



DOROG VÁROS POLGÁRMESTERE

2510 DOROG, BÉCSI ÚT 79-81 TEL.: 06 33 431 299 FAX.: 06 33 431 377 E-MAIL : PMESTER@DOROG.HU

ELŐTERJESZTÉS

Dorog Város Képviselő-testületének 2022. július 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Dorog Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 48/2021. (IV.29.) számú határozatával elindította a Dorog Város településrendezési eszköz több részterületet érintő felülvizsgálatát.

Első lépésben a módosítás miatt vélemény-nyilvánítási kérelemmel (környezeti vizsgálat szükségességének és tematikájának meghatározása) fordultunk a környezet védelméért felelős szervekhez a 2/2005. (I.11) Korm. rendelet alapján. A visszaérkezett vélemények alapján nem vált szükségessé a környezeti hatásvizsgálat lefolytatása.

Második lépésben 2021. áprilisában előzetes tájékoztatási szakaszt tettünk, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormány rendelet (továbbiakban Rendelet) 37. § valamint a 7/2014. (II.07.) képviselő-testület határozat, azaz az úgynevezett „partnerségi egyeztetési szabályzat” alapján a helyben szokásos módon (honlap, Közhírré tétetik, faliújság). Meglették keresve a jogszabályon felül a helyi legnagyobb adózó cégek is.

Harmadik lépésben a Váti Kft. által elkészített tervdokumentációt megküldtük véleményezésre a Rendelet 38. § szerint, illetve 2021. november 16-án lakossági fórumot tartottunk az elkészített tervdokumentáció bemutatásával.

Negyedik lépésben elkészítettük a véleményekkel kapcsolatos tervezői válaszokat.

Ötödik lépésben egyeztető tárgyalást tartottunk 2022. április 5-én.

Hatodik lépésben a Rendelet 39. § (2) bekezdése szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket, jegyzőkönyvet ismertettük a képviselő-testület előtt, amelyek elfogadásáról képviselő-testület döntés született a 33/2022. (IV.29.) számú határozatban.

Hetedik lépésben a teljes eljárási dokumentációt és az állami főépítész számára készült záró véleményezési anyagot (A. számú melléklet) megküldtük az állami főépítésznek záró véleményezésre 2022. május 23-án.

Végezetül elkészült az állami főépítész záróvéleménye (B. számú melléklet), melyben javasolja az elkészült dokumentum elfogadását a Képviselő-testület részére.

A fent leírtak alapján Dorog Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét javaslom a Tisztelt Képviselő-testület elé megtárgyalásra és elfogadásra.

Dorog Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (VII. 15.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály Közlekedésért felelős miniszter/Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/, Légiközlekedési hatóság/Innovációs és Technológiai Minisztérium, Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály/, Katonai légügyi hatóság: Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály/Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály Honvédelemért felelős miniszter, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gazdasági Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, továbbá Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat, Csolnok Község Önkormányzata, Esztergom Város Önkormányzata, Keszthely Község Önkormányzata, Leányvár Község Önkormányzata Piliscsév Község Önkormányzata, Tokodaltáró Község Önkormányzata, valamint Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E Rendelet mellékletei:

- I. melléklet: Dorog Város Szabályozási Terve
 - a) 1.1. Dorog Város Szabályozási Terve – Jelmagyarázat
 - b) 1.2. Dorog Város Szabályozási Terve – Szelvényháló

- c) 1.3. Dorog Város Szabályozási Terve M=1:4000
- 2. melléklet: Dorog város övezeti paraméterei
 - a) 2.1. Építési övezeti paraméterek
 - b) 2.2. Övezeti paraméterek
- 3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok
 - a) 3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - b) 3.2. Kisajátítással érintett ingatlanok
 - c) 3.3. Beültetési kötelezettségű ingatlanok
- 4. melléklet: Állattartó épületek/építmények telepítési távolsága
 - a) 4.1. Állattartó épületek telepítési távolsága – család önellátására szolgáló állattartás esetén
 - b) 4.2. Állattartó épületek telepítési távolsága – kereskedelmi célokat szolgáló, kis létszámú állattartó telep esetén”

2. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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. építési vonal,
- 8. tervezett kerékpárút,
- 9. tervezett gyalogút

(2) A szabályozási terv felületi jelölésű szabályozási elemei:

- 1. közúti közlekedési terület,
- 2. nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület,
- 3. kötőtpályás közlekedési terület – vasútterület,
- 4. zöldterület – közkert,
- 5. erdőterület,
- 6. vízgazdálkodási terület,
- 7. különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
- 8. közhasználat elől el nem zárható zöldfelület,

(3) A szabályozási terv sajátos jogintézményekkel érintett eleme a beültetési kötelezettséggel érintett terület”

3. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 5. § 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A szabályozási tervben alkalmazott más jogszabályok által elrendelt elemek:)

„8. tájképvédelmi terület övezetének határa,”

4. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 8. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lk-8 építési övezetben kizárólag telekhatárrendezés esetén, abban az esetben, ha az egyik ingatlan telekmérete csökken és nem éri el az előírt legkisebb kialakítható telekterületet a telekalakításra sor kerülhet, amennyiben a csökkenő ingatlan megmaradó mérete a 135 m²-t meghaladja.”

5. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 12. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Új építés esetén minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani. Bővítés és rendeltetésmód változtatás esetén az OTÉK 42. §-ban megfogalmazott előírásai szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(4) 20, vagy annál több személygépkocsit, illetve 10, vagy annál több tehergépjárművet befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell ellátni, és a felületén keletkező csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül kell a befogadóba vezetni.”

6. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 15. § (2) bekezdés b) pontja a következő bd) alponttal egészül ki:

[Az előkert méretét:

ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor:]

„bd) a Vt-20 építési övezetben az 1190 hrsz.-ú ingatlan esetén az Agóra irányában, a különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér [Kb-kt/b] felé 0 méternek.”

7. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 20. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A vízbázis védőövezettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.”

8. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. §

(1) Dorog I. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

(2) Veszélyességi övezetek érintettségében az új épületek és építmények elhelyezésekor *a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2.2. pont a) táblázatban foglalt előírásait kell figyelembe venni.”

9. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

„27/A. Különleges beépítésre nem szánt területek

54/A. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezeteiben a közműellátás mértéke és módja:

- a) különleges beépítésre nem szánt burkolt köztéren [Kb-kt/b] teljes közművesítettség,
- b) egyéb különleges beépítésre nem szánt terület övezetében a legalább részleges közművesítettség, valamint
- c) a keletkező szennyvíz
 - ca) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - cb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
 - cc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Különleges beépítésre nem szánt területen a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.

(3) Az eltérő célú és fajtájú különleges beépítésre nem szánt területek övezetére vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – az 54b.-55. § előírásait kell figyelembe venni.

(4) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(5) Technológiai jellegű építmények esetében az övezetben előírt épületmagasságtól a technológiailag indokolt mértékig el lehet térni.”

10. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

„27/B. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület [Kb-en]

54/B. §

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen:

- a) megújuló energiaforrások hasznosításához szükséges,
- b) tevékenységhez szorosan kapcsolódó (különösen szociális, iroda, raktár) kiszolgáló rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.”

11. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

„27/C. Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér [Kb-kt/b]

54/C. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt burkolt közterületen:

- a) gépjármű várakozóhely,
 - b) kerékpárút, gyalogút, járda, sétány, köztér,
 - c) az a)-b) pontokban szereplő létesítmények csomóponti, vízvezetési és környezetvédelmi,
 - d) ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás, valamint
 - e) közmű- és hírközlési
- rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) A különleges beépítésre nem szánt burkolt közterületen kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.”

12. §

A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete a következő alcímmel egészül ki:

„27/D. Különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület [Kb-mp]

54/D. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterületen:

- a) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen raktár, porta)
 - b) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú
- rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterületen a rendeltetéshez kapcsolódó funkciók kizárólag konténerben helyezhetők el.

(3) Különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterületen kizárólag szilárd burkolat kialakítása alkalmazható a tehergépjárművek forgalmának biztosítására.”

13. §

(1) A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2019 (XI.29..) önkormányzati rendelete 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

14. §

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

- a) 54.§ és a 27. alcím,
- b) 55. § (1) bekezdése,
- c) 2. melléklet 2.2. pontjában foglalt táblázat 15 . sora.

15. §

Ez a rendelet 2022. augusztus 15-én lép hatályba.

.....
Dr. Tittmann János
polgármester

.....
Kecskésné Patos Szilvia
jegyző