

TERVEZÉSI FELADATOK

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek – több részterületre szóló – módosítása az alábbi tervezési feladatokra, valamint területekre terjed ki:

M1. módosítás:

A módosítás célja a Kenyérmezői-patak mentén a 0315 hrsz.-ú ingatlan java részének védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) különleges beépítésre nem szánt zöld hulladék kezelésére szolgáló területbe (Kb-zhu) történő átsorolása.

- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Az ingatlan megközelítése magánúttal, az M2. módosítás területén keresztül kerül biztosításra.
- Módosítás tárgya: TSZT, HÉSZ, SZT

M2. módosítás:

A módosítás célja a Kenyérmezői-patak mentén, az M1. módosítás szomszédságában a 0316 hrsz.-ú ingatlan egészének és a 0315 hrsz.-ú ingatlan egy részének védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területbe (Kb-ám) történő átsorolása.

- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Az érintett terület legnagyobb részén jelenleg is a Dorogi Ebrendészeti Telep működik.
- A működő Telep területe a közigazgatási határ mentén az M1. módosítás területének megközelítését szolgáló magánút területével csökkentésre kerül, melynek nyomán a jelenlegi használaton túl (kelet felé) a területe 3 m-rel megnövelten kerül kijelölésre a TRE-ben.
- Módosítás tárgya: TSZT, HÉSZ, SZT

M3. módosítás:

A módosítás célja az Attila út mentén elhelyezkedő 2241 hrsz.-ú ingatlan egészének zöldterület – közkert területéből (Zkk), illetve jelen ingatlanhoz kapcsolódó 4778/2 hrsz.-ú ingatlan szélén keskeny sávban, korábban pótlásként kijelölt zöldterület – közkert területéből (Zkk) és védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) a környezetéhez illeszkedő kertvárosias lakóterületbe (Lke) történő átsorolása.

- A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amely pótlására az M12. módosítás területén kerül sor.
- Módosítás tárgya: TSZT, SZT

M4. módosítás:

A módosítás célja a Csolnoki út mentén található 2302/1 hrsz.-ú ingatlan építési feltételeinek kialakult állapotokhoz történő rendezése.

- A hatályos TRE-ben a 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanok területének középső része kelet-nyugati irányban vízgazdálkodási területtel (V) érintett. A telkeket érintő vízgazdálkodási terület (V) törlésre / a környezetéhez illeszkedően ipari területbe (Gip) kerül átsorolásra.
- A területen a föld alatt áthaladó vízelvezető csatorna tengelye és ehhez kapcsolódóan „csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sáv” kerül jelölésre a szabályozási terven geodéziai bemérés (vázrajz) alapján.

- A telek déli részét érintő szabályozás törlésre kerül, amelyhez igazodóan a környező szabályozás kismértékben korrigálásra kerül.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amely pótlására az M12. módosítás területén kerül sor.
- A 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanok területe egységesen Gip-8 építési övezetbe kerül átsorolásra, amely kapcsán a beépítési paraméterek közül kizárólag a legkisebb zöldfelület értéke kerül módosításra 45 % > 25 %-ra.
- Módosítás tárgya: TSZT, HÉSZ, SZT

M5. módosítás:

A módosítás célja a vasút és a Bányász körönd között található 1729/1 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe sorolt részének Vt-8 építési övezetből, Vt-3 építési övezetbe történő átsorolása.

- Az építési övezeti átsorolás a beépítési paraméterek közül kizárólag a legnagyobb épületmagasságot érinti 10,5 m > 12,5 m.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Módosítás tárgya: SZT

M6. módosítás:

A módosítás célja a településen a munkásszállások elhelyezhetőségének korlátozása.

- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- A módosítás kizárólag a HÉSZ előírásait érinti.
- A HÉSZ módosítás kizárólag a jelenleg hatályos OTÉK előírásaiban szereplő területfelhasználások esetén engedné meg a munkásszállások elhelyezését. Az elhelyezhetőség mértékét telkenként max. 30 fő befogadó képességre korlátozná, továbbá minden 2 fő számára 1 fürdőszoba kialakítását írná elő. Ezen túl a Mészáros Lázár utca – Bányász körönd által határolt tömbben teljesen megtiltaná munkásszállás elhelyezését.
- Módosítás tárgya: HÉSZ

M7. módosítás:

A módosítás célja a 1627 hrsz.-ú ingatlan (volt Iposz-ház) beépítési paramétereinek módosítása.

- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Az ingatlan településközpont terület besorolásban marad. A beépítési paraméterek közül a beépítés módja (zártosorú > szabadonálló), a legnagyobb beépítettség (50 % > 40 %), a legkisebb kialakítható telekterület (300 m² > 3000 m²), valamint a legnagyobb épületmagasság (7,5 m > 9,5 m) kerül módosításra.
- Módosítás tárgya: HÉSZ, SZT

M8. módosítás:

A módosítás célja a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése a volt homokvasút területén (hrsz.: 0231/2).

- A Bécsi út mentén, a 0231/2 hrsz.-ú ingatlan területén található használaton kívüli, volt vasúti épület környezetének átsorolása kötőtpályás közlekedési területből (KÖK) különleges beépítésre szánt homokvasút élményút fogadóközpont területbe (K-héf).

- A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amely pótlására az M12. módosítás területén kerül sor.
- Módosítás tárgya: TSZT, HÉSZ, SZT

M9. módosítás:

A módosítás célja a Hantken Miksa utca – vasút – Mária utca – Rákóczi Ferenc utca tömbjében található hatályos tervi fejlesztés újragondolása, a felosztásra tervezett tömb északi tervezett utcák által határolt területén.

- A terület Vt-2 és Vt-3 építési övezetbe sorolt része egységesen Vt-3 építési övezeti besorolásba kerül, amely a beépítési paraméterekben a beépítési mód egységesítését jelenti, így a terület egésze szabadonálló beépítésűvé válik.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Módosítás tárgya: SZT

M10. módosítás:

A módosítás célja a Köztársaság útja és a Kenyérmezői-patak között található 118/41 hrsz.-ú ingatlan, használathoz igazodó építési feltételeinek rögzítése.

- A tulajdonos a Köztársaság útja irányában a 118/39 hrsz.-ú közterületi ingatlan benyúló részét használja, így az érintett terület az önkormányzat hozzájárulásával a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületek (kt.) közül a településközpont területek (Vt) közé kerül átsorolásra.
- A földhivatali állapotokhoz képest a telken elhelyezkedő épület nagyobb területet foglal el, melyhez kapcsolódóan a 118/39 hrsz.-ú ingatlan közterületi fennmaradó része felé építési vonal kerül kijelölésre a kialakult épület vonalában (helyszínrajzhoz igazodóan).
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amely pótlására az M12. módosítás területén kerül sor.
- Módosítás tárgya: TSZT, HÉSZ, SZT

M11. módosítás:

A módosítás célja a Kenyérmezői-patak mellett elhelyezkedő 13/2 és 13/3 hrsz.-ú ingatlanok (bölcsőde és óvoda) legnagyobb épületmagasságának növelése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében.

- A területek Vt-31 építési övezetből Vt-25 építési övezetbe kerülnek átsorolásra. A kialakítható épület magasság 4,5 m > 7,5 m-re növekszik.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Módosítás tárgya: SZT

M12. módosítás:

A módosítás célja a tervmódosítás során kijelölt új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódóan a magasabb szintű jogszabályokhoz kötődve a szükséges zöldterület – közkert (Zkk) kijelölése (2018. évi CXXXIX. törvény 12. §), illetve a biológiai aktivitás érték szinten tartása (1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b)). A zöldterület pótlására a Csolnoki út és az Attila út között kerül sor, a 2337 hrsz.-ú ingatlan területén.

- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Módosítás tárgya: TSZT, SZT

M13. módosítás:

A módosítás célja az építménymagasság és az épületmagasság számítása közötti eltérés rendezése, azaz legfeljebb 2 db, legfeljebb 6,0 méter magas ormfalat az épületmagasság értékébe ne kelljen beszámítani.

- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Módosítás tárgya: HÉSZ

