Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete
Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13 § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Kormánymegbízotti Kabinet, Állami Főépítész,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Tatabányai Járási Hivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,
Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály,
Közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/,
Légiközlekedési hatóság /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/,
Katonai légügyi hatóság /Honvédelmi Minisztérium/,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Tatabányai Járási Hivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Osztály,
Kulturális örökség védelméért felelős miniszter /Miniszterelnökség, Közszolgálatért Felelős Államtitkárság, Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság/,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Tatabányai Járási Hivatal, Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály
Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,
Honvédelemért felelős miniszter,
Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság,
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Országos Atomenergia Hivatal,
Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály,

továbbá

Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat,
Esztergom Város Önkormányzata,
Csolnok Község Önkormányzata,
Kesztölc Község Önkormányzata,
Leányvár Község Önkormányzata,
Piliscsév Község Önkormányzata,
Tokodaltáró Község Önkormányzata,

valamint

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének Dorog Város Partnerségi Egyeztetési Szabályzatáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet
A RENDELET HATÁLYA, FELÉPÍTÉSE

1. §

(1) Dorog város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az országos településrendezési és építési követelmények (továbbiakban: OTÉK), az egyéb általános érvényű jogi rendelkezések és hatósági előírások, Dorog város vonatkozó önkormányzati rendeletei (különösen településképi rendelet), valamint e Rendelet betartásával kell.

(2) E Rendelet mellékletei:

1. melléklet: Dorog Város Szabályozási Terve
   - 1.1. Jelmagyarázat
   - 1.2. Szelvényháló
   - 1.3. Szabályozási Tervlapok M=1:4000

2. melléklet: Dorog város övezeti paraméterei
   - 2.1. Építési övezeti paraméterek
   - 2.2. Övezeti paraméterek

3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok
   - 3.1. Telekalakítási tilalommal érintett ingatlanok
   - 3.2. Építési tilalommal érintett ingatlanok
   - 3.3. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
   - 3.4. Kisajátítással érintett ingatlanok
   - 3.5. Beültetési kötelezettségű ingatlanok

4. melléklet: Állattartó épületek/építmények telepítési távolsága
   - 4.1.: Állattartó épületek telepítési távolsága – család önellátására szolgáló állattartás esetén
   - 4.2.: Állattartó épületek telepítési távolsága – kereskedelmi célokat szolgáló, kis létszámú állattartó telep esetén

(3) E Rendelet – tájékoztatás céljából – a következő függelékeket tartalmazza:

1. függelék:Helyi jelentőségű természeti érték
2. függelék:Útosztályba sorolás

(4) E Rendelet függelékeinek tartalmi módosítása rendeletmódosítás nélkül is elvégezhető.

II. Fejezet
ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Fejlesztési terület:** beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területté váló terület.

2. **Főépület:** az övezeti előírásokban megnevezett rendeltetéseknek helyet adó, melléképületnek nem minősülő épület.
3. **Kialakult állapot:** Olyan építési övezetekre használt jelző, amelyek további beépítése során a meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
4. **Lehetséges csomópont:** A szabályozási tervlapon jelölt helyek az adott útszakaszon közút, vagy magánút számára létrehozható csomópontokat jelölik.
5. **Melléképület:** a főépület rendeltetésszerű használatát, üzemeltetését segítő, kiegészítő funkciójú épület.

III. Fejezet
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK BESOROLÁSA ÉS ALKALMAZÁSA

3. §

(1) A Szabályozási Terven szereplő vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) a következők szerint kell értelmezni:
   1. közigazgatási határ,
   2. meglévő/megszűnő/tervezett belterületi határ,
   3. szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határon,
   4. építési övezet, övezet határa, valamint
   5. javasolt telekhatár.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő hierarchia lebontott értelmezése a következő:
   a) A közigazgatási határ lehet belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
   b) A belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
   c) A szabályozási vonal mindig telekhatár.
   d) Az övezethatár lehet telekhatár.

1. Kötelező szabályozási elemek

4. §

(1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:
   1. közigazgatási határ,
   2. meglévő-megmaradó, meglévő-megszűnő és tervezett belterületi határ,
   3. szabályozási vonal,
   4. szabályozási vonal meglévő határvonalon,
   5. építési övezet, övezet határa,
   6. építési övezet, övezet jele,
   7. tervezett kerékpárút,
   8. tervezett gyalogút

(2) A szabályozási terv felületi jelölésű szabályozási elemei:
   1. I. rendű közúti közlekedési célú közterület,
   2. nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület,
   3. kötöttpályás közlekedési terület – vasútterület,
   4. zöldterület – közkert,
   5. erdőterület,
   6. vízgazdálkodási terület,
   7. közhasználat elől el nem zárható zöldfelület,

(3) A szabályozási terv sajátos jogintézményekkel érintett elemei:
1. beültetési kötelezettséggel érintett terület,
2. telekalakítási tilalommal érintett terület,
3. építési tilalommal érintett terület.

2. Más jogszabályok által elrendelt szabályozási elemek

5. §

A szabályozási tervben alkalmazott más jogszabályok által elrendelt elemek:
1. védőterület, védőhatár, védősáv határa:
   1a. vízfolyások parti sávja,
   1b. közműlétesítmények védőtávolsága,
   1c. hidrogeológiai védőterületek,
   1d. veszélyességi övezet határa,
   1e. veszélyes hulladék védőterülete,
   1f. nyomvonalas közlekedési és közmű infrastruktúra-elemek kezelői hozzájárulásának védőhatára.
2. műemlék telke,
3. műemléki környezet határa,
4. nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
5. régészeti érdekű terület határa,
6. Natura 2000 terület,
7. országos ökológiai hálózat –ökológiai folyosó övezete,
8. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa,
9. bányatelek határa,
10. alábányászott terület határa,
11. belátás védelem
12 helyi jelentőségű természeti érték (fasor),
13. helyi jelentőségű park,
14. helyi védett egyedi művi érték telke.

3. Javasolt szabályozási elemek

6. §

(1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
1. javasolt telekhatár,
2. lehetséges csomópont helye,
3. zajvédelem,
4. épületmagasság korlátozás javasolt területe.

(2) A javasolt szabályozási elemektől rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

4. Tájékoztató elemek

7. §

A szabályozási terv tájékoztató elemei:
1. alaptérképi elemek (különösen földrészlet határ, alrészlet határ, meglévő épület),
2. szintvonal,
3. úttengely,
4. vasúttengely,
5. vasúti csomópont,
6. parkoló kapacitásadattal,

7. magánút telke,
8. külterületi út,
9. potenciális talajszennyeződés területe,
10. meglévő közműlétesítmények,
11. meglévő közművezetékek nyomvonala,
12. lebontott épület.

IV. Fejezet
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

5. Telekalakítás

8. §

(1) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények (különösen szennyvízátemelő, transzformátor) elhelyezése érdekében, továbbá közút és magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.

(2) Új nyúlványos (nyeles) telek:
   a) meglévő és tervezett belterületen belül nem alakítható ki.
   b) külterületen kizárólag fejlesztési területeken kívül, meglévő telekállapot közlekedési kapcsolatának biztosítására, meglévő szolgalmi jog felszámolása céljából alakítható ki.

(3) Fejlesztési területeken telekalakításra kizárólag a telektömb egészére készülő telekcsoport-újraosztás esetén kerülhet sor.

(4) Lakóterületen magánút, valamint bármely területfelhasználású területen tömbfeltáró út kialakítására csak a tömb egészére kiterjedő telekcsoport-újraosztás esetén kerülhet sor.

(5) Egyszerű körvonalú, könnyen beépíthető telkeket kell kialakítani.

6. Elővásárlási jog

9. §

A település teljes közigazgatási területén elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi helyi közút lejegyzéssel, illetve zöldterület kialakítással érintett, valamint helyi értéknek helyet biztosító ingatlan esetében.

7. Kisajátítás

10. §

A település területén kisajátítási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi helyi közút, közpark, vagy közkert területtel érintett ingatlan esetében.

8. Beültetési kötelezettség

11. §

(1) A beültetési kötelezettségű telekrészen – portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.

(2) A telek beültetési kötelezettségű területének min. 85%-át többszintes növényállománnyal kell beültetni. A maradék részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható.

(3) A beültetési kötelezettségű területeket háromszintű sűrű növénytelepítéssel (gyep, cserje és lombkoronaszinten is zárt állomány) kell kialakítani. A háromszintű növényállomány védelmi funkcióját környezettűrő fafajok alkalmazásával kell biztosítani.

(4) Vízfolyások, csatornák parti sávját érintő beültetési kötelezettségű területe(ke)n a (2) bekezdésben szereplő többszintes növényállomány helyett egyszintes, gyepszintű növényzet kialakítása kötelező.

(5) Beültetési kötelezettség terheli a közúti közlekedési területtel (KÖu), a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterülettel (kt.), valamint a magánúttal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját:

a) a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területbe (Gip),
b) az általános gazdasági területbe (G),
c) a beépítésre szánt különleges hulladékégető területbe (K-h),
d) a beépítésre szánt különleges pihenőpark területbe (K-pp), valamint
e) a beépítésre szánt különleges temetőterületbe (K-t)

sorolt ingatlannak.

(6) Beültetési kötelezettség terheli a lakóterületbe, a településközpont területbe, az üdülőterületbe, a mezőgazdasági területbe, a vízgazdálkodási területbe sorolt ingatlannal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját

a) a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területbe (Gip),
b) az általános gazdasági területbe (G), valamint
c) a beépítésre szánt különleges temetőterületbe (K-t)

sorolt ingatlannak.

V. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

9. Telkekre vonatkozó rendelkezések

12. §

(1) Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó, e Rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telekre vonatkozó előírások:

a) Beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
b) Az a) pontban szereplő rendelkezést építési hely meghatározásánál nem kell alkalmazni, azaz épület a telek elő-, oldal- és hátsókerti területének betartásával bárhol elhelyezhető.
c) Az érintett építési övezetek, övezetek beépítési paraméterei között meglévő épületmagassági érték eltérése esetén:
   ca) vagy az alacsonyabb épületmagasság-értéket kell az övezethatáron átnyúló épület egészére vonatkoztatni,
   cb) vagy építési övezetenként, övezetenként önálló épületet kell építeni az ott megadott épületmagasság betartásával.

10. Beépítettségre vonatkozó rendelkezések

13. §

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. Beépítési magasságra vonatkozó rendelkezések

14. §

(1) A melléképület épületmagassága nem lépheti túl a 4,0 m-t.

12. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

15. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

(2) Az előkert méretét:
   a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.
   b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor:
      ba) lakóterületen és településközpont területen – a 199 hrsz.-ú ingatlan, vagy az abból kialakuló telek kivételével – 5,0 méternek,
      bb) ipari területen, általános gazdasági területen és különleges területen min. 5,0 méternek
      bc) a 199 hrsz.-ú ingatlan, vagy az abból kialakuló telek esetén 2,0 méternek
   kell tekinteni.
   c) a telkek közterületi határ menti sávjában elhelyezésre szánt épületekre kell vonatkoztatni.

(3) Az oldalkert méretét:
   a) Szabadon álló beépítési módnál:
      aa) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
      ab) de legalább 3,0 méternek.
   b) Oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 méternek
   kell tekinteni.

(4) A hátsókert:
   a) Kialakult állapot esetén, 25 m telekmélységig a hátsókert értéke 0 m-ig is csökkenthető, azaz az épület a hátsó telekhatárig tűzfalképzéssel kiépíthető,
   b) Minden más esetben:
      ba) min. 6,0 m, vagy
      bb) a kialakult állapotnak megfelelő. Kialakult állapot szerinti szabályozás esetén sem lehet azonban kisebb a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értékénél.

(5) 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 felülírja.

(6) Oldalhatáron álló beépítés esetén:
   a) Az épületeket az építési helyen belül, a környezetében kialakult beépítési ritmus figyelembevételével kell elhelyezni, betartva az oldalkertre előírt legkisebb távolságot.
   b) Amennyiben az épület telken belüli elhelyezkedése ikres jelleget tükröz, úgy az ikres beépítési módot, egyben az ikres jellegű épület elhelyezést kell alkalmazni. Minden más esetben a szabadonálló beépítés az irányadó.

(7) Zártsorú beépítés módnál biztosítani kell a telkek hátsókertjének gépkocsival történő megközelítését, amennyiben azt a morfológiai és a műszaki adottságok lehetővé teszik.

(8) Az építési helyen kívül eső, meglévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető, funkcióváltásuk megvalósítható, de beépítettséget növelő bővítésük nem végrehajtható.

(9) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül létesíthető.

13. Közterületekre vonatkozó előírások

16. §

(1) Ideiglenes pavilon, lakókocsi, utánfutó, és sátor rendezvények idején, korlátozott időre (ha jogszabály másként nem rendelkezik, legfeljebb a rendezvények időtartamára és a karácsonyi vásár – december 1-től december 31-ig terjedő – időszakára) létesíthető.

(2) Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építményeket (különösen pavilon, buszváró) és köztárgyakat úgy kell elhelyezni, hogy azok ne akadályozzák a jármű- és gyalogos közlekedést.

(3) Pavilon jellegű építmény elhelyezésére vonatkozó rendelkezések:

a) Funkciója kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint nyilvános WC és turisztikai információellátás lehet.

b) Kereskedelmi, vendéglátó funkció csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető.

14. Közlekedési felületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

17. §

(1) Magánút bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

(2) A magánút lehet:

a) közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú, vagy

b) közforgalom elől elzárt magánút.

(3) Közforgalom elől elzárt magánút belterületen nem létesíthető.

(4) A magánút legkisebb szélessége:

a) A közforgalom számára megnyitott magánút műszaki paraméterei és szabályozási szélessége a közúti jellemzőkkel azonosak. A közforgalom számára megnyitott magánúton a forgalom lehetőségét bármely napszakban és mindenki számára biztosítani kell, a használatot korlátozni nem lehet.

b) A közforgalom elől elzárt magánút szélessége:

ba) maximum 3 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 6 méter,

bb) maximum 8 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,

bc) minden más esetben 12 méter.

(5) 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(6) Magánút, külterületi út (beleértve a mező- és erdőgazdasági üzemi utat, dűlőutat) tengelyétől számított 5-5 méteren belül kerítés, 10-10 méteren belül épület nem létesíthető.

VI. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

15. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

18. §

(1) Többszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m2-ére:
   a) legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
   b) legalább 20 db cserje, valamint
   c) a nem burkolt telekrészen kívül gyep, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

(2) A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől – 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

(3) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa pótlása.

16. Vízfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

19. §

(1) Vízfelület bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

(2) Az építési övezetben / övezetben előírt minimális zöldfelület számításánál az állandó vízfelület területének max.75%-a vehető zöldfelületként figyelembe.

VII. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

20. §

(1) A potenciális talajszennyezéssel érintett területen építési tevékenység a talaj vizsgálatát, szükség esetén talajcserét követően végezhető.

(2) A Natura 2000 területtel közvetlenül érintkező ingatlan Natura 2000 területtel szomszédos telekhatára menti 20 m-es rész be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó.

VIII. Fejezet

Közművek előírásai

21. §

(1) Fejlesztési területeken elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(2) Dorog teljes közigazgatási területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

IX. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

22. §

Dorog I. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

17. Lakóterületek

23. §

(1) Lakóterület építési övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke a teljes közművesítettség.

(2) A lakótelek terepszint alatti építményei csak az építési helyen belül helyezhetők el.

(3) Az építési helyen belül a főépületnek, a melléképülethez képest, mindig az utca felől kell elhelyezkednie. Az előírás portaépületre és garázsépületre nem vonatkozik.

Nagyvárosias lakóterület [Ln]

24. §

A nagyvárosias lakóterületen:

a) lakó,
b) kereskedelmi, szolgáltató (helyi lakosság ellátását szolgáló),
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) szállás jellegű,
f) igazgatási, iroda, valamint
g) sport

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Kisvárosias lakóterület [Lk]

25. §

(1) A kisvárosias lakóterületen:

a) lakó,
b) kereskedelmi, szolgáltató (a helyi lakosság ellátását szolgáló, illetve személygépjármű elhelyezését szolgáló),
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) szállás jellegű,
f) igazgatási, iroda, és
g) sport,

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Kisvárosias lakóterület övezetében önálló személygépjármű elhelyezését szolgáltató épület kizárólag közterületről nem látható módon helyezhető el.

Kertvárosias lakóterület [Lke]

26. §

A kertvárosias lakóterületen:

a) lakó,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló, személygépjármű elhelyezését szolgáló),
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális,
e) szállás jellegű,
f) sport
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

18. Vegyes területek

27. §

Vegyes terület építési övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke a teljes közművesítettség.

Településközpont terület [Vt]

28. §

(1) Településközpont területen:
a) lakó,
b) kereskedelmi (vásárcsarnok, piac, vásártér stb.), szolgáltató (parkolóház és közcélú mélygarázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára szolgáló kivételével, gépjármű tisztítást szolgáló, szociális bérlakás és munkásszálló céljára szolgáló),
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató (művelődési),
e) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
f) szállás,
g) igazgatási, iroda,
h) sport,
i) nem zavaró hatású egyéb gazdasági (az elektromos töltőállomás és a nem önálló üzemanyagtöltő)
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Településközpont területen önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

19. Gazdasági területek

29. §

(1) Gazdasági terület építési övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke a teljes közművesítettség.
(2) Az előírt zöldfelületi arány 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén.
(3) Az előírt számú parkoló hely kialakításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
(4) Gazdasági területen, kizárólag portaépület elhelyezésére, a telek közterület, vagy magánút menti előkerti sávja is felhasználható.
(5) A gazdasági terület építési övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

Ipari terület [Gip]

30. §

(1) Ipari területen:

a) ipari, gazdasági tevékenységi célú (raktározási, kereskedelmi, szolgáltató, üzemanyag töltést szolgáló igazgatási, iroda, szállás, parkolás céljára szolgáló, oktatási),
b) energiaszolgáltatási,
c) településgazdálkodási,

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Az (1) bekezdés a következő előírásokkal együtt kezelendő:
a) a Gip-1 építési övezet a környezetére jelentős hatást gyakorló rendeltetéseket elhelyezhetőségére is alkalmas,
b) a további építési övezetek területén nem helyezhető el jelentős hatást gyakorló rendeltetések.

Általános gazdasági terület [G]

31. §

Általános gazdasági területen:
a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú (energiaszolgáltatási, településgazdálkodási, oktatási, szociális, szállás, igazgatási, iroda, parkolás céljára szolgáló, üzemanyagtöltést szolgáló, szociális bérlakás és munkásszálló céljára szolgáló,
b) raktározási,
c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

20. Üdülőterületek

32. §

Üdülőterületek építési övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke:
a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
b) a keletkező szennyvíz
   ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
   bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
   bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

Hétvégi házas terület [Üh]

33. §

(1) Hétvégi házas területen:
a) üdülő,
b) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint,
c) sport

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Hétvégi házas területen legfeljebb egy önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyetlen üdülőépület helyezhető el.

21. Különleges területek [K]

34. §

(1) Különleges területek építési övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke:
a) Belterületen a teljes közművesítés kiépülése.
b) Külterületen:

ba) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
bb) a keletkező szennyvíz
1) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
2) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Különleges területeken a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.

(3) Az eltérő célú és fajtájú különleges területekre vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – a 35-45. § szakaszok előírásait kell figyelembe venni.

(4) Az előírt zöldfelületi arány 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni műszaki lehetőség esetén a telekhatárok mentén.

(5) Különleges területen, kizárólag portaépület elhelyezésére, a telek közterület, vagy magánút menti előkerti sávja is felhasználható.

(6) A különleges terület építési övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

Különleges állat- és növénykert terület [K-án]

35. §

Különleges állat- és növénykert területen:

a) állattartási (istálló, állatkifutó stb.) és növény tárolási célú,
b) szálláshely szolgáltató,
c) kereskedelmi,
d) gyermekjátszótér, kalandparki,
e) a fő rendeltetéshez kötődő kiállítási-, közoktatási
f) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta)
g) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú, valamint
h) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges bányaterület [K-b]

36. §

Különleges bányaterületen:

a) bányászati célú,
b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges garázsterület [K-g]

37. §

Különleges garázsterületen:

a) gépkocsi tárolási célú, valamint
b) kereskedelmi, szolgáltató,

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges kórházterület [K-k]

38. §

Különleges kórházterületen:

a) egészségügyi (különösen kórház, szanatórium, rendelő) célú,
b) az egészségügyi létesítményeket kiszolgáló (különösen szociális, iroda, raktár, porta), valamint
c) parkolást céljára szolgáló
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges közműterület [K-km]

39. §

Különleges közműterületen:
a) közműellátást szolgáló,
b) a közműhálózat üzemeltetéséhez, a telephely fenntartásához, védelméhez kapcsolódó
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges pihenőpark terület [K-pp]

40. §

(1) Különleges pihenőpark területen elhelyezhető:
a) sport és rekreációs célú,
b) turisztikai,
c) oktatási, kiállítási,
d) szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
e) sportcélú állattartó,
f) istálló, állatkifutó,
g) gyermekjátszótér, kalandparki
h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta)
i) kizárólag a pihenőpark üzemeltetését, működtetését, fenntartását szolgáló gazdasági célú, valamint
j) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) A különleges pihenőpark területén maximum 2 db lakás alakítható ki.

Különleges sportterület [K-sp]

41. §

Különleges sportolási célú területen elhelyezhető:
a) sport és rekreációs célú,
b) turisztikai,
c) szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
d) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen öltöző, szociális, irodai, raktár, porta), valamint
e) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges temetőterület [K-t]

42. §

Különleges temetőterületen elhelyezhető:
a) egyházi és világi kegyeleti célú,
b) ravatalozó,

c) hűtőház,
d) sírbolt, emlékmű,
e) urnafal,
f) kereszt, harangláb, emlékoszlop,
g) virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges, valamint
h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges templomterület [K-tp]

43. §

Különleges templomterületen elhelyezhető:

a) templom,
b) egyházi és világi kegyeleti célú,
c) ravatalozó,
d) sírbolt, emlékmű, valamint
e) urnafal,
f) kereszt, harangláb, emlékoszlop, valamint
g) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta) célú,

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges veszélyes hulladékégető terület [K-vh]

44. §

Különleges veszélyes hulladékégető területen:

a) hulladékégetési célú
b) hulladékkezelési célú,
c) hulladéktárolási célú,
d) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
e) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

Különleges vízműterület [K-vm]

45. §

Különleges vízműterületen elhelyezhető:

a) vízszolgáltatás biztosításához szükséges műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények (különösen medence, zárkamra, nyomásfokozó gépház),
b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta), valamint
c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú

rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

XI. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

22. Közlekedési terület [KÖu, kt, KÖk]

46. §

(1) A KÖu jelű közúti közlekedési területen és kt jelű nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületen:
   a) országos és helyi közúthálózati,
   b) gépjármű várakozóhely,
   c) kerékpárút, gyalogút, járda, sétány, köztér,
   d) az a)-c) pontokban szereplő létesítmények csomóponti, vízelvezetési és környezetvédelmi,
   e) ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás, valamint
   f) közmű- és hírközlési

   rendeltetés(eke)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

(2) A KÖu jelű közúti közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.

(3) A KÖk jelű kötöttpályás közlekedési területen:
   a) kötöttpályás közlekedési,
   b) vasútállomáshoz, vasúti megállóhelyhez kapcsolódó,
   c) gépjármű várakozóhely,
   d) kerékpárút, gyalogút, járda,
   e) az a)-d) pontokban szereplő létesítmények csomóponti, tartószerkezeti, zöldfelületi, vízelvezetési és környezetvédelmi,
   f) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
   g) közmű- és hírközlési

   rendeltetés(eke)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

(4) A szintbeni közúti csomópontokban, valamint az út-vasút keresztezések környezetében a látóháromszögek területén a szakági előírások az irányadók.

23. Zöldterület – közkert [Zkk]

47. §

Közkertterületen:
   a) pihenést és testedzést szolgáló,
   b) rendeltetésszerű használatához szükséges (a zöldterület fenntartásához és védelméhez szükséges, a terület használói számára kialakított parkoló, országos és helyi közúthálózati elem, tömegközlekedési megállóhely és építményei, kerékpárút, gyalogút, járda, sétány, közösségi tér, kapcsolódó csomópontok elemei, az ismeretterjesztést szolgáló), valamint
   c) vendéglátó, (idegenforgalmi (szálláshelyek kivételével), kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetés(eke)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

24. Erdőterület [Ev, Eg, Ek]

48. §

(1) Erdőterület övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke:
   a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
   b) a keletkező szennyvíz
      ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy

bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Gazdasági és közjóléti rendeltetésű erdőterületen:
a) erdő- és vadgazdálkodást szolgáló,
b) az erdő elsődleges rendeltetésével összhangban álló (különösen őrház, erdészház, munkásház, közjóléti létesítmény),
c) kilátó,
d) menedékház,
e) vadászház,
f) oktatási-kutatási célú,
g) a rendeltetést szolgáló közlekedési célú,
h) állattartás célját szolgáló, valamint
i) szolgálati lakó- és szállás célú

(4) A erdőgazdálkodási terület övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

25. Mezőgazdasági területek

49. §

(1) Építmény elhelyezésére – amennyiben rendelkezésre áll, elsődlegesen – művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

(2) Mezőgazdasági területen lakóépület nem létesíthető.

(3) Mezőgazdasági területen kizárólag a mezőgazdasági hasznosítás építményei (különösen üvegház, fóliasátor, pince, présház, állattartó építmény, mezőgazdasági épület) helyezhető el.

Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

50. §

(1) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke:
a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
b) a keletkező szennyvíz
ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztározóban történő gyűjtése, vagy
bc) egyedi, biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Kertes mezőgazdasági területen:
a) növénytermesztést szolgáló,
b) állattartást, állattenyésztést és halászatot szolgáló,
c) az a)-b) pontokkal kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló (mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatáshoz, kereskedelemhez, kapcsolódó)
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(3) Az övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

Általános mezőgazdasági terület [Má]

51. §

(1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke:

a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
b) a keletkező szennyvíz
   ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
   bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
   bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Általános mezőgazdasági területen:
a) növénytermesztést szolgáló,
b) állattartást, állattenyésztést és halászatot szolgáló,
c) az a)-b) pontokkal kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló (mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatáshoz, kereskedelemhez, kapcsolódó)
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(3) Az övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület [Mko]

52. §

(1) Az övezet területén a legnagyobb beépítettség betartása mellett maximum 100 m2 épület helyezhető el, kerítés nem létesíthető.

(2) Az övezet területén építmény csak akkor létesíthető, ha az a táji és természeti értékeket nem károsítja.

(3) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke:
a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
b) a keletkező szennyvíz
   ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
   bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
   bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(4) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területén:
a) növénytermesztést szolgáló,
b) állattartást, állattenyésztést és halászatot szolgáló,
c) az a)-b) pontokkal kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló (mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatáshoz, kereskedelemhez, kapcsolódó)
rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(5) Az övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

26. Vízgazdálkodási terület [V]

53. §

(1) Vízgazdálkodási terület övezetében elhelyezhető:
a) felszíni vízrendezés létesítménye és műtárgya,
b) a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológiai létesítmény, valamint
c) hídpillér.

(2) A vízgazdálkodási terület övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túllépheto.

27. Természetközeli terület [TK]

54. §

Természetközeli terület övezetében épület nem létesíthető.

28. Különleges beépítésre nem szánt sportterület [Kb-sp]

55. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt sportterület övezeteiben a közüzemi közművesítettség mértéke és módja:
   a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
   b) a keletkező szennyvíz
      ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
      bb) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Az előírt zöldfelületi arány 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén.

(3) Kizárólag portaépület elhelyezésére, a telek közterület, vagy magánút menti előkerti sávja is felhasználható.

(4) A különleges terület építési övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

(5) Különleges beépítésre nem szánt sportterületen:
   a) sport és rekreációs célú,
   b) turisztikai,
   c) szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
   d) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen öltöző, szociális, irodai, raktár, porta)
   e) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú

   rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

56. §

(1) Ezen rendelet 2020. január 1-én lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2009. (IX. 11.) önkormányzati rendelete.

.....
Dr. Tittmann János
polgármester

.....
Kecskésné Patos Szilvia
jegyző

1. melléklet a 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

Dorog Város Szabályozási Terve

1.1. JELMAGYARÁZAT

1.2. SZELVÉNYHÁLÓ

1.3. Szabályozási Tervlapok M=1:4000

2. melléklet a 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

Dorog város övezeti paraméterei

2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épület-magasság
3			%	m^2	%	m
4	Ln-1	K	K	K	K	K+1 m
5	Ln-2	K	40	K	45	K+1 m
6	Lk-1	K	K	K	K	K+1 m
7	Lk-2	SZ	40	500	40	12,5
8	Lk-3	SZ	40	800	40	10,5
9	Lk-4	Z	50	500	30	7,5
10	Lk-5	Z	50	180	30	7,5
11	Lk-6	SZ	40	800	30	7,5
12	Lk-7	SZ	40	800	40	6,0
13	Lk-8	Z	60	180	20	4,5
14	Lke-1	O	30	800	50	7,5
15	Lke-1-Ko	IKR/SZ	30	800	50	7,5
16	Lke-2	SZ	30	800	50	7,5
17	Lke-3	Z	30	400	50	7,5
18	Lke-4	O	30	400	50	7,5
19	Lke-5	SZ	30	400	50	7,5
20	Lke-6	Z	30	180	50	7,5
21	Lke-7	O	30	180	50	7,5
22	Lke-8	O	30	400	50	6,0
23	Lke-9	Z	K	K	K	4,5
24	Lke-10	Z	30	K	50	4,5
25	Lke-11	O	30	800	50	4,5
26	Lke-12	SZ	30	800	50	4,5
27	Lke-13	Z	30	400	50	4,5
28	Lke-14	O	30	400	50	4,5
29	Lke-14-Ko	IKR/SZ	30	400	50	4,5
30	Lke-15	SZ	30	400	50	4,5
31	Lke-16-	IKR/SZ	30	180	50	4,5

	Ko					
32	Vt-1	K	80	K	10	K+T
33	Vt-2	Z	50	800	20	12,5
34	Vt-3	SZ	50	800	20	12,5
35	Vt-4[1]	Z	100	180	0	11,0
36	Vt-5	Z	80	500	10	11,0
37	Vt-6	SZ	62,5	K	10	10,5
38	Vt-7	Z	50	2000	20	10,5
39	Vt-8	SZ	50	800	20	10,5
40	Vt-9	SZ	50	800	10	10,5
41	Vt-10	SZ	30	2000	40	10,5
42	Vt-11	Z	50	500	20	10,5
43	Vt-12	Z	60	500	10	9,5
44	Vt-13	SZ	50	800	20	7,5/12[2]
45	Vt-14	Z	62,5	180	10	7,5
46	Vt-15	Z	50	K	20	7,5
47	Vt-16	SZ	50	2000	20	7,5
48	Vt-17	SZ	50	800	20	7,5
49	Vt-18	Z	50	800	20	7,5
50	Vt-19	SZ	50	800	20	7,5
51	Vt-20	Z	50	500	20	7,5
52	Vt-21	O	50	500	20	7,5
53	Vt-22	Z	50	300	20	7,5
54	Vt-23	Z	50	300	10	7,5
55	Vt-24	Z	50	180	20	7,5
56	Vt-25	SZ	30	2000	40	7,5
57	Vt-26	SZ	30	800	40	7,5
58	Vt-27	O	30	500	40	7,5
59	Vt-28	SZ	25	2000	30	7,5
60	Vt-29	Z	62,5	K	10	6,5
61	Vt-30-Ko	IKR/SZ	50	300	20	4,5
62	Vt-31	SZ	30	2000	40	4,5
63	Vt-32	Z	80	90	10	4,5
64	Vt-33	SZ	50	800	20	3,5
65	Gip-1	SZ	35	10 000	45	18,5
66	Gip-2	SZ	50	2000	30	15,5
67	Gip-3	SZ	20	5000	35	15,5
68	Gip-4	SZ	50	2000	30	12,5
69	Gip-5	O	50	1000	30	7,5

70	Gip-6	SZ	40	500	35	7,5
71	Gip-7	SZ	30	1000	45	7,5
72	G-1	SZ	65	2000	25	12,5
73	G-2	SZ	50	2000	25	12,5
74	G-3	O	50	1000	25	12,5
75	G-4	K	K	K	K	7,5
76	G-5	SZ	50	1000	25	7,5
77	G-6	Z	50	500	25	7,5
78	G-7	Z	40	2000	30	7,5
79	G-8	SZ	30	2000	40	7,5
80	G-9	SZ	65	1000	25	6,0
81	G-10	SZ	40	500	30	4,5
82	Üh-1	O	10	720	75	4,5
83	K-án	SZ	10	10 000[3]	65	4,5
84	K-b	SZ	10	K	K	K
85	K-g	K	K	K	K	K
86	K-g*[1]	Z	100	30	0	3,5
87	K-k	K	K	K	K	K
88	K-km	SZ	40	NR	40	7,5m
89	K-pp	SZ	20	5000	50	4,5[4]/7,5
90	K-sp-1	SZ	10	5000	40	7,5
91	K-sp-2	SZ	40	1000	40	7,5/12[2]
92	K-sp-3	SZ	10	10.000	40	4,5
93	K-t-1	SZ	K	K	55	3,5
94	K-t-2	SZ	25	800	55	7,5
95	K-tp	SZ	K	K	K	K
96	K-vh	SZ	30	10 000	55	18,5
97	K-vm-1	SZ	K	K	75	7,5
98	K-vm-2	SZ	10	K	75	4,5

K Kialakult állapot

NR Nem releváns

Ko Kolóniás

1 OTÉK felmentés szerint

2 Kizárólag sportcsarnok, valamint kiszolgáló helyiségei (különösen szociális, sportszállás, raktár) kialakításához alkalmazható épületmagasság.

3 10.000 m^2, de maximum 4 db telek alakítható ki

4 A szabályozási tervlapon „épületmagasság korlátozás területe”-ként jelölt telekrészen belül javasolt épületmagasság értéke

2.2. ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	C	D	E	F
1	Az övezet jele	A telekre meghatározott			Az épületre meghatározott
2		legnagyobb beépítettség	legkisebb beépíthető telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épület-magassága
3		%	m^2	%	m
4	KÖu	5	1000	-	4,5*
5	kt	5	1000	-	4,5*
6	KÖk	5	1000	-	7,5*
7	Zkk	3	1000	60	4,5
8	Ev	0	1000	95	NR
9	Eg	0,5	1000	90	4,5
10	Ek	5	1000	90	4,5
11	Mk	3	**	80	4,5
12	Má	3	**	80	4,5*
13	Mko	1	10.000	95	4,5
14	V	1	-	A vízfelületen kívüli terület 90 %-a	4,5
15	Tk	0	NR	99	-
16	Kb-sp-1	10	2000	40	4,5*
17	Kb-sp-2	10	10.000	40	4,5*

NR Nem értelmezhető paraméter.

\- Nincs korlátozás.

* Technológiai indokoltság mértékéig túllépheto.

** Országos előírások szerint.

3. melléklet a 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez
Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok

3.1. TELEKALAKÍTÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT INGATLANOK

Hrsz.:

[A szabályozási előírások alapján érintett ingatlanok.]

3.2. ÉPÍTÉSI TILALOMMAL ÉRINTETT INGATLANOK

Hrsz.:

[A szabályozási előírások alapján érintett ingatlanok.]

3.3. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

Hrsz.:

[A szabályozási előírások alapján érintett ingatlanok.]

3.4. KISAJÁTÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK

A) CÉL: HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

Hrsz.:

[A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.]

B) CÉL: KÖZKERT KIALAKÍTÁSA CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ KISAJÁTÍTÁS

Hrsz.:

[A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi közkert kialakítása céljára történő kisajátítással érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.]

C)[1] Cél: a dorogi bekötőút és annak 10. sz. főúti csomópontja kialakítása céljára történő kisajátítás

Hrsz.: 0287, 0292/26, (0292/25), 0292/27, 0290/4, 0290/6, 0290/2, 0281/11, 0281/7, 0281/6

3.5. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Hrsz.:

[A szabályozási előírások alapján érintett ingatlanok.]

[1] Kiegészítette az 1/2021.(I.21.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. január 22-től.

4. melléklet a 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

Állattartó épületek/építmények telepítési távolsága

4.1. ÁLLATTARTÓ ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGA – CSALÁD ÖNELLÁTÁSÁRA SZOLGÁLÓ ÁLLATTARTÁS ESETÉN

1	ÁLLAT MEGNEVEZÉSE	ÁLLAT LÉTSZÁMA	TÁVOLSÁG LAKÓ- ÉS ÜDÜLŐÉPÜLETTŐL	TÁVOLSÁG KÚTTÓL	TÁVOLSÁG KÖZTERÜLETTŐL
2	kisállat	20	10	10	5
3	közepes állat	6	10	10	5
4	nagy állat	2	20	15	5

4.2. ÁLLATTARTÓ ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGA – KERESKEDELMI CÉLOKAT SZOLGÁLÓ, KIS LÉTSZÁMÚ ÁLLATTARTÓ TELEP ESETÉN

1	ÁLLAT MEGNEVEZÉSE	ÁLLAT LÉTSZÁMA	TÁVOLSÁG LAKÓ- ÉS ÜDÜLŐÉPÜLETTŐL	TÁVOLSÁG KÚTTÓL	TÁVOLSÁG KÖZTERÜLETTŐL
2	kisállat	100	20	20	10
3	közepes állat	30	20	20	10
4	nagy állat	10	30	25	10

1. függelék a 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

Helyi jelentőségű természeti érték

	A	B
1	Besorolás	Megnevezés
2	Helyi jelentőségű park	Jubileum tér és Szent Borbála templom előtti köztér
3		Kórház és rendelőintézet kertje
4		Otthon tér
5		Petőfi tér
6	Helyi jelentőségű természeti érték (fasor)	Kossuth Lajos utca
7		Rákóczi Ferenc utca

2. függelék a 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez
Útosztályba sorolás

A települést érintő közutak útosztályba sorolása:

a)[2]	11126 j. Dorogi bekötőút	K.V.B.
b)	10 sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút	K.III.B., B.III.b.C.
c)	111 sz. Esztergom-Dorog másodrendű főút	B.IV.b.C.
d)	1106 j. Dorog-Úny-Tinnye összekötő út	K.V.C., B.V.c.D.
e)	szerkezeti jelentőségű (gyűjtő) utak:	B.V.d.D.
f)	kiszolgáló (lakó) utak:	B.VI.d.D.
g)	külterületi utak:	K.VI.C.

[2] Módosította az 1/2021.(I.21.) önk. rendelet 2. §-a. Hatályos 2021. január 22-től.