szükséges műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények (medence, zárkamra, nyomásfokozó gépház stb.), valamint
  - b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló épület (szociális épület, iroda, raktár).
- (11) Építmények elhelyezésére a szakági előírások az irányadóak.
- (12) Az építési övezetben a beépítés feltétele:
- a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
  - b) a keletkező szennyvíz:
    - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
    - bb) szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban történő elhelyezése, vagy
    - bc) egyedi szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (13) -

#### **SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

- (14) Ha a Kán jelű különleges állat- és növénykert területén a megengedett építménymagasságnak megfelelően a különleges állattartó épület nem helyezhető el, az indokolt mértékig a magasság túlléphető.
- (15) A Kb jelű különleges nyersanyaglelőhely övezet a település nyersanyag-lelőhelyének [Dorog-IV mészkeő bányatelek] területe.
- (16) A külszíni anyagnyerő helyek területét a bányászat megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető köteles újrahasznosításra előkészíteni, a terv szerinti rekultivációt végrehajtani.
- (17) A Kpp jelű különleges pihenőpark területének egészen épület/építmény csak geotechnikai szakvélemény alapján engedélyezhető.
- (18) Az erdőterületek fenntartása a pihenőpark mindenkori tulajdonosát terheli. Ettől eltérő megállapodás esetén az erdőfoltok fenntartását szolgáló megközelítést a pihenőpark mindenkori tulajdonosa átjárási szolgálommal köteles biztosítani.

- 
- (19) A különleges pihenőpark terület és a turisztikai erdő között kerítés nem létesíthető.
  - (20) A pihenőpark-területen épület csak tájbaillő arculattal, a tájra jellemző anyaghasználattal engedélyezhető.
  - (21) Szélkerék elhelyezése, magasságának meghatározása látványpontokból (környező kilátópontokból min. 2 db: Kálvária, Esztergomi Bazilika,) igazolt, tájképi törést nem okozó illeszkedéssel, a madárvédelem érdekeivel nem ütközően engedélyezhető.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

-

### **17.§ -**

#### **Közlekedési és közműterület (KÖ)**

##### **18.§**

- (1) A település közlekedési területei a szabályozási terven szereplő szabályozási vonalak által meghatározott közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A közlekedési terület:
  - a) KÖu – közutak területe, valamint
  - b) KÖk – kötöttpályás közlekedési terület.
- (3) A szintbeni közúti csomópontokban, valamint az út-vasút keresztezések környezetében a látóháromszögek területén a szakági előírások a mértékadók.

#### **Közutak (KÖu)**

##### **19.§**

- (1) Közlekedési területen elhelyezhető:
  - a) közlekedési létesítmény,
  - b) közúti berendezés, valamint
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- (2) Közlekedési területen belüli építmény-elhelyezés, növénytelepítés esetében a közút kezelőjének előírásai az irányadóak.
- (3) A közutak besorolása:
  - a) országos főút területe,
  - b) országos mellékút, települési főút területe,
  - c) helyi gyűjtőút területe,
  - d) kiszolgáló út területe,
  - e) kerékpárút területe,
  - f) gyalogút, gyalogosfelület, gyalogosutca,
  - g) közterületi parkoló területe.
- (4) Az egyes övezetekben lévő utak részletes felsorolását jelen rendelet 5. számú Melléklete tartalmazza.
- (5) A közutak és közterek számára a szabályozási tervben meghatározott szabályozási szélességet biztosítani kell.
- (6) A közutak szabályozási szélességén belül bármely létesítmény kialakítása csak az illetékes közútkezelő, valamint az illetékes közúti hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (7) Az országos közutak külterületi szakasza mentén:
  - a) főutak esetében 100-100 m-es;
  - b) mellékutak esetében 50-50 m-es sávot kell figyelembe venni az út tengelyétől számítva.
- (8) A kijelölt sávon belül építményt elhelyezni csak a jogszabályoknak megfelelően és az illetékes útügyi hatóság engedélyével lehet.
- (9) A magánút lehet:
  - a) közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú, vagy
  - b) közforgalom számára meg nem nyitott, korlátozott használatú magánút.
- (10) A közforgalom számára megnyitott magánút műszaki paraméterei és szabályozási szélessége a közúti jellemzőkkel azonosak. A közművesítés a

- közúti státuszú utcákhoz hasonlóan biztosítandó. A közforgalom számára megnyitott magánúton a forgalom lehetőségét bármely napszakban és mindenki számára biztosítani kell, a használatot korlátozni nem lehet.
- (11) A közforgalom számára meg nem nyitott magánútról önálló hrsz.-ú telek csak külterületen és csak akkor nyitható, ha az út használatára vonatkozóan a felek szerződésben megegyeznek. Az út használatára vonatkozó szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A közforgalom számára meg nem nyitott magánút forgalma korlátozható, a közforgalom elől elzárható. Használatára csak azok jogosultak, akik az említett szerződésben és az ingatlan-nyilvántartásban biztosított szolgalmi joggal rendelkeznek. A közforgalom számára meg nem nyitott magánút minimális szélessége 6,0 m. Építés azonban csak azon a közforgalom számára meg nem nyitott magánútról nyíló telken/földrészleten engedélyezhető, ahol a magánút szélessége legalább 10,0 m és az építés feltételeként meghatározott közművesítettség biztosítható. A magánút szélétől épület csak 5,0 m-en túli távolságban helyezhető el.
- (12) Közforgalom elől elzárt magánút belterületen nem létesíthető.
- (13) Utak kiépítése, felújítása során 12 m szabályozási szélesség esetén egyoldali, a felett kétoldali fasor telepítése kötelező, kivéve ott, ahol a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg, ahol a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé.
- (14) Bármely felszíni parkoló kialakítását minden megkezdett negyedik parkolóhely után egy darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő lombos fa telepítésével kell megoldani.
- (15) A területigényes közműlétesítmények számára kijelölt területek felsorolását jelen rendelet 5. számú Melléklete tartalmazza.

#### **SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

- (16) A Hantken Miksa utca – Rákóczi Ferenc utca – Mária utca – Vasútállomás tömbjében:
- a) A szabályozási tervlapon „gyalogos forgalom számára fenntartott terület”-ként jelzett sáv forgalomcsillapított kialakítással készül, és kizárólag a szomszédos lakóingatlanok megközelítésére, valamint a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények árufeltöltésére vehető igénybe.
- b) A tömbbelső további kiszolgáló útjai – nevezetesen a Zrínyi Miklós utca, a Hunyadi János utca, valamint a Kossuth Lajos utca folytatása – vegyes használatú kialakítással, mindkét oldalon a kerítések mentén zöldsávval kell, hogy készüljenek.

#### **Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)**

##### **20.§**

- (1) Az övezet kötőtpályás közlekedés céljára kijelölt vasútterület.
- (2) A KÖk jelű övezetben a vasúti, illetve az ahhoz kapcsolódó építmények, berendezések, valamint az utazóközönséget kiszolgáló létesítmények (vendéglátás, kereskedelem, váróterem stb.) építményei helyezhetők el.
- (3) Országos közforgalmú vasútvonal mentén építmény a külön jogszabályokban [jelenleg a vasútról szóló 2005. évi CLXXXIII. törvényben, valamint a hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról szóló 103/2003.(XII.2.) GKM rendelet – Országos vasúti szabályzatról szóló – 4. mellékletében] előírt feltételek szerint helyezhető el.

## **Zöldterület (Z)**

### **21.§**

- (1) Zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterület minősül.
- (2) A zöldterület övezeti besorolása:  
Z – közpark területe.
- (3) A közpark területén elhelyezhető:
  - a) a pihenés és testedzés építményei (sétaút, pihenőhely, esőbeálló, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
  - b) tömegközlekedési megálló,
  - b) a vendéglátás, az idegenforgalom építményei (a szálláshelyek kivételével),
  - c) az ismeretterjesztés építményei,
  - d) köztárgy, valamint
  - e) utcabútor.
- (4) Az övezetben a vonatkozó előírások megtartásával az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, vízmedence, szökőkút, lugas, pihenés és játék céljait szolgáló műtárgy), valamint
  - c) kerti szabadlépcső és lejtő.
- (5) Az övezetben telekalakítás, építmény-elhelyezés, vagy növényzettelepítés csak kertépítészeti munkarészt tartalmazó terv alapján engedélyezhető.
- (6) A közparkok területére részletes kertépítészeti tervet kell készíteni, és a közpark kialakítását és a növényzet telepítését ennek alapján kell megvalósítani.
- (7) -

## **Erdőterület (E)**

### **22.§**

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:
  - a) védelmi (Ev),
  - b) gazdasági (Eg), valamint
  - c) turisztikai (Ee).
- (3) Védelmi erdőterület:
  - a) a védelmi rendeltetésű (pl. iparterületet vagy közműlétesítményt körülvéő, illetve jelentős közlekedési területek: főutak, vasúti területek, patak mellett húzódó stb.) erdők területe.
  - b) A védelmi erdő területén a valamennyi területfelhasználási egységen elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.
- (4) Gazdasági erdőterület:
  - a) az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.
  - b) A területen elhelyezhető:
    - ba) az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmény,
    - bb) szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),
    - bc) vadászház,
    - bd) oktatási-kutatási építmény,

- be) közlekedési és szállítási építmény, valamint
- bf) állattartó építmény.
- c) Ha a speciális és szükségszerű erdészeti üzemi technológia feltétlenül szükségessé teszi, az építménymagasság max. 7,5 m.
- (5) Egészségügyi-szociális, turisztikai elsődleges rendeltetésű erdők területe:
  - a) Csak közjóléti rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
  - b) A területen elhelyezhető:
    - ba) közlekedési létesítmény,
    - bb) erdészház, vadászház, őrház,
    - bc) a szabadidő eltöltését és a testedzést szolgáló építmény (erdei tornapálya, kerékpárút, turistaút, pihenőhely, esőbeálló, egyéb sportpálya stb.),
    - bd) a turizmust szolgáló szállásépület (turistaház, menedékház, üdülőtábor, kemping stb.) építményei.
- (6) Erdőterületen, amennyiben az elhelyezendő épület(ek) összes beépített alapterülete meghaladja a 300 m<sup>2</sup>-t elvi építési engedélyt kell kérni.
- (7) Üzemtervezett erdőterületen építményt csak az illetékes erdészeti hatóság engedélyével létesíthető.
- (8) Az övezetben a beépítés feltétele a keletkező szennyvíz:
  - a) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
  - b) szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban történő elhelyezése, vagy
  - c) egyedi szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (9) -

#### **SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

- (10) A turisztikai erdőfoltok a tájra jellemző – okl. kertészmérnök ajánlásával kiválasztott –, őshonos fa és cserjefajokkal telepítendőek be. A növényültetés szakember közreműködésével valósítható meg.
- (11) A turisztikai erdőben lévő építmények felújíthatók, de bővítésük – a 100 000 m<sup>2</sup>-t elérő, erdőként nyilvántartott telkek kivételével – nem engedélyezhető.

### **Mezőgazdasági terület (M)**

#### **23.§**

- (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a történeti tájkarakter megőrzése, a természeti értékek védelme, a felszíni vizek védelme, a helyi gazdaságfejlesztés és városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
  - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk), valamint
  - c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko).
- (2) Mezőgazdasági területen kizárólag a mezőgazdasági hasznosítás építményei (üvegház, fóliasátor, pince, prэшáz, állattartó építmény, mezőgazdasági épület stb.) helyezhető el.
- (3) Mezőgazdasági rendeltetésű övezetek területén csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő épületek létesíthetők.
- (4) Mezőgazdasági területen lakóépület nem létesíthető.
- (5) Kertes mezőgazdasági területen:
  - a) Az épületek utca felőli homlokzatának szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t.
- (6) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen:

- a) Környezet-, táj- és természetvédelmi érdekből csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely a táji természeti értékeket, a felszíni és felszín alatti vizeket nem károsítja.
- b) A zóna területén bármely építmény csak akkor alakítható ki, ha az a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- c) Építmények csak az 5,0 ha-nál nagyobb földrészleten helyezhetők el. Az építmény(ek) beépített összes alapterülete nem lehet több 100 m<sup>2</sup>-nél.

(7) -

### **Vízgazdálkodási terület (V)**

#### **24.§**

- (1) A terület a vízgazdálkodással összefüggő létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Vízgazdálkodási területek:
  - a) V/1 - folyóvizek medre és parti sávja az árvízvédelmi töltések területével,
  - b) V/2 - közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint
- (3) A V/1 övezet:
  - a) a meder, a hullámtér, a partvédő- és árvízvédelmi művek, a vizek levonulását szabályozó létesítmények, valamint a parti sáv területe.
  - b) területén elhelyezhető:
    - ba) az árvízvédelem létesítményei és műtárgyai,
    - bb) a meder használatával, fenntartásával összefüggő vízi létesítmények, valamint
    - bc) hídpillér.
- (4) A V/2 övezet:
  - a) a felszíni vizek befogadóba történő továbbítására szolgáló, burkolt, vagy természetközeli árkok és csatornák, valamint parti sávjuk területe.
  - b) területén elhelyezhető:
    - ba) a felszíni vízrendezés létesítményei és műtárgyai,
    - bb) a meder használatával, fenntartásával összefüggő vízi létesítmények, valamint
    - bc) hídpillér.
- (5) Építmények elhelyezésére a vízügyi előírások az irányadóak.
- (6) Vízgazdálkodási területeken az építési övezetre előírt maximális építménymagasság - a technológiai indokoltság mértékéig - túlléphető.

### **Természetközeli terület (Tk)**

#### **24/A.§**

- (1) A természetközeli terület az ösgyep, valamint a mocsár területét foglalja magában.
- (2) A természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület**

#### **24/A/A.§**

- (1) Különleges területen kizárólag az alábbiakban részletezett, a sajátos használatához kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) A különleges sportterületen elhelyezhető:

- a) sportlétesítmény (teniszpálya),
- b) sportlétesítményt kiszolgáló építmény,
- c) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló épület (öltöző, szociális épület, iroda, raktár).

---

## II/A. FEJEZET

### TERÜLETI ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

---

#### **DOROG VÁROS IPARI PARK [DIP 2] TERÜLETÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

##### **Beépítésre vonatkozó rendelkezések**

24/B.§

- (1) A minimális épületmagasság 3 m lehet.
- (2) A patak partjától 30 m védőtávolságon belül épületet és bármely gazdasági célú létesítményt elhelyezni tilos.

##### **Kerítésépítésre vonatkozó rendelkezések**

24/C.§

- (1) Az ingatlan telekhatárait épített kerítéssel kell lehatárolni.
- (2) A kerítések mellett növénykerítés létesíthető.
- (3) Tömör kerítés nem létesíthető.
- (4) A beépítésre nem szánt ingatlanok telekhatárait kerítéssel lehatárolni nem kell, növénykerítés azonban létesíthető.

##### **Parkolásra vonatkozó rendelkezések**

24/D.§

- (1) Vendég, ügyfél gépkocsi parkolása a gyűjtő út leállósávjában sem megengedett.
- (2) A parkolóhelyeket szilárd burkolattal kell ellátni.

##### **Zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések**

24/E.§

- (1) A be nem épített és közlekedési célra nem használt közterületeken zöldterületet kell létesíteni és ezek fenntartásáról, ápolásáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (2) Véderdők területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha:
  - a) a fa egészségi állapota,
  - b) a baleset elhárítás,
  - c) a közegészségügyi szempontokazt feltétlenül szükségessé teszik, de pótlásáról gondoskodni kell.
- (3) A Budapest-Esztergom vasútvonal melletti területsávot a patak felőli oldalon fasorral kell beültetni, kivéve a csökkentett rálátási háromszög területét.
- (4) Az építési telkek utcai telekhatára mentén 15 m szélességben fa-, vagy cserjesort telepíteni, és azok fenntartásáról gondoskodni kell.
- (5) Az építési telken belüli zöldfelület kialakításához irányadó növény-fedettségi mutató: 110 db lombos fa, 25 db cserje zöldfelületi hektáronként.

- (6) A telkeken belső közutak mentén középmagas zöldsávot kell kialakítani, a be nem épített és a nem burkolt területrészeket zöldterületként kell kialakítani és fenntartani.
- (7) A patak rendezése csak természetszerűen történhet, a partjuk mentén lévő növények károsítása nélkül.

### **Véderdőterületekre vonatkozó rendelkezések**

#### **24/F.§**

- (1) A telepítendő véderdő területének legalább 60%-át fás növényzettel kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (2) A telepítendő véderdő területén építmények elhelyezése csak kertépítészeti terv, vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.

### **Környezetvédelemre vonatkozó rendelkezések**

#### **24/G.§**

- (1) Levegőtisztaság-védelem:
  - a) A területre levegőszennyező, vagy bűzkeltő létesítmény nem telepíthető.
  - b) Az Ipari Park területén nyílttéri égetést, festékszórást alkalmazó, vagy porterhelést okozó tevékenység nem megengedhető.
  - c) A telkeken nyílt felületű anyag-, vagy maradékanyag depóniák nem létesíthetők.
- (2) Vízvédelem:
  - a) A telkeken biztosítani kell a kibocsátott szennyvíz ellenőrzési pontjait.
  - b) A telkeken víztakarékos és vízújrahasználatot alkalmazó tevékenységek betelepítését kell előírni.
  - c) A létesítendő parkolók csapadékvizeinek elvezetése olaj- és iszapfogó műtárgyakon keresztül történjen.
- (3) Föld- és talajvédelem:
  - a) Építési és kommunális hulladék elhelyezése tilos.
  - b) A termőtalaj védelme érdekében az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési tevékenység megkezdése előtt az illetékes talajvédelmi szakhatóság szakvéleményét kell kérni.
  - c) A területen csak talajt nem szennyező tevékenység folytatható.
- (4) Hulladékgazdálkodás:
  - a) A területen veszélyes anyagot tárolni, felhasználni nem szabad.
- (5) Zaj- és rezgésvédelem:
  - a) 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.
  - b) Az egyes technológiai berendezések telepítése csak az egészségügyi és környezetvédelmi szakhatóságok állásfoglalása, vagy engedélye alapján lehetséges.

### **Közművekre vonatkozó rendelkezések**

#### **24/H.§**

- (1) Általános:
  - a) Az iparterület és létesítményei teljes közművesítéssel látandók el.
- (2) Csapadékvíz-csatarnázás:

- a) 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.
  - b) A terület felszíni vizeinek elvezetésére nyílt árkot kell kiépíteni. A fő vízelvezető árkok közterületen alakítandók ki. Az árkokat feltölteni, vagy más módon a víz lefolyását akadályozni nem szabad, szabályozási szélességüket csökkenteni nem lehet.
  - c) A tereprendezést és a felszíni vízelvezetést kiviteli tervek alapján kell elkészíteni, és az illetékes környezetvédelmi felügyelőséggel engedélyeztetni.
- (3) Elektromos ellátás, hírközlés:
- a) A tereprendezési és építési munkával egyidőben az elektromos távvezeték rendezett kialakíthatósága érdekében földkábeles elektromos ellátásra kell áttérni.
  - b) Új elektromos alaphálózatot létesíteni csak közterületen, vagy a közművek számára fenntartott területen szabad, földkábeles formában.
  - c) Hírközlési hálózat kiépítése csak földkábeles formában történhet.

---

### **III. FEJEZET**

---

#### **ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK**

---

## **MŰVI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME, TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA**

### **Tervek engedélyezésére vonatkozó rendelkezések**

#### **25.§**

- (1) Az engedélyezés során a vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásai együttesen alkalmazandók.
- (2) A közterületi szabályozással érintett ingatlanokra építési-, telekalakítási hatósági engedély mindaddig nem adható ki, míg a szabályozási tervnek megfelelő közterületi határrendezést az érintettek végre nem hajtják.
- (3) -
- (4) A beépítésre szánt terület építési övezeteiben építési engedély csak az övezetben előírt részleges, vagy teljes közművesítettség, valamint útalap szintig (murva) elkészült feltáró út megléte esetén adható.
- (5) Ahol az építés feltételei (terület-előkészítés, vízrendezés stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési munka csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően engedélyezhető, végezhető.
- (6) Amennyiben egy telek egynél több övezetbe/építési övezetbe tartozik, a beépítési paraméterek számításánál a beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne. Az előírást építési hely meghatározásánál nem kell alkalmazni.
- (7) Lakóterület és településközpont vegyes területfelhasználási egység beépítése esetén a beépítés engedélyezésének feltétele a telek belterületben léte.
- (8) Csak abban az esetben engedélyezhető nyeles telken a beépítés, ha az a szomszédos telkek használatát nem korlátozza.

- (9) Az építési helyen kívül eső meglévő épületek felújíthatók, tetőterük beépíthető, de szintszám-növeléssel együtt járó, illetve beépítettséget növelő bővítésük nem engedélyezhető.
- (10) Ha a telek jelenlegi beépítettsége – a korábbi előírásoknak megfelelően, illetve jogerős építési engedély vagy fennmaradási engedély alapján – a jelen előírások szerinti értéket meghaladja a meglévő épület(ek) felújítható(k), átalakítható(k), de a telek beépítettségét növelő bővítés(ük) nem engedélyezhető.
- (11) Azokon a kialakult beépített telkeken, ahol a meglévő beépítettség meghaladja az építési övezetben megengedhető maximumot, a főfunkciójú épület egy részének bontása után a lebontott rész 50%-a visszaépíthető akkor is, ha ez meghaladja az építési övezetre megengedhető maximális beépítettséget.
- (12) A telket érintő bármely szolgalmi jogot, illetve védőtávolságot az építési engedély kiadásakor figyelembe kell venni.
- (13) A szabályozási tervlapon szereplő bármely védőtávolságon belül építkezés csak a szakági előírások által korlátozott formában, külön szakhatósági hozzájárulással engedélyezhető.
- (14) 10%-nál meredekebb tereplejtés esetén, valamint csúszásveszélyes, alábányászott/süllyedésveszélyes, illetve feltöltött területen az építési engedély-kérelemhez minden esetben talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni.
- (15) 10%-nál meredekebb tereplejtés esetén az építési hatóság előírhatja drénszivárgók megépítését a rétegvizek elvezetésére.
- (16) Zárt sorú beépítésű területen alapincézett épület esetén talajmechanikai szakvélemény készítenendő, és az engedélyezési terv mellékleteként az építési hatósághoz benyújtandó.
- (17) A közcsonnával ellátott beépítésre szánt területeken használatbavételi engedély az ingatlan csatornahálózatra történő rákötését követően, a meglévő közműpótló berendezés elbontása után adható.
- (18) A biológiai kistisztító-mű a teljes közművesítés előírását – a többi szükséges közmű megléte esetén – teljesíti.

## **Közterületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

### **26.§**

- (1) A közlekedési belátásvédelmi zóna területén a szakági előírások az irányadóak.

## **Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

### **27.§**

- (1) Új úszótelek Dorog közigazgatási területén nem alakítható ki.
- (2) Magánút közforgalom elől el nem zárt, korlátlan használatú, illetve közforgalom számára meg nem nyitott, korlátozott használatú lehet.
- (3) Belterületi magánút csak a Szabályozási tervnek megfelelően, a HÉSZ előírásai szerint, közforgalom számára megnyitottan alakítható ki.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút a közterületekre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével alakítandó ki.
- (5) Az építési övezetekben közműépítmények (szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.) elhelyezése érdekében, továbbá közút, magánút számára az övezeti előírásnál kisebb telek is kialakítható.

- (6) Közterületi szabályozással érintett telken építési tevékenységet engedélyezni csak a szabályozási terven szereplő szabályozási vonalnak megfelelően végrehajtott közterületi határrendezést követően szabad.
- (7) Bármely övezetben és építési övezetben telek továbbosztása, megosztással új telkek kialakítása csak úgy történhet, hogy a kialakuló telkek területe, szélessége megfeleljen az adott övezet vagy építési övezet előírásainak. Telekalakításra engedély csak akkor adható, ha a kialakuló új telek közútról vagy magánútról közvetlenül megközelíthető.
- (8) A közterület kiszabályozásával az építési övezetben meghatározott telekméret alá csökkenő területű telkek az eredeti telekméret szerint építhetők be az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, hátsókert méretek) betartásával, ha a visszamaradó telekméret eléri az építési övezetre előírt telekméret 75%-át.
- (9) Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó jelen rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.

### **Telek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések**

#### **28.§**

- (1) A telek elő-, oldal- és hátsókertjének mérete, ahol a szabályozási terven, vagy a DÉSZ-ben más előírás nem szerepel:
  - a) az előkert:
    - aa) max.5,0 m, vagy
    - ab) az utcában jellemzően kialakult állapot szerinti.
  - b) az oldalkert:
    - ba) oldalhatáron álló beépítés esetén: min. 4,0 m.
    - bb) szabadon álló beépítés esetén: legalább az övezetre előírt max. építménymagasság fele.
  - c) a hátsókert: min.6,0 m, vagy a kialakult állapotnak megfelelő. Kialakult állapot szerinti szabályozás esetén sem lehet azonban kisebb a hátsókertre néző tényleges építménymagasság értékénél.
- (2) Az előkert, az oldalkert, valamint a hátsókert legkisebb méretének meghatározásánál a kialakult állapot szerinti értéket a telepítési távolság betartása, a benapozás biztosítása, valamint az utcakép védelme módosíthatja. Kérdéses esetben az építési határvonalak helye elvi engedély keretében tisztázandó.
- (3) Eltérő építési módok találkozása esetén az érintett telek beépítési módját – amennyiben az a jelen szabályzással nem kezelhető – az illeszkedés elve határozza meg.
- (4) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket az építési helyen belül, a környezetében kialakult beépítési ritmus figyelembevételével kell elhelyezni, betartva az oldalkertre előírt minimális távolságot.
- (5) Zártsorú beépítés esetén:
  - a) Az épületek zárt sora megszakadhat.
  - b) Teljes zártsorúsítás esetén kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek hátsókertjének megközelítését.
  - c) A szomszédos telken álló, az előírt építési övezeti építménymagasságnak megfelelő magasságú építményhez képest a csatlakozó utcai homlokzatszakasz legfeljebb 3,0 méter magasság különbségű lehet az építési övezeti előírások megtartásával.
  - d) A hátsókert irányú középszárny mélysége csak az oldalhatáron mért 20,0 m mélységtől indított 45°-os szögön belül lehet.

- e) Alápincézett ill. 2 szintet meghaladó épület esetén talajmechanikai szakvélemény készítendő és az engedélyezési terv mellékleteként az építési hatósághoz benyújtandó.
- f) Épületközzel megszakítandó zárt sorú beépítési móddal szabályozott területeken az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel meg kell, hogy szakadjon. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 m széles résznek egy telekre kell esnie, valamint az épületeket ilyen esetben a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.

## **Építmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések**

### **29.§**

(1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

- a) mind az építmény, mind a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
- b) személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő stb.) által megközelíthető,
- c) a rendeltetésszerű használathoz szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
- d) a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
- e) a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetve helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, és a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a vonatkozó jogszabályok alapján megoldható,
- f) az építmény:
  - fa) nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
  - fb) a levegő minőségét,
  - fc) a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2) Valamennyi területfelhasználási egységen – hacsak az előírások nem tiltják – elhelyezhetők:

- a) köztárgyak,
- b) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak), közterek,
- c) a kutatás és ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével),
- d) közművek és közműpótlók (a szennyvíztisztító- és komposztálótelep, a szemét-telep és a szeméttároló kivételével) a szakági előírások szerint,
- e) nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- f) a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízhasznosítás) építményei,
- g) geodéziai jelek, valamint
- h) nyilvános illemhelyek.

(3) Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden – jelen szabályozásban nem körülírt – esetben.

(4) Az építési vonal – ha a Szabályozási terv vagy a DÉSZ előírásai másképp nem rendelkeznek – kialakult beépítés esetén a kialakult állapot és az illeszkedési szabályok szerint határozandó meg. Sarokbeépítésnél mindkét építési vonal figyelembeveendő.

- (5) Meglévő épület használati módját az övezetre vonatkozó építési, egészségügyi, tűzrendészeti és környezetvédelmi előírások betartása mellett szabad megváltoztatni.
- (6) A már belterületben levő területen az építési övezetre előírt legkisebb beépíthető telekméretet el nem érő telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő- és hátsókerter méretek) betarthatók és a telekterület eléri az építési övezetben meghatározott minimális telekméret 75%-át.
- (7) 0-10%-os tereplejtés esetén az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság – részletes szabályozási terv ettől eltérő előírásának hiányában – az épület bármelyik homlokzatánál 10%-kal léphető túl az építési övezeti építménymagassági érték betartásával.
- (8) A 10-20% közötti tereplejtés esetén épülő ház épületmagassága a lejtő felőli oldalon max.20%-kal lépheti túl az építési övezet szerinti épületmagasság mértékét az egész épületre vonatkozó építési övezeti érték megtartásával.
- (9) A 20%-nál nagyobb lejtésű terep esetén a max. épületmagasság 25%-kal lehet magasabb az építési övezetben meghatározott értéknél, az előírt átlagos érték megtartása mellett.
- (10) A mellékfunkció épületének és a garáznak építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.

-

## 30.§ -

### **Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

#### 31.§

- (1) A szabályozási terven jelölt helyeken a telken belül kötelezően előírt védőfásításokat, beültetési kötelezettséget a használatba vételi engedélykérelem benyújtásáig meg kell valósítani. A kötelező fásítás, beültetés hiányában használatbavételi engedély nem adható ki.
- (2) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa pótlása.
- (3) A nem termett talajon (tetőkerterben, térszín alatti garázs tetején) létesített zöldfelület a zöldfelületi fedettségbe csak csökkentett mértékben számítható bele. Amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe, 50-100 cm vastagság esetén 50%. Teljes értékű zöldfelületként csak az 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén vehető figyelembe. Zöldbeton burkolat esetén a gyeprácsos terület – ha a zöldfelület eléri a teljes terület felét – 50 %-ban, a gyephézagos terület 15 %-ban vehető figyelembe.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett fasorok, utcafásítások telepítését, a beültetési kötelezettséget az épületek, utak engedélyezése során elő kell írni, illetve használatbavételi engedély kiadásának feltétele a megvalósulásuk.
- (5) A közhasználatra nem szánt védő zöltsávokat (a kötelező fásítás területeit) háromszintű sűrű növénytelepítéssel (gyep, cserje és lombkoronaszinten is zárt állomány) kell kialakítani. A háromszintű növényállomány védelmi funkcióját környezettűrő fafajok alkalmazásával kell biztosítani.
- (5a) Beültetési kötelezettségű területen háromszintes növényállomány kialakítása kötelező.
- (6) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya védendő.

- (7) Meglévő, egészséges fák megőrzéséről minden esetben gondoskodni kell. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén. Fakivágási engedély minden esetben szükséges

#### **SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

- (8) A Natura 2000 területtel közvetlenül érintkező ingatlanak a telekhatárától számított 20 m-es része be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó.
- (9) A különleges pihenőpark területén az őshonos fa- és cserjefajoktól eltérő növénytelepítésre is sor kerülhet.

#### **Vízfelületekre, vízfolyásokra vonatkozó rendelkezések**

##### **31/A. §**

- (1) Vízfelület – a környezet veszélyeztetésének kizárásával – bármely építési övezetben/övezetben létesíthető.
- (2) Az építési övezetben/övezetben előírt minimális zöldfelület számításánál az állandó vízfelület területének max.75%-a vehető figyelembe.

#### **Tervek véleményezésére vonatkozó rendelkezések**

##### **32.§**

- (1) A település alábbi területeire készülő építési engedélyezési tervhez tömegvázlat, utcakép, látványterv és illeszkedés-vizsgálat csatolandó:
- a városképileg kiemelt útvonal menti, a kiemelt közterületről látható homlokzatot is érintő tervhez,
  - a Hantken Miksa utca – Rákóczi Ferenc utca – Mária utca – Vasútállomás tömbjének belső köztere menti épületek terveihez,
  - bármely építési övezetben az előírt legkisebb telekterület kétszeresét elérő vagy meghaladó telekre tervezett új épület, vagy homlokzatváltozást eredményező átalakítási tervhez, valamint
  - minden 500 m<sup>2</sup> szintterületet elérő, vagy meghaladó épület tervéhez.
- (2) A településközpont, valamint a központi vegyes területek azon telkeire, amelyek egy része közhasználat számára megnyitott, szakági tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített kertépítészeti terv készítése kötelező.
- (3) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-és kormeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.
- (4) A Kán jelű állat- és növénykert területére szakági tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített kertépítészeti terv készítése kötelező.
- (5) A Kpp jelű különleges pihenőpark-területen elhelyezkedő turisztikai erdőfoltokra szakági tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített fatelepítési terv készítése kötelező.

## KÖZMŰVEK

### Általános rendelkezések

#### 33.§

- (1) A közüemi közműhálózatok és közműlétesítmények,
- az ivóvízellátás,
  - a szennyvízelvezetés,
  - a csapadékvíz-elvezetés,
  - a földgázellátás,
  - a távhő ellátás,
  - a villamos energia ellátás és
  - az elektronikus hírközlés
- hálózatait és létesítményeit közterületen, közforgalom számára megnyitott magánúton vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben – ha az ágazati előírások azt megengedik – szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a hálózat és létesítmények számára területet biztosítani.
- (2) Az elhelyezésnél a hatályos jogszabályok, valamint az érvényben levő ágazati szabványok előírásait mindenkor be kell tartani, az előírások szerinti védőtávolságot kell biztosítani. [4. számú Függelék] A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes tulajdonos / üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, a közvilágítás kiépítéséről és a meglévő többi közmű szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (4) Utak alatt a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A közművek elrendezésénél az utcák fásítási lehetőségét is biztosítani kell.
- (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a közterület használatra, a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (6) Mindennemű építési tevékenységnél az érintett meglévő és megmaradó közművezetékek és közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (7) Épületek építésére engedély csak a meghatározott közműellátottsági szint biztosítotttsága esetén adható.
- (8) Teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz, vagy távhő hiánya megújuló energia hasznosításával kiváltható.

### Vezetékes vízellátásra vonatkozó rendelkezések

#### 34.§

- (1) A vízműutak (Dorog – Kálváriai úti, valamint Tokodaltáró IV/c ereszkai vízbázis) védőtávolságát a mindenkor ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (2) A védőtávolságon belül épület, építmény elhelyezése nem, vagy csak a vezetékek tulajdonosa/kezelője hozzájárulásával engedélyezhető.

### Felszíni vízelvezetésre, árvízvédelemre vonatkozó rendelkezések

#### 35.§

- (1) Az új fejlesztési területeken egymástól független – külön csapadékvíz, illetve külön szennyvíz elvezető – elválasztott rendszerű hálózat megépítésével kell a területről a vizek elvezetését megoldani. A

- tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvizek helyben tartására és locsolási célú hasznosítására kell törekedni.
- (2) Új fejlesztési terület, valamint bármely közterület át-, illetve kialakítása csak a tereprendezéssel és a csapadékvíz-elvezetéssel összehangolt tervezés alapján valósuljon meg térségi összefüggésben méretezett vízjogi engedélyes elvezető hálózat kialakításával. Ha a meglévő, illetve a tervezett terepszint viszonyok a csapadékvizek közterületen történő vezetését nem teszik lehetővé, magánterületen belül átvezető csapadékvizek területét alrészletként a földhivatali alaptérképre be kell jelölni, a telekre a szolgalmi jogot be kell jegyezni.
  - (3) A csapadékvíz élővíz befogadóba történő bevezetése előtt a vizek összegyűjtése, előtisztítása szükséges a vízszennyezés megelőzése érdekében.
  - (4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végrehajtani, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság [jelenleg a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség] engedélyével szabad.
  - (5) A vizek természetes befolyását, illetve áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.
  - (6) A természeti környezet veszélyeztetettség megelőzése érdekében a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre – külön jogszabály szerint – építési tilalom rendelhető el.
  - (7) Új szilárd burkolattal ellátott, kiemelt szegélyekkel építendő parkoló felületeken, személygépjárművek esetén 20, tehergépjárművek esetén 3, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók felületéről a csapadékvizeket csak homok- és olajfogón átvezetve lehet közcsatornába engedni. A parkolókban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.  
A csapadékvíz befogadóba történő bevezetése előtt a vizek összegyűjtése, előtisztítása szükséges a vízszennyezés megelőzése érdekében.
  - (8) A vízfolyások mentén a vonatkozó rendelet [jelenleg a 21/2006. számú Korm.rendelet] előírásait kell betartani:
    - a parti sáv szélessége nem állami tulajdonú vízfolyások és közcélú vízi létesítmények mentén a partvonalától számított 3-3 méterig terjed.
    - a vízfolyások mentén 10,0 m-es sávon belül semmiféle építmény, még közművezeték sem helyezhető el, valamint e sáv deponálásra még átmenetileg sem használható. Mindennemű tevékenység csak az illetékes VIZIG engedélyével végezhető.
  - (9) Korlátozások, jogok:
    - a parti sávban épületet, építményt csak kivételesen, csak az arra illetékes vízügyi- és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet elhelyezni.
    - külterületeken a parti sávban általában csak gyepgazdálkodás folytatható. Ha a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza, az illetékes vízügyi hatóság előzetes hozzájárulásának megszerzése után az arra illetékes hatóság engedélyezheti szántó, vagy egyéb művelési ág használatát is.
  - (10) A parti sáv jogának gyakorlásáért külön kártalanítás nem jár.
  - (11) A vízfolyások felújítása és karbantartása során keletkező kotrási iszap elhelyezése – vizsgálatokra alapozott – engedélyhez kötött.

- (12) A vízfolyás partjától számított 10-10 méteren belül trágya, műtrágya nem juttatható ki. A 10-10 méteres védőtávolságon belül természetkímélő (integrált növénytermesztés, biogazdálkodás) mezőgazdasági gyakorlatot kell folytatni.

### **Szennyvízelvezetésre vonatkozó rendelkezések**

#### **36.§**

- (1) Az Esztergom-Kertváros területén üzemelő Dorogi szennyvíztisztító telep tehermentesítése érdekében a város egyesített rendszerű csatornahálózatának továbbfejlesztése/átalakítása szükséges elválasztott rendszerűvé. Az egyesített rendszerű hálózattal ellátott területeken a meglevő gyűjtők a fejlesztési terv alapján, a szennyvíz-, illetve a csapadékvízterhelést figyelembe véve átminősítendőek szennyvíz- illetve csapadékcsatornává, és mellettük a meglevő csatorna átminősítésétől függően szennyvíz-, illetve csapadékvízcsatorna építése szükséges, mely számára a helyet biztosítani kell.
- (2) Az új fejlesztési területeken a szennyvizek elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatot kell építeni.
- (3) A szennyvízcsatorna-hálózatba csapadékvíz nem vezethető be.
- (4) Az ingatlanok területéről kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés rendeletben meghatározott feltételeinek, az ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) Szennyvízszikkasztó Dorog igazgatási területén nem létesíthető. Tisztítatlan szennyvizet szikkasztani Dorog közigazgatási területén sehol sem szabad. Épületre építési engedély szennyvízszikkasztóra való rákapcsolással nem adható ki.
- (5) A szennyvízcsatorna megépítése után a jegyző kötelezheti a már meglevő épületek csatornahálózatra való rákötését. A csatornahálózatra való rákapcsolódás kötelezettsége nemcsak az új, a hálózat kiépülte után elkészülő épületekre, hanem az akkor már meglevő épületekre is vonatkozik. Az igazgatási területen a telkenkénti egy lakásnál több létesítésére csak a csatornahálózat kiépítése és üzembe helyezése után adható építési engedély.
- (6) Erdőterületen építmények csak akkor helyezhetők el, ha az épülettel egyidejűleg az épület funkciójához és méretéhez szükséges zárt szennyvíztározó is megépül, vagy a építmény közcsatornára csatlakozik, vagy helyi egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesül (a szakhatósági előírásoknak megfelelően).
- (7) A kertes mezőgazdasági területen építményekre csak akkor adható építési engedély, ha a csatornahálózatra való rákapcsolódás biztosított, vagy ennek hiányában az építéssel egyidejűleg az épület funkciójához és méretéhez szükséges zárt, szennyvíztározó is megépül.
- (8) A szennyvíz zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történő tárolása helyett az egyedi biológiai kistisztító-művek használatát kell előnyben részesíteni, melynek üzembe helyezését a használatbavétel feltételeként kell meghatározni.

### **Elektromos ellátásra vonatkozó rendelkezések**

#### **37.§**

- (1) Nagy-, közép- és kisméretű föld feletti vezeték biztonsági zónában tilos:

- épület, építmény elhelyezése,
  - oszlop, torony, önálló tartószerkezet, daru, állványzat elhelyezése,
  - robbanás és tűzveszélyes anyag tárolására alkalmas tartály elhelyezése,
  - 4 m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák, gémeskút, sorompó, magasles, lőtér létesítése,
  - robbantás,
  - anyagok tárolása és felhalmozása oly módon, hogy az, az oszlop járművel való megközelítését akadályozza,
  - olyan munkavégzés (pld gépjármű üzemanyaggal való feltöltése) mely veszélyes,
  - tűzveszélyes anyagok elégetése,
  - a föld felszínétől mért 3 m-nél magasabb idegen létesítményhez tartozó fémhuzal, sodrony, lánc ki-vagy átfeszítése,
  - 3 m-nél magasabb kerítés létesítése,
  - komló, vagy egyéb magas növésű futónövény termesztése.
  - gyermekjátszótér elhelyezése, valamint
- (2) Földben elhelyezett vezeték (kábel) biztonsági zónájában tilos:
- bármilyen végleges épületet, építményt, berendezést – kivéve a nyomvonalas létesítmények szabvány szerinti keresztezését, illetve megközelítését – a vezeték fölé építeni,
  - korróziós veszélyt okozó anyagokat a földre kiönteni,
  - fokozottan tűz és robbanásveszélyes anyagokat tárolni, éghető anyagokat nagy tömegben elégetni,
  - az üzembetartó engedélye nélkül árkot, vagy gödröt ásni, útburkolatot felbontani, valamint
  - fém rudakat szondázás céljából leverni, vagy fúrást mélyíteni.
- (3) Korlátozások nagy-, közép- és kismegfeszítésű föld feletti vezeték biztonsági zónájában:
- épületre szerelt TV, vagy egyéb antenna, villámhárító 3 m-nél közelebb még feldőlés esetén sem lehet, valamint
  - tetőterazon és erkélyen csak szigetelő anyagú zsinór feszíthető ki.
- (4) Az erdős területen áthaladó villamos vezeték tartóoszlopainak dőléstávolságát figyelembe vevő erdőirtást kell fenntartani.
- (5) Városképvédelmi szempontból a villamos – közép-, kismegfeszítésű és közvilágítási – hálózatokat a tervtanács kötelezettségű területeken és a település értékvédelmi zónáin belül földkábelbe fektetve kell építeni.
- (6) A jelentős átépítésre kerülő területeken a villamos közép-, kismegfeszítésű és közvilágítási hálózatokat földkábelbe fektetve kell kiépíteni.
- (7) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.

### **Vezetékes gázellátásra vonatkozó rendelkezések**

#### **38.§**

- (1) A Dorogi gázátadó állomás biztonsági zónája a létesítmény kerítésétől, illetve a kisajátított terület szélétől vízszintesen 15 m, az átadó borítható szerelvényeitől 26 m az építési tilalmi sáv.
- (2) A település közigazgatási területén átvezető D 600 mm átmérőjű, Pilisvörösvár – Dorog – Győr nagynyomású gázszállító vezeték mindkét oldalán, az előírt biztonsági övezet a csőszéltől mértén 42-42m.
- (3) A nagynyomású szénhidrogén szállítóvezeték biztonsági övezetében tilos:

- mindennemű építési tevékenység,
  - tűzrakás, illetve anyagok égetése,
  - anyagok ideiglenes vagy állandó tárolása, kiöntése és kiszórása, robbantás,
  - zagytér létesítése,
  - 50 cm-nél mélyebb talajművelés,
  - 15-15 m távolságon belül árasztásos öntözés,
  - szőlő és egyéb kordonok elhelyezése,
  - rizstelep, halastó, víztározó létesítése,
  - 5-5 m távolságon belül fák ültetése, valamint
  - 3-3 m-en belül bokrok és cserjék ültetése.
- (4) A meglévő D200 mm-es, majd és D160 mm átmérőjű, a települést ellátó nagyközép-nyomású vezeték mindkét oldalán az építés idején érvényes szabvány szerint előírt 9-9 m széles védőtávolságon kívül lehet új építményt elhelyezni.
- (5) Nagyközép-nyomású földgázellátás esetén körzeti-, vagy egyedi, középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, a kerítés síkjába beszerelve, illetve az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

### **Távhő ellátásra vonatkozó rendelkezések**

#### **39.§**

- (1) Távhő vezeték újonnan való létesítését – városképi szempontból – csak föld alatti vezetéssel szabad engedélyezni.
- (2) A távhő vezetéktől tilos:
- 5-5 m-en belül fák ültetése, szőlő és egyéb kordonok elhelyezése, 50 cm-nél mélyebb talajművelés, anyagok tárolása,
  - 3-3 m-en belül cserjék ültetése.

### **Elektronikus hírközlési ellátásra vonatkozó rendelkezések**

#### **40.§**

- (1) Hírközlési és kábel TV vezeték homlokzatra szerelve nem vezethető.
- (2) Városképvédelmi szempontból hírközlési és kábel TV hálózatokat a település értékvédelmi zónáin belül csak földkábelbe vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni.
- (3) Azokon a területeken, ahol a vezetékes hírközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéseket közös oszlopsoron célszerű vezetni.
- (4) Hírközlési antennák létesítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen:
- az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön, melynek sikeressége esetén az építési hatóság megadhatja a szakhatósági hozzájárulást.
- (5) Mobil telefon hírközlési célú adótoronyok gazdasági erdőterületen és mezőgazdasági területen létesíthetők. Más rendeltetésű zónában a meglévő építmények felhasználásával alakíthatók ki úgy, hogy lakófunkciót tartalmazó épületektől – kivéve a lapostetős lakóépületek tetejére telepített adótoronyokat\* –, illetve gyermek- és egészségügyi intézményektől legalább 50 m távolságra legyenek. Tájképvédelmi és városképvédelmi hatástanulmány készítendő a távközlési tornyok engedélyezési

dokumentációjához. (\* A szemközti lakóépületek esetében viszont figyelembe kell venni, és tartani kell az 50 m-es védőtávolságot.)

## **KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **Általános**

#### **41.§**

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetre.
- (2) A terhelési határértékeket a talajvédelem, a radioaktivitás és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

### **Talaj-, föld- és vízvédelem**

#### **42.§**

- (1) Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- (2) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsontrába vezethető.
- (3) Beépítésre nem szánt területeken élővizek, csatornák partjától számított 30 m védőtávolságon belül épület és bármely gazdasági célú építmény nem létesíthető.
- (4) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetszerűen történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül. A vízfolyásokat, csatornákat kísérő növényállomány telepítésekor és fenntartásakor őshonos fajokat kell alkalmazni.
- (5) Külszíni anyagnyerő helyek területét a bányászat megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető köteles újrahasznosításra előkészíteni.
- (6) A földmozgatással járó tevékenységek (tereprendezés, alapozás előkészítése stb.) során biztosítani kell:
  - a kitermelt (megmozgatott) föld területen belüli ártalommentes elhelyezését,
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a kiporzás elleni védelmet,
  - a vízerózió elleni védelmet, valamint
  - a felső humuszos réteg (min. 20 cm) deponálását és kezelését.
- (7) Területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (8) Termékeny talajréteggel rendelkező területen történő építésnél, beruházásnál a talajvédelmi hatóság szakhatósági közreműködését kell kérni.
- (9) Dorog város – a hatályos kormányrendelet szerint – nitrát érzékeny terület, ennek megfelelően mezőgazdasági tevékenységet (növénytermesztés, állattartás) csak a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak megfelelően lehet végezni.

#### **SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

- (10) A Hantken Miksa utca – Rákóczi Ferenc utca – Mária utca – Vasútállomás tömbjében:
  - a) A terület egésze potenciális talajszennyezés területének számít.

- b) Szennyezett talaj észlelése esetén talajcseréről kell gondoskodni.

### **Levegőtisztaság-védelem**

#### **43.§**

- (1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a telek területére előírt határértékeket.
- (2) -
- (3) Közutak külterületi szakaszának védőtávolságán belül beépítésre nem szánt területen a levegőszennyezés és zajhatás miatt lakóépület akkor sem létesíthető, ha épület létrehozását a szakhatóság megengedi.
- (4) A meglevő és létrehozásra kerülő jelentős forgalmú közlekedési területek, valamint a mindenkor hatályos rendeletben [jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm.rendelet] meghatározásra kerülő létesítmények esetén levegővédelmi övezetet kell megállapítani egyedi eljárás keretében, kikérve a környezetvédelmi hatóság véleményét.
- (5) A kijelölt levegővédelmi övezetben nem lehet lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási típusú épület, valamint idegenforgalmi funkciót szolgáló épület és ehhez kapcsolódó zöldfelületi intézményi funkció, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével kapcsolatos építményt.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

#### **44.§**

- (1) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben és a jelen rendeletben szabályozott környezetvédelmi zónára vonatkozó határértékeket nem haladja meg.

### **Hulladékgazdálkodás**

#### **45.§**

- (1) Kommunális hulladék, állati tetem, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap csak az erre a célra létesített, hatósági engedéllyel rendelkező telepen, lerakóhelyen helyezhető el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti létesítmények körüli védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszer-tároló és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, nem létesíthető.
- (3) Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (4) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, (trágya), kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (5) Az új létesítmények kommunális szilárd hulladékának szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő jogszabályokban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.

---

#### **IV. FEJEZET**

#### **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

---

46.§

- (1) A településrendezési feladatok megvalósítására az Étv. által biztosított felhatalmazás alapján a következő sajátos jogintézmények [3. számú Melléklet] alkalmazandók:
- a) Építési- és telekalakítási tilalom
  - b) Elővásárlási jog  
Kisajátítás  
Kiszolgáló út céljára történő lejegyzés
  - c) Településrendezési kötelezettség (beültetési kötelezettség)

---

#### **V. FEJEZET**

#### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

---

47.§

- (1) Ez a rendelet 2009. szeptember 15-én lép hatályba, és ezzel egyidejűleg hatályát veszti a 19/2001.(XI.8.) számú és az azt módosító 35/2005.(X.28.) sz., 23/2008.(X.31.) sz., valamint 9/2009.(IV.24) sz. önkormányzati rendelet.
- (2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK Irányelvének figyelembe vételével felülvizsgálatra került, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.
- (3) E rendelet kihirdetésének napja: 2009. szeptember 11.
- (4) E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

  
**dr. Titusz Váncsics**  
**polgármester**

  
**Kecskésné Patos Szilvia**  
**jegyző**