



DOROG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
– TÖBB RÉSZTERÜLETRE SZÓLÓ –
MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZÁRA KÉSZÜLT TERVEZET



Forrás: Dorog vasútállomás (Saját fotó)

JÓVÁHAGYANDÓ és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2023. DECEMBER HÓ





Városépítési Kft.
VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.


AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT

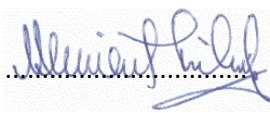


VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

Irányító tervező: MOLNÁR CSILLA vezető településtervező 

Településtervezés: MOLNÁR CSILLA okl. építészmérnök TT 01-6114 

Környezetalakítás: MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök, TK 01-5324 

Közlekedés: KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök, Tkö 11-0238, 11-6046 

Közmű, hírközlés: CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök TV, TE, TH 03-0218 

TARTALOMJEGYZÉK

AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
TERVEZÉSI TERÜLET	3
ELŐZMÉNYEK	5
<u>A/ Településszerkezeti Terv módosítása</u>	
A/1. HATÁROZATTERVEZET	1
1. melléklet: Dorog Város Településszerkezeti Terve Jelmagyarázat, Szelvényháló, 2, 3, 4 számú tervlapok	2
2. melléklet: DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA	3
3. melléklet: VÁLTOZÁSOK	4
3.1. melléklet: Változások bemutatása M=1:12.000	4
3.2. melléklet: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA	5
4. melléklet: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	6
5. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	7
6. melléklet: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	21
<u>B/ Helyi Építési Szabályzat módosítása</u>	
B/1. RENDELETTERVEZET	1
1. melléklet: Dorog Város Szabályozási Terve – Jelmagyarázat	6
2. melléklet: Dorog Város Szabályozási Terve – Szelvényháló M=1:20.000	7
3. melléklet: Dorog Város Szabályozási Terve M=1:4000 02, 04, 07, 08, 10 számú tervlapok	8
4. melléklet: ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK	9
5. melléklet: ÖVEZETI PARAMÉTEREK	10
<u>C/ Alátámasztó munkarészek</u>	
C/1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	1
C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK	19
C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	27
C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	31
C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	42
C/6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	43
C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	46
C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	56
C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS	60

TERVEZÉSI TERÜLET

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek jelen módosítása az alábbi területekre / tervezési feladatokra terjed ki:

- M1. A 0315 hrsz.-ú ingatlan java részének átsorolása zöldhulladék kezelés feltételeinek megteremtése céljából.
- M2. A 0316 hrsz.-ú ingatlan egészének és a 0315 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása állatmenhely elhelyezési feltételeinek megteremtése céljából.
- M3. Az Attila út mentén elhelyezkedő 2241 hrsz.-ú ingatlan egészének a környezetéhez illeszkedő kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása, továbbá jelen ingatlanhoz kapcsolódó 4778/2 hrsz.-ú ingatlan szélén keskeny sávban, korábban pótlásként kijelölt zöldterület – közkert területéből és védelmi rendeltetésű erdőterületből szintén a környezetéhez illeszkedő kertvárosias lakóterületbe történő átsorolás.
- M4. A Csolnoki út mentén található 2302/1 hrsz.-ú ingatlan építési feltételeinek kialakult állapotokhoz történő rendezése.
- M5. A vasút és a Bányász körönd között található 1729/1 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe sorolt része beépítési paramétereinek kismértékű módosítása.
- M6. A munkásszállások elhelyezhetőségének korlátozása a HÉSZ előírásaiban.
- M7. A 1627 hrsz.-ú ingatlan (volt Iposz-ház) beépítési paramétereinek módosítása.
- M8. A Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése a 0231/2 hrsz.-ú ingatlan Bécsi út menti szakaszán.
- M9. 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.
- M10. A Köztársaság útja és a Kenyérmezői-patak között található 118/41 hrsz.-ú ingatlan, használathoz igazodó építési feltételeinek rögzítése.
- M11. A Kenyérmezői-patak mellett elhelyezkedő 13/2 és 13/3 hrsz.-ú ingatlanok (bölcsőde és óvoda) legnagyobb épületmagasságának növelése.
- M12. A tervmódosítás során kijelölt új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódóan a magasabb szintű jogszabályokhoz kötődve a szükséges zöldterület – közkert (Zkk) kijelölése a 2337 hrsz.-ú ingatlanon.
- M13. Az építménymagasság és az épületmagasság számítása közötti eltérés rendezése a HÉSZ előírásaiban.

TERVEZÉSI TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE



*Forrás: Tervezési terület állami alapadatokon
(Adatszolgáltatás dátuma: 2023. október 11.)*

ELŐZMÉNYEK

Dorog Város Önkormányzata megbízásából a VÁTI Városépítési Kft. készíti Dorog Város Településrendezési Eszközeinek – több részterületre szóló – módosítását.

A feladat Dorog Város 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének, valamint 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelettel megalkotott Helyi Építési Szabályzatának több részterületre szóló módosítására szól.

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete 93/2023. (IX. 29.) Kt. határozatában döntött Dorog Város Településrendezési Eszközei – több részterületre szóló – módosításának megindításáról. A határozat – összhangban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 59.§ (2) bekezdésében szereplő előírásokkal – a településfejlesztési döntésen túl tartalmazza az új beépítésre szánt területekről, valamint a Főépítési feljegyzés elfogadásáról szóló döntéseket is.

A 419/2021. Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseiről szóló 78.§ (1) bekezdés b) pontja kimondja:

„78.§ (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

a) legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (e § tekintetében a továbbiakban: korábbi R.) VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,

b) a) pont hatálya alá nem tartozó készítése és módosítása során, a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy a 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

A 419/2021. Korm. rendelet 63.§ (1) bekezdése kimondja:

„63.§ (1) A településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet

a) készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok vagy a 68–70. § szerinti speciális szabályok szerint történik, és

b) egyeztetési eljárása során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének e rendeletben megállapított szabályaitól nem lehet eltérni.”

Tekintettel arra, hogy 419/2021. Korm. rendeletben a speciális szabályok alkalmazhatóságához nevesített feltételek nem állnak fenn, ennél fogva jelen Településrendezési Eszköz módosítás egyeztetése általános eljárásban kerül lefolytatásra.

Jelen dokumentáció a 419/2021. Korm. rendelet 66.§-a szerinti általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára összeállított anyag. A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) 45.§ (6) bekezdésében szereplő átmeneti rendelkezések okán jelen dokumentáció a 314/2012. Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint az OTÉK további hatályos fejezetei és mellékletei figyelembevételével, Dorog Város Főépítésének tartalomra és részletezettségre vonatkozó írásos feljegyzése szerint készült el.

A tervlapok az **állami alapadatok** felhasználásával, az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott, az E-TÉR-ből 2023. október 11.-én letöltött digitális alaptérkép és adatszolgáltatások felhasználásával készültek.

Jelen anyagot az E-TÉR felületére bejelentkezett a 419/2021. Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint a 419/2021. Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti partnerek kapják meg véleményezésre.

Dorog Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 17/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte Dorog Város *partnereségi egyeztetés szabályairól* szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendeletét. A hatályon kívül helyezésre a rendelet 41. pontja vonatkozik. Ugyanakkor mind az E-TÉR, mind a honlap felületén keresztül a partnerek megszólításra kerülnek, véleményeik megismerése érdekében.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-a kimondja:

*„2.§ A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés **elektronikus úton is lefolytatható.***

Fenti jogszabályi hely alapján a partnerek számára szolgáló véleménynyilvánítás elektronikus úton kerül lefolytatásra.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A/1. HATÁROZATTERVEZET

**Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (...) Kt. határozata
Dorog Város 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozattal elfogadott
Településszerkezeti Tervének módosításáról**

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontja, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1. Dorog Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dorog Város – 125/2019. (XI. 29.) Kt. határozattal elfogadott – Településszerkezeti Tervét a következő mellékletek szerint módosítja.

- 1. melléklet: Dorog Város Településszerkezeti Terve M=1:10.000
Jelmagyarázat, Szelvényháló, 2, 3, 4 számú tervlapok
- 2. melléklet: Dorog Város Településszerkezeti Tervi leírásának módosítása
- 3. melléklet: Változások
 - 3.1. melléklet: Változások bemutatása M=1:12.000
 - 3.2. melléklet: Változások leírása
- 4. melléklet A település területi mérlege
- 5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása
- 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

2. Jelen határozat 2024. ...-n lép hatályba.

Felelős: Dr. Tittmann János polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Dr. Tittmann János s.k.
polgármester

Kecskésné Patos Szilvia s.k.
jegyző

A kiadvány hitelül:

adm.

1. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:10.000

Jelmagyarázat, Szelvényháló, 2, 3, 4 számú tervlapok

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELEMÉK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Ln	Nagyvárosias lakóterület
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Vt	Településközpont terület
Gip	Környezetre jelentős hatást gyakorló ipar terület
G	Általános gazdasági terület
Üh	Hétvégi házas terület
K-án	Különleges állat- és növénykert területe
K-b	Különleges bányaterület
K-g	Különleges garázsterület
K-héf	Különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület
K-k	Különleges kórházterület
K-km	Különleges közműterület
K-pp	Különleges pihenőpark terület
K-sp	Különleges sportterület
K-t	Különleges temetőterület
K-tp	Különleges templomterület
K-vh	Különleges veszélyes hulladékégető területe
K-vm	Különleges vízműterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

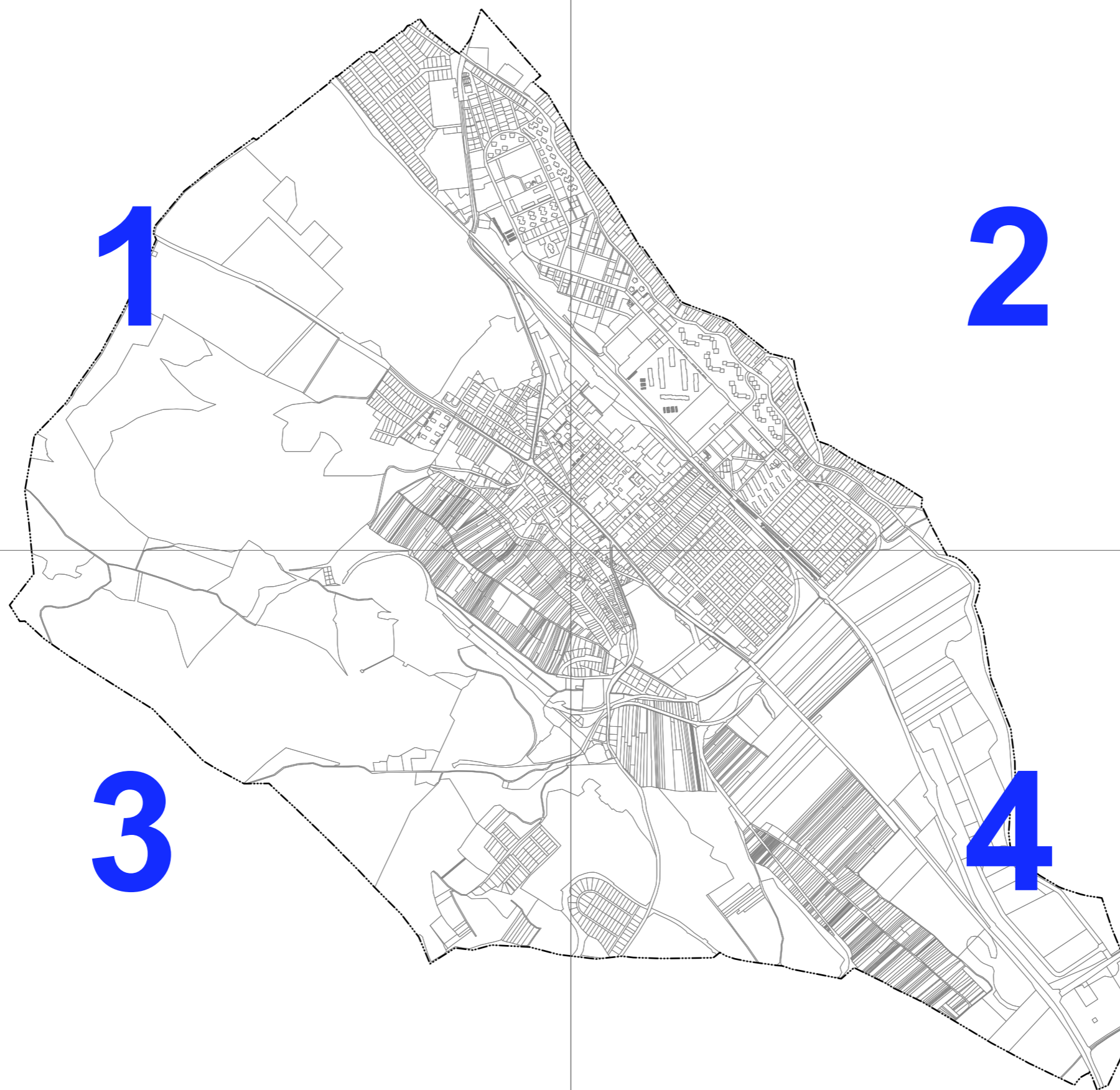
	Közúti közlekedési terület
	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület (vasúterület)
Zkk	Zöldterület (közkert)
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
EK	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mko	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-ám	Különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület
Kb-en	Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Kb-kt/b	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
Kb-mp	Különleges beépítésre nem szánt magán parkolóterület
Kb-sp	Különleges beépítésre nem szánt sportterület
Kb-zhu	Különleges beépítésre nem szánt zöld hulladék kezelésére szolgáló terület

	Igazgatási központ
	Oktatási központ
	Szállás
	Művelődési központ, múzeum
	Egyházi központ
	Egészségügyi központ, idősek otthona
	Kórház központ
	Kereskedelmi központ
	Sportközpont
	Temető
	Kálvária
	Kilátó
	Jelentős közhasználatú parkoló
	Vasútállomás
	Vízmű
	Vízműkút
	Hulladékégetőmű
	Hőerőmű
	Gázfogadó állomás
	Adó-, vevőtorony, átvíztárolás meglévő
	Adó-, vevőtorony, átvíztárolás tervezett

	Közigazgatási határ
	Meglévő belterületi határ
	Meglévő, megszűnő belterületi határ
	Tervezett belterület határ

	Országos főút, települési főút (tervezett)
	Országos főút, települési főút (meglévő)
	Országos mellékút, települési főút
	Helyi közút / gyűjtőút
	Vasút
	Fontosabb szintbeni csomópont
	Tervezett külszintű csomópont
	Vasúti csomópont
	Tervezett felüljáró
	Tervezett kerékpárút
	Szerkezeti jelentős vízvezető árok tengelye

	Védőterület, védőhatár, védősáv határa
	Vízfolyások parti sávja
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határa
	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Régészeti érdeklő terület határa
	Helyi védett egyedi érték telke
	Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (NATURA 2000)
	Nemzeti Ökológiai Hálózat területe - Ökológiai folyosó övezete
	Tájképvédelmi terület övezetének határa
	Hydrogeológiai védőidomok - Vízbázis külső védőövezete
	Hydrogeológiai védőidomok - Vízbázis hydrogeológia A védőövezete
	Hydrogeológiai védőidomok - Vízbázis hydrogeológia A védőidom
	Hydrogeológiai védőidomok - Vízbázis hydrogeológia B védőövezete
	Hydrogeológiai védőidomok - Vízbázis hydrogeológia B védőidom
	Bányatelek határa
	Alábányászott terület határa
	Veszélyességi övezet külső
	Veszélyességi övezet közepső
	Veszélyességi övezet belső
	Nagyfeszültségű elektomos vezeték nyomvonala
	Középfeszültségű elektomos vezeték nyomvonala
	Kiváltásra tervezett középfeszültségű elektomos vezeték nyomvonala
	Nagynyomású földgázszállító vezeték
	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték nyomvonala
	Távfűtővezeték
	Szintvonal



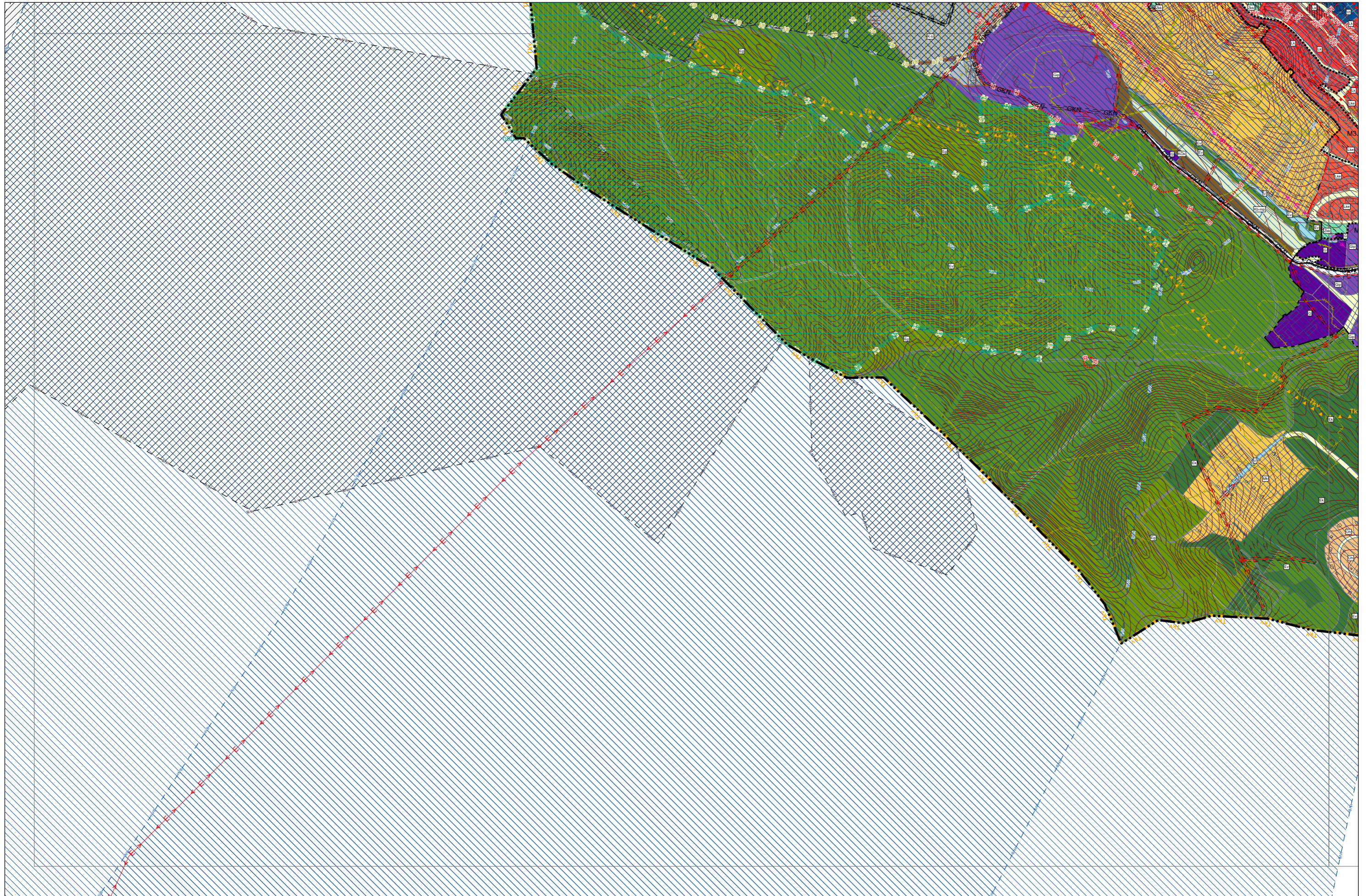
DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M=1:10000



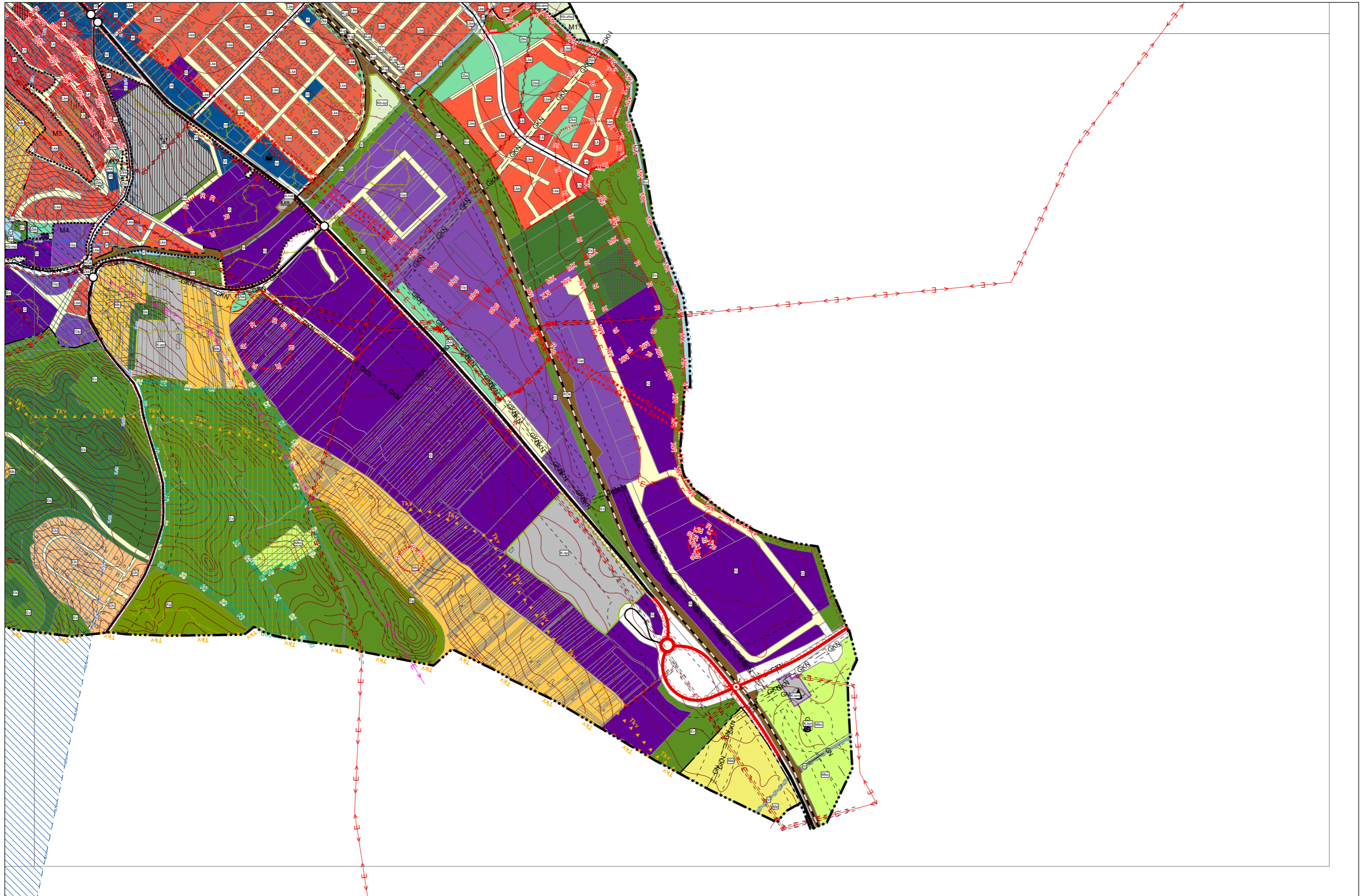
DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M=1:10000



DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M=1:10000



2. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Kiegészítések piros színnel jelölve

.....

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

.....

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA:

.....

(5) Különleges területek:

.....

K-g – különleges garázsterület (max.2,0)

K-héf – különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (max.2,0)

K-k – különleges kórházterület (max.2,0)

.....

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA:

.....

(7) Különleges beépítésre nem szánt területek:

Kb-ám – különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület

Kb-en – különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

.....

Kb-sp – különleges beépítésre nem szánt sportterület

Kb-zhu – különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület

3. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

VÁLTOZÁSOK

3.1.: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:12.000

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:12.000

Készült az árami alapadatok felhasználásával.



Várostervezés:
Molnár Csilla
okl. építésmérnök
TT 01-6114

Környezetrendezés:
Mátrai Levente
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5324

Közlekedés:
Kliment Mihály
okl. építőmérnök
Tkö 11-0238

Vízi-, Energia közmű és Hírközlés:
Csuvár Gábor
okl. építőmérnök
TV, TE, TH 03-0218

3.2.: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 125/2019. (XI. 29.) Kt. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS .../2024. (...) Kt. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)
V1.	Zkk	közkert	>	Lke	kertvárosias lakóterület	0,1711
V2.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Lke	kertvárosias lakóterület	0,0158
V3.	kt.	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	>	Vt	településközpont terület	0,0221
V4.	KÖu	közüti közlekedési terület	>	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	0,0125
V5.	V	vízgyaldalkodási terület	>	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	0,1045
V6.	KÖk	kötöttpályás közlekedési terület	>	K-héf	különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület	0,1297
V7.	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	>	KÖu	közüti közlekedési terület	0,0010
V8.	kt.	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület	>	Zkk	közkert	0,0366
V9.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Kb-zhu	különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület	0,4313
V10.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Kb-ám	különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület	0,5051

EGYÉB HÁLÓZATI ELEMÉKET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

- A Csolnoki út mentén kijelölt tervezett kerékpárút kismértékben módosításra került a 2302/1 hrsz.-ú ingatlan határa mentén.
- A 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanokon szerkezetiileg jelentős vízvezető árok tengelye került ábrázolásra.

4. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLET- FELHASZNÁLÁS JELE	125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI		.../2024. (...) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI	
	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)
Ln	5,81	0,50%	5,81	0,50%
Lk	13,35	1,16%	13,35	1,16%
Lke*	111,48	9,66%	111,67	9,67%
Vt*	51,21	4,44%	51,23	4,44%
Gip*	123,43	10,69%	123,55	10,70%
G	101,14	8,76%	101,14	8,76%
Üh	6,12	0,53%	6,12	0,53%
K-án	15,44	1,34%	15,44	1,34%
K-b	44,21	3,83%	44,21	3,83%
K-g	1,15	0,10%	1,15	0,10%
K-héf			0,13	0,01%
K-k	0,34	0,03%	0,34	0,03%
K-km	0,52	0,05%	0,52	0,05%
K-pp	3,50	0,30%	3,50	0,30%
K-sp	11,19	0,97%	11,19	0,97%
K-t	6,33	0,55%	6,33	0,55%
K-tp	0,68	0,06%	0,68	0,06%
K-vh	26,60	2,30%	26,60	2,30%
K-vm	2,08	0,18%	2,08	0,18%
KÖu*	40,20	3,48%	40,19	3,48%
kt*	48,86	4,23%	48,80	4,23%
KÖk*	20,00	1,73%	19,87	1,72%
Zkk*	40,16	3,48%	40,03	3,47%
Ev*	304,42	26,37%	303,47	26,29%
Eg	33,36	2,89%	33,36	2,89%
Ek	32,24	2,79%	32,24	2,79%
Má	5,47	0,48%	5,47	0,48%
Mk	63,39	5,49%	63,39	5,49%
Mko	27,42	2,38%	27,42	2,38%
V*	6,58	0,57%	6,47	0,56%
Kb-ám			0,51	0,04%
Kb-en	4,21	0,36%	4,21	0,36%
Kb-kt/b	0,20	0,02%	0,20	0,02%
Kb-mp	2,13	0,18%	2,13	0,18%
Kb-sp	1,16	0,10%	1,16	0,10%
Kb-zhu			0,43	0,04%
Összesen	1154,39	100,00%	1154,39	100,000

Piros szín = .../2024. (...) Kt. határozattal módosított területfelhasználás/érték.

5. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Korm. rendelet) 4.§ (2) bekezdése kimondja:

„(2) A településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.”

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 7.§ (1) bekezdése kimondja:

„(1) Az egyes térségekben a területfelhasználásra, az ország településein a településképi követelményekre és az építésre vonatkozó szabályokat a 3. §-ban foglalt rendelkezésekre is tekintettel e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani.”

A 314/2012. Korm. rendelet 4. melléklete a településszerkezeti terv tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési tervvel való összhang igazolását.

Dorog Város Településrendezési Eszközei jelen módosításának területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: 9/2019. MvM rendelet), valamint
- Komárom-Esztergom Megye* Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet. (továbbiakban: KEMTrT*)

*A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezések.

Dorog Város Településszerkezeti Tervének összhangját az alábbiakban felsorolt, vármegyei területfelhasználási kategóriákkal, valamint országos és vármegyei övezetekkel vizsgáltuk.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERVLAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁS TERÜLETÉT ÉRINTI / NEM ÉRINTI
VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK		
Erdőgazdálkodási térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
Mezőgazdasági térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Vízgazdálkodási térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Települési térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Sajátos területfelhasználású térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
Ökológiai hálózat magterületének övezete Trtv. 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Trtv.3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete Trtv.3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Trtv.3/2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 9/2019. MvM rendelet 1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Erdők övezete Trtv.3/3. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019. MvM rendelet 2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 3. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Trtv.3/4. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Vízminőség-védelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
Nagyvízi meder övezete 9/2019 MvM rendelet 5. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	tervlap	NEM ÉRINTI
Honvédelmi és katonai célú terület övezete Trtv.3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete KEMTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás*	NEM ÉRINTI
Rendszeresen belvízjárta terület övezete**	KEMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Tanyás területek övezete**	KEMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Földtani veszélyforrás terület övezete KEMTrT 3.10. melléklete	adatszolgáltatás***	NEM ÉRINTI
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek		
Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/ KEMTrT 3.11.1. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete / Esztergom és térsége/ KEMTrT 3.11.2. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei – Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség KEMTrT 3.12. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei KEMTrT 3.13. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Majorsági táj övezete KEMTrT 3.14. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Kertes vegyes használatú területek övezetei – Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete KEMTrT 3.15.1. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete KEMTrT 3.15.2. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI

* Adat forrása: <https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-teruletek>

** KEMTrT által nem rögzített övezet

*** Adat forrása: Országos Felszínmozgás Kataszter

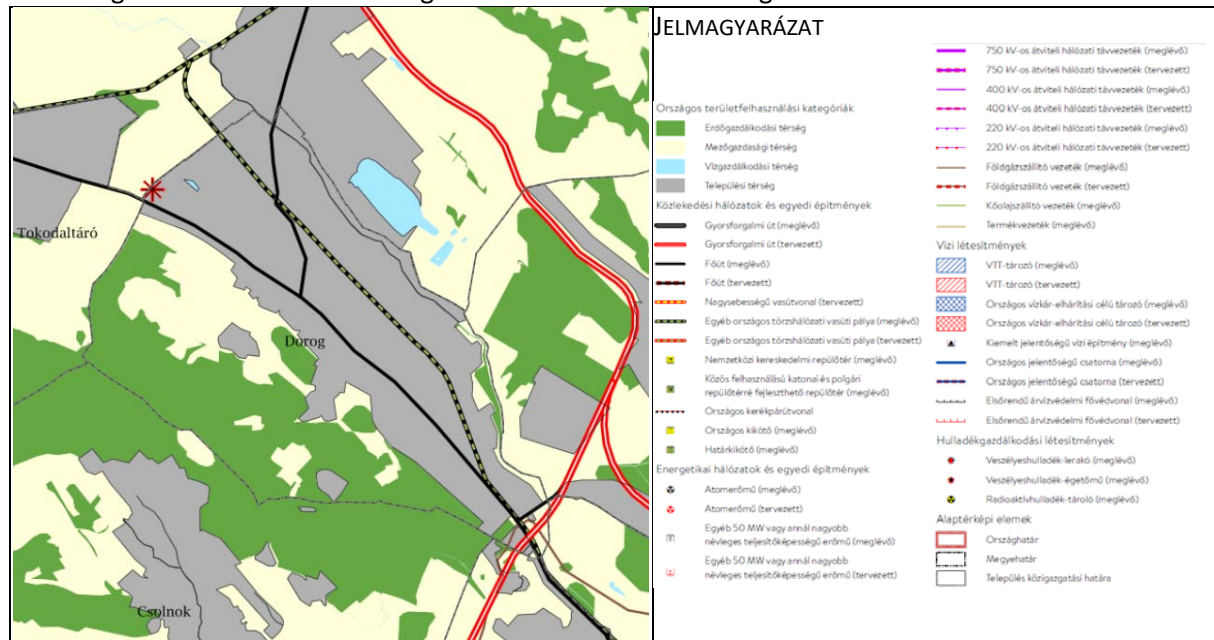
A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át. /Az ábrákon a tervezési területet **kék lehatárolás** jelöli./

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Terve (Trtv.)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) alkalmazási kötelezettséget ír elő a településrendezési eszközök készítésénél:

„E törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a vármegyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv, településrendezési terv és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.” [Trtv.: 3.§ (1)]

Az Ország Szerkezeti Terve – Országos területfelhasználási kategóriák



Az Ország Szerkezeti Terve szerint a területfelhasználási változások területét a települési térség és mezőgazdasági térség országos területfelhasználási kategória érinti.

A Trtv. kimondja:

„10.§ (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a vármegyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

(2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

(3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításon kívül kell hagyni.” [Trtv. 10.§]

Az országos területfelhasználási kategóriák igazolását a Tervezőknek **nem kell elvégezni**, mivel az arra vonatkozó szabályoknak a vármegye területére vetítve kell teljesülniük.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

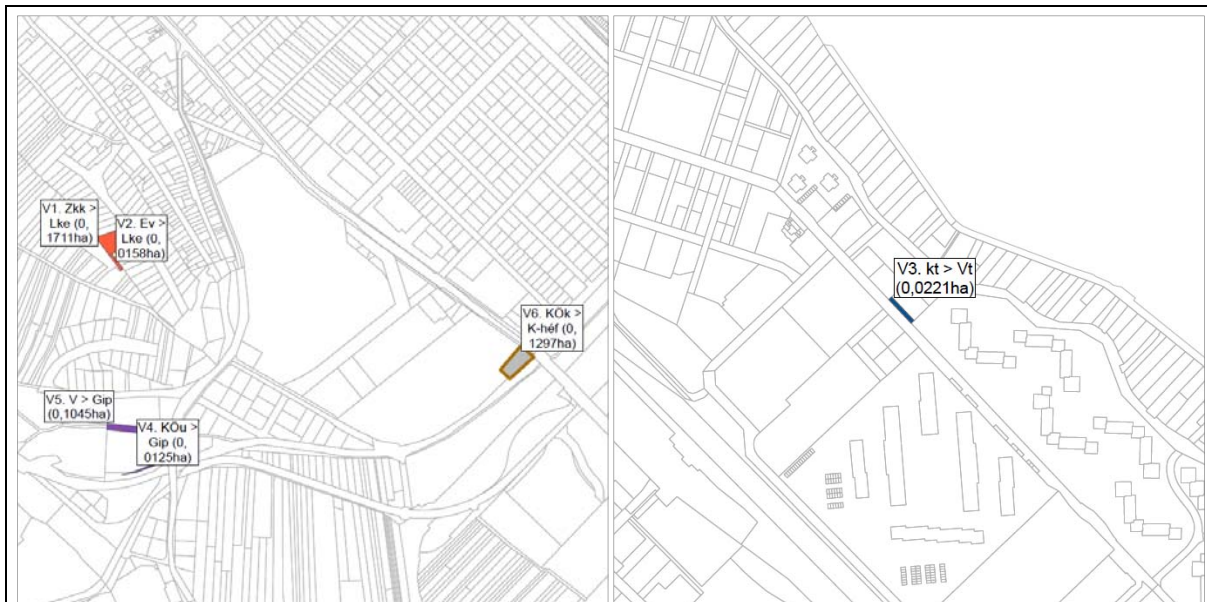
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.” [Trtv. 12.§]

„13.§ (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.” [Trtv. 13.§]



M3., M4., M8. és M10. módosítások

	Hatályos területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
V1.	Zkk	>	Lke	0,1711
V2.	Ev	>	Lke	0,0158
V3.	kt	>	Vt	0,0221
V4.	KÖu	>	Gip	0,0125
V5.	V	>	Gip	0,1045
V6.	KÖk	>	K-héf	0,1297

Új beépítésre szánt területek térképes bemutatása és leírása

A módosítás keretében új beépítésre szánt területek (V1. – V6. sorszámú változtatás; M3., M4., M8. és M10. módosításokhoz kötődően) kerültek kijelölésre.

A kijelölt új beépítésre szánt terület:

- Dorog Város települési térség területén belül helyezkedik el, már beépült területek között, mentén.
- Dorog Város közigazgatási határától jelentős távolságban elhelyezkedően kerültek kijelölésre az új beépítésre szánt területek, így nem okozzák a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Kijelölt új gazdasági és különleges beépítésre szánt terület (Gip, K-héf) nagysága:	0,2467 ha
Elvárt új zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (min. 5%):	0,0123 ha
Kijelölt új zöldterület - közkert:	0,0123 ha
0,0123 ha = 0,0123 ha	Az előírás teljesült.

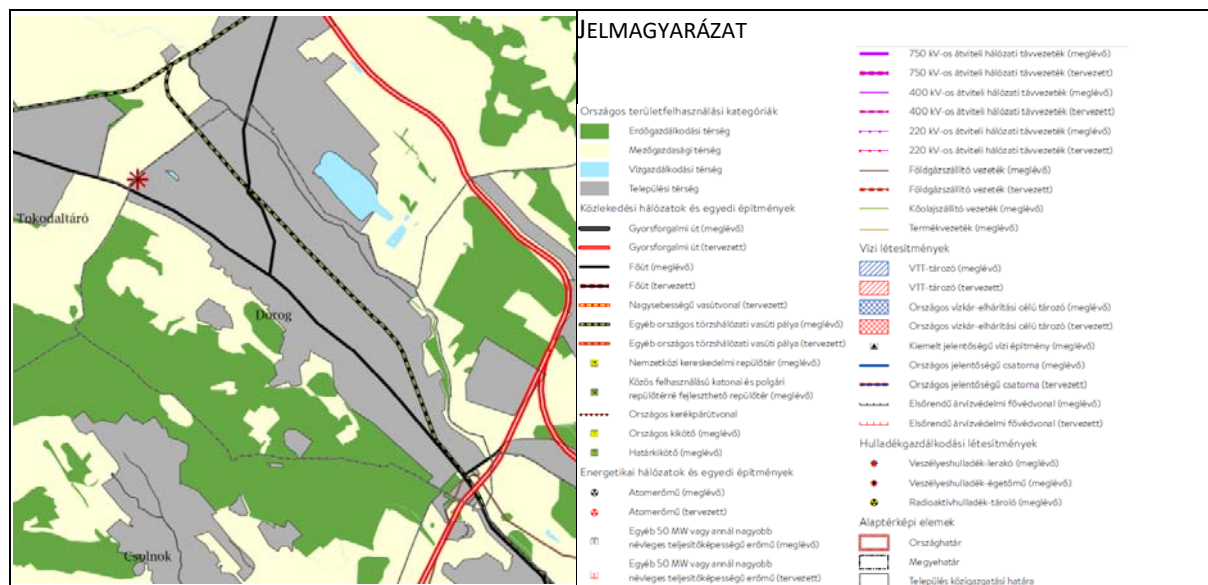
Kijelölt új beépítésre szánt egyéb terület (Lke, Vt) nagysága:	0,2090 ha
Elvárt új zöldterület nagysága (min. 5%):	0,0105 ha
Kijelölt új zöldterület:	0,0243 ha
0,0243 ha > 0,0105 ha	Az előírás teljesült.

Dorog Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint, 93/2023. (IX. 29.) Kt. határozatában igazolta, a beépítésre szánt területek pontos térképi ábrázolásával együtt, hogy a beépítésre szánt terület növelése olyan használati célra történik, „*amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület*” [Étv. 7.§ (3) e)].

Dorog Város területfelhasználási változások területe – az E-TÉR felületén nyújtott 2023. október 11. adatszolgáltatás alapján – nem érintett sem VINGIS termőhelyi kataszter, sem VINGIS szőlőültetvények területével. Egyebekben megállapítandó, hogy a település közigazgatási területe sem mutat ezen adatok tekintetében érintettséget. Az érintettség hiányában az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata nem releváns.

A Településszerkezeti Terv módosítása az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez rendelt valamennyi előírásnak megfelel.

Az Ország Szerkezeti Terve – országos műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építményei



A területfelhasználási változások területét az országos műszaki infrastruktúra hálózatok **nem érintik**.

Országos övezetek

„19.§ (1) Az országos övezetek a következők:

- 1.* ökológiai hálózat magterületének övezete,
 - 2.* ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
 - 3.* ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
 - 4.* kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
 - 5.** jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
 - 6.* erdők övezete,
 - 7.** erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
 - 8.** tájképvédelmi terület övezete,
 - 9.* világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
 - 10.** vízminőség-védelmi terület övezete,
 - 11.** nagyvízi meder övezete,
 - 12.** VTT-tározók övezete,
 - 13.* honvédelmi és katonai célú terület övezete.” [Trtv. 19.§ (1)]
- * Trtv. ** 9/2019. MvM rendelet

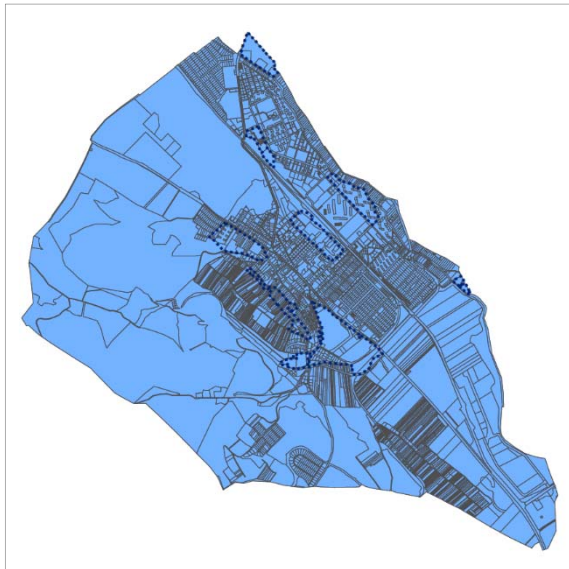
A területfelhasználási változások területét az országos övezetek közül az alábbi egy érinti:

- Vízminőség-védelmi terület övezete

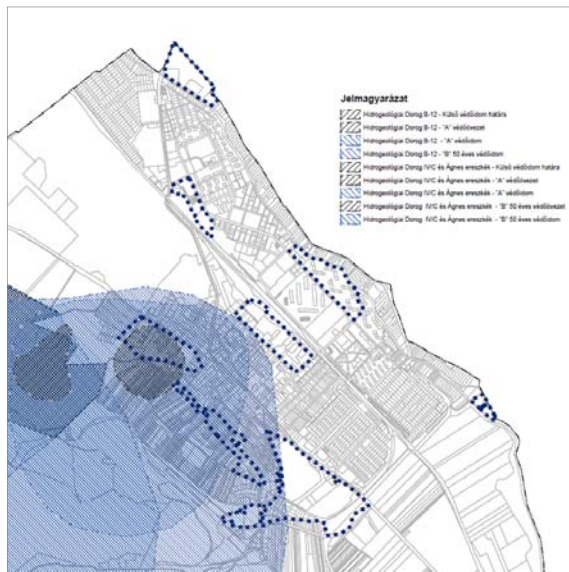
A továbbiakban csak az ezen övezetekre vonatkozó előírásokkal való összhangot vizsgáljuk.

Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019. MvM rendelet 4. melléklete szerinti
lehatárolás



Kapott korábbi adatszolgáltatás szerinti
lehatárolás (2021.06.01.):



A területfelhasználási változások az 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete szerint **érintettek**, mivel az övezet lehatárolása a közigazgatási terület egészéhez kötődik.

Az övezet lehatárolásának pontosítását a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság korábbi (2021.05.31.) adatszolgáltatása alapján végeztük, az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 37280-0001/2023 iktatószámú állásfoglalása alapján.

Az adatszolgáltatás alapján a vízminőség-védelmi terület övezete a területfelhasználási változások egy részét **érinti**. Érintettséget kizárólag az alábbi elem mutat:

- a Dorog B-12 jelű vízműkút vízbázisának védőidomai (35800/6369-10 és 14/2018. ált.) közül a vízbázis hidrogeológia B védőidoma

A 9/2019. MvM rendelet. 5.§ (2)-(3) kimondja:

„5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során **ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket**. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében **bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.**”

A Településrendezési Eszközök módosításai közül az M3., M4. és M12. jelű területhez kapcsolódó területfelhasználási változások érintettek a Vízminőség-védelmi terület övezetével.

A településrendezési eszközök korábbi felülvizsgálata kapcsán a **vízvédellemmel érintett területek kijelölésre kerültek**.

Az érintettségben **bányászati tevékenység folytatása nem merült fel**.

A módosítás a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

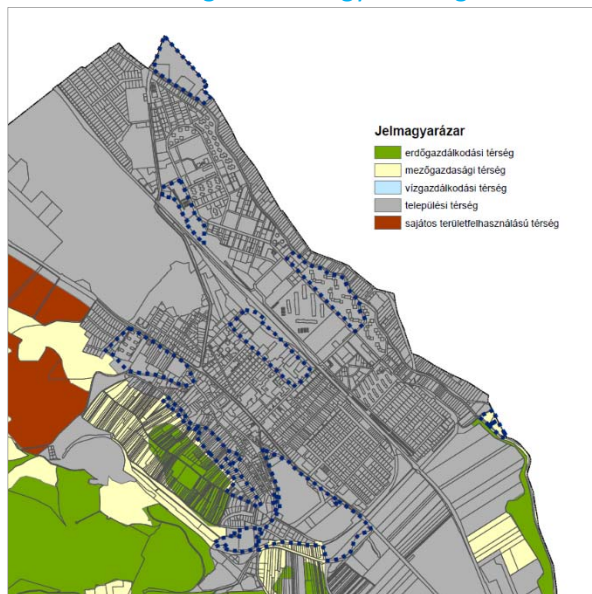
DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TRTV. ÉS AZ MVM ELŐÍRÁSAIVAL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.

KOMÁROM-ESZTERGOM * TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (KEMTrT)

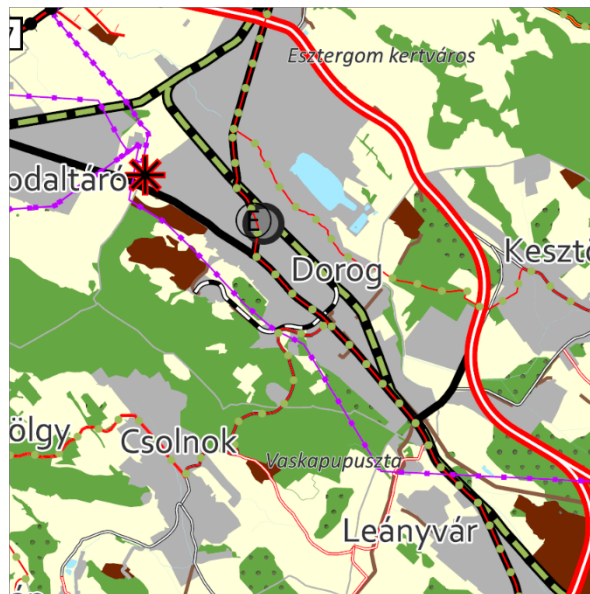
A Komárom-Esztergom Megyei* Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelettel fogadta el a Komárom-Esztergom Megye* Területrendezési Tervét (továbbiakban: KEMTrT).

*Jóváhagyás időpontjában hatályos megnevezés

Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák
Forrás: KEMTrT



Térségi Szerkezeti Terv
Forrás: KEMTrT

VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

DOROG VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

<u>kategória</u>	<u>terület*</u>
erdőgazdálkodási térség	332,48 ha
mezőgazdasági térség	127,79 ha
sajátos területfelhasználású térség	63,19 ha
települési térség	630,18 ha
vízgazdálkodási térség	2,1 ha
Összesen:	1155,74 ha

*Forrás: E-TÉR adatszolgáltatás

A vármegyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést a területfelhasználási változások területével érintett vármegyei területfelhasználási kategóriákra vizsgáltuk.

A területfelhasználási változások az alábbi vármegyei területfelhasználási kategóriákat érintik:

- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség és
- települési térség.

Előírások a Településszerkezeti Terv területfelhasználási kategóriáira

A területi megfeleltetés értékeit az Trtv. 11.§-a határozza meg.

Mezőgazdasági térség

„b) a mezőgazdasági térség területének **legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;**”
[Trtv. 11.§ b)]

Térségi kategória	terület	elvárás
mezőgazdasági térség	127,79ha	127,79 ha x 0,75 = 95,84 ha
Területfelhasználás	terület	megfelelés
Má, Mk, Mko	96,28 ha	A településszerkezeti terv megfelel a térségi kategória előírásának.

96,28 ha > 95,84 ha » **Megfelel**

Vízgazdálkodási térség

„c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;” [Trtv. 11.§ c)]

A vízgazdálkodási térség területének érintettsége kapcsán meg kell állapítani, hogy kizárólag az M1. és M2. módosítások területével kapcsolatban mutat érintettséget. A területfelhasználási változások területe ugyan érinti a térséget, azonban a földhivatali alapadatok alapján a Kenyérmezői-patak 0314 hrsz.-ú ingatlana a tervezési területet nem érinti, annak határán kívül helyezkedik el. Így a módosítások kapcsán valós érintettségéről nem beszélhetünk. A térségi területfelhasználás további vizsgálata nem indokolt.

>> **Megfelel.**

Települési térség

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;” [Trtv. 11.§ d)]

>> **Megfelel.**

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁINAK ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZHANGOT MUTAT.

KEMTrT – Infrastruktúra hálózatok

Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Terve alapján a területfelhasználási változtatások csak az alábbi egy esetben tekinthetők érintettnek az infrastruktúra hálózati elemek szempontjából:

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat / meglévő > M4. módosítás V4. területfelhasználás változás

Az infrastruktúra hálózati elemek közül egy eset kiemelésre kerül. Az országos vasúti meglévő mellékvonal nem érintett, mivel az M8. módosítás esetén a V6. jelű területfelhasználási változtatás esetén a különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (K-héf) kijelölése a geodéziailag bemért sínpár figyelembevételével történt, attól a terv ~6 m távolságot tart el. Egyebekben megállapítandó, hogy a vasútvonal nem közforgalmi státuszú, így a jogszabályban kijelölt védőtávolság nem vonatkozik rá.

Vármegyei övezetek

„10. Térségi övezetek

19.§ ... (3) A **vármegyei övezetek** a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyron övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. **egyedileg meghatározott vármegyei övezet.**”

„(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott vármegyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a vármegyei területrendezési terv állapítja meg.”

„21.§ (1) A kiemelt térségi és vármegyei övezetek területén a vonatkozó **országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.**

(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.”

KEMTrT – Vármegyei és Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

A területfelhasználási változások területét a vármegyei övezetek egyike sem érinti.

A területfelhasználási változások területét az alábbi Egyedileg meghatározott vármegyei övezet érinti:

- Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/
- Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete / Esztergom és térsége/
- Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei – Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség
- Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete

A Trtv. kimondja:

„11. A térségi övezetek lehatárolása”

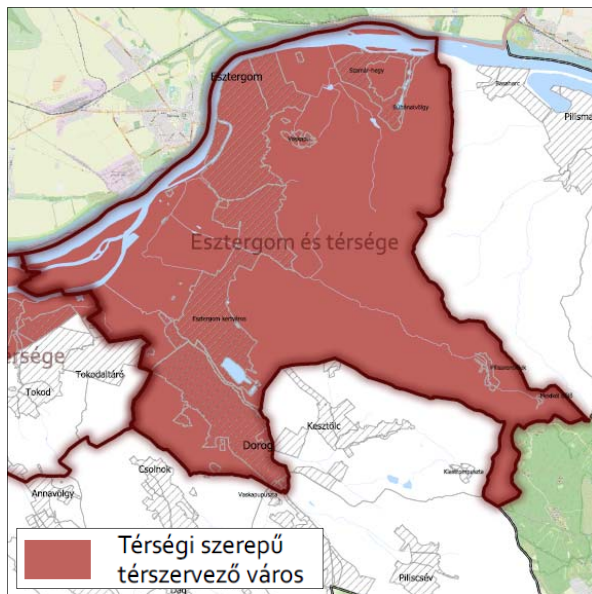
„22.§ A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott **államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.** A mérlegelésnél az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti **települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.**

23.§ (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – **illetékes állami igazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg,** kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására **vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTRT-ben,** a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti **rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól,** a településrendezési terv készítése során **a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető,** kivéve, ha az jogszabályba ütközik.” [Trtv.]

VÁRMEGYEI ÖVEZETEK:

Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete

KEMTrT 3.11.1. melléklete szerinti lehatárolás



„6. Térszervező települések övezete

7. § (1) A térszervező települések övezetébe tartozó települések a településhálóra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális szerepű térszervező város, **térségi szerepű térszervező város**, vagy mikrotérségi központ lehet (3.11.1 melléklet).

(2) A regionális és térségi szerepű térszervező városok, valamint mikrotérségi központok települési területét a településrendezési eszközökben **olyan területfelhasználási egységekbe kell besorolni, mely erősíti az adott város településhálózatban betöltött szerepét, növeli a területfelhasználás hatékonyságát és elősegíti a minőségi városiasodást. Ezt a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában be kell mutatni.**

(3) Regionális és térségi szerepű térszervező városok területén **új gazdasági terület kijelölése esetén a megalapozó vizsgálat gazdasági fejezetében a település gazdaságát bemutató fejezetben kiemelten kell vizsgálni és bemutatni a humán tőke és a megfelelő települési szolgáltatások rendelkezésre állását.**

(4) Regionális és térségi szerepű térszervező városok helyi építési szabályzata a **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre** az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telkek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben

a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy

b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.”

[KEMTrT 7.§ (1)-(4)]

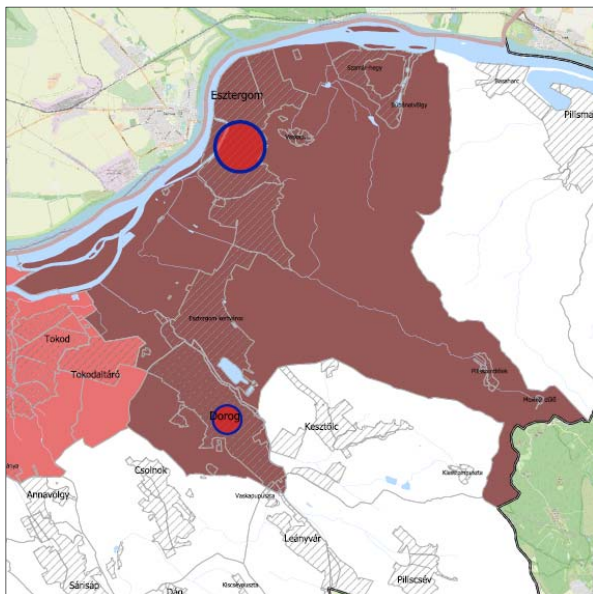
Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került. Sem a területfelhasználás érintettségében, sem a település közigazgatási területén nincs kijelölve kereskedelmi, szolgáltató terület, így az övezetre vonatkozó előírás vizsgálata jelen módosítás kapcsán **nem releváns.**

A módosítás a Térszervező települések övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete

KEMTrT 3.11.2. melléklete szerinti lehatárolás



„7. Térségi együttműködések övezete

8. § (1) A térségi együttműködések településcsoportjain belül **össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével indokolandó a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában. A területkínálat bemutatására a Komárom-Esztergom Megye Területi Kataszter is felhasználható.**

(2) Amennyiben a térségi együttműködéssel érintett települések **együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet**, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait és módját.

(3) A települések a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök készítésének, módosításának **véleményezési eljárásába** – az állami főépítési eljárás kivételével – **bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket.**

(4) A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia **közös készítése esetén** vizsgálni kell a közös jövőkép és közös célok kidolgozásának, meghatározásának lehetőségét.

(5) A településszerkezeti terv **közös készítése esetén** annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni.

(6) A több települést érintő, egy ütemben megvalósuló fejlesztésekhez kapcsolódó településrendezési eszközök készítését, vagy módosítását a települési önkormányzatok közös tervezésében kell végrehajtani.

(7) A **közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek esetén** a helyi építési szabályzatban előírásokkal kell biztosítani a fejlesztés területi és hálózati kialakításának folytonosságát, tagolását és műszaki szempontú **összhangját.** [KEMTrT 8.§ (1)-(7)]

Az övezet a település **teljes közigazgatási területét** lefedve került kijelölésre.

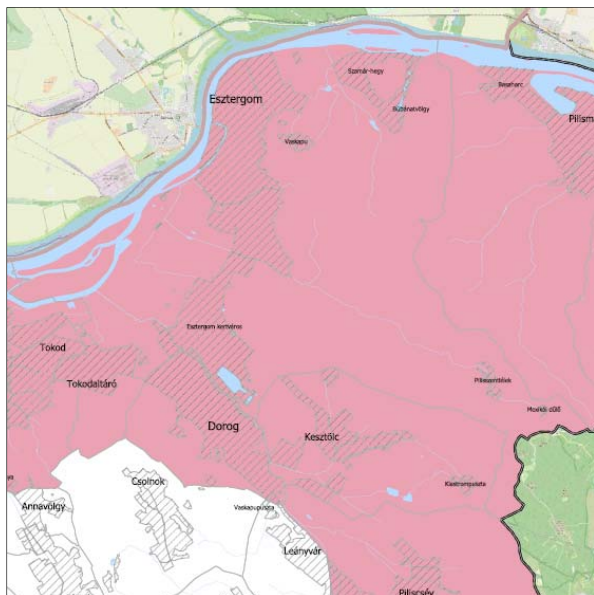
A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

A Településrendezési Eszközök módosításának Véleményezési szakaszában az övezet Doroggal azonos településcsoportjába tartozó település (Esztergom) bevonásra kerül.

A módosítás a Térségi együttműködések övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

KEMTrT 3.12. melléklete szerinti lehatárolás



„8. Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

9. § (1) A komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeteit a 3.12 melléklet határozza meg. A turizmusfejlesztés egyedi övezetei:

a) Által-ér menti komplex turisztikai térség,

b) **Duna-mente komplex turizmusfejlesztési térség.**

(2) Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló **turisztikai fejlesztések elhelyezését.**

(3) Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor, területfelhasználásuk meghatározásakor figyelembe kell venni a megyei fejlesztési dokumentumokban meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket.

(4) Az Által-ér menti komplex turisztikai térség övezetével érintett települések területén az Által-ér menti 150-150 méter széles területen a településrendezési eszközökben új, környezetére jelentős hatást gyakorló gazdasági terület nem jelölhető ki.

(5) A **Duna-mente komplex turisztikai térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor figyelembe kell venni** a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló MvM rendelet szerinti, "A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza" (továbbiakban: Limes), a „Komárom/Komarnoi erődrendszer” és az „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe” világörökségi várományos területek **egyetemes értékeit és az azokat hordozó attribútumokat.**

(6) A **Limes világörökségi várományos terület Kezelési Tervében meghatározott előírásokat a településrendezési eszközökben érvényesíteni kell.** [KEMTrT 9.§ (1)-(6)]

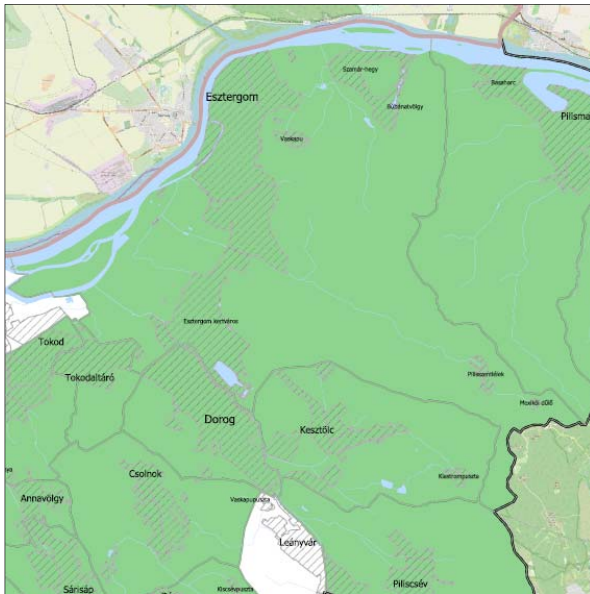
Az övezet a település **teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.**

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

A módosítás a komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete

KEMTrT 3.15.2. szerinti lehatárolás



„11. Kertes vegyes használatú területek övezetei

12. § (1) A kertes vegyes használatú területek övezetei:

a) borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete (3.15.1. melléklet)

b) zsugorodó kertes területek övezete (3.15.2. melléklet)

(2) A kertes vegyes használatú területek övezetébe tartozó települések **településrendezési eszközeinek kidolgoása során részletes vizsgálatok alapján kell lehatárolni és elemezni a kertes területek (zártkertek) jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép).**

...
(4) A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések **településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.**

[KEMTrT 12.§ (1)-(3)]

Az övezet a település **teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre.**

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben az alátámasztó munkarészben bemutatásra került.

A módosítás a zsugorodó kertes területek övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban áll.

DOROG VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.

6. melléklet a .../2024. (...) Kt. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja:

„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) Átmeneti rendelkezések alcímének 78.§ (5) bekezdése kimondja:

„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

A 419/2021. Korm. rendelet kimondja:

„18.§ (1) Az egy hektár terület meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A 314/2012. Korm. rendelet „A Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei című 4. melléklete szerepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. pontot.

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek módosítása beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő kijelölésével jár együtt.

A tervezési terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához – a 419/2021. Korm. rendelet 18.§ (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközökben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő, az egyes területfelhasználási egységekre megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk.

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)	125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2024. (...) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V1.	0,1711	Zkk	6,0	1,03	Lke	2,7	0,46
V2.	0,0158	Ev	9,0	0,14	Lke	2,7	0,04
V3.	0,0221	kt	0,6	0,01	Vt	0,5	0,01
V4.	0,0125	KÖu	0,6	0,01	Gip	0,4	0,01
V5.	0,1045	V	7,0	0,73	Gip	0,4	0,04
V6.	0,1297	KÖk	0,6	0,08	K-héf	1,5	0,19
V7.	0,001	Gip	0,4	0,00	KÖu	0,6	0,00
V8.	0,0366	kt	0,6	0,02	Zkk	6,0	0,22

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)	125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2024. (...) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V9.	0,4313	Ev	9,0	3,88	Kb-zhu	3,2	1,38
V10.	0,5051	Ev	9,0	4,55	Kb-ám	3,2	1,62
	1,4297		ÖSSZESEN:	10,45		ÖSSZESEN:	3,97

A változtatás utáni számított BAÉ csökkent a változtatás előtti értékhez képest.

$$3,97 - 10,45 = -6,48$$

Dorog Város Településszerkezeti Tervének módosításáról szóló 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozat „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. mellékletében – a későbbi termódosítás során történő felhasználhatóság szándékával – az akkor keletkezett BAÉ-többlet (24,62 pont) rögzítésre került.

$$24,62 - 6,48 = 18,14$$

A biológiai aktivitásérték számítások során keletkezett/növekedett biológiai aktivitásérték növekmény mértéke 18,14 pont, amely – a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

B/1. RENDELETTERVEZET

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...) 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda, Állami Főépítész;
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály;
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság;
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet;
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság;
Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály;
Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály;
Építési és Közlekedési Minisztérium, Közlekedésért Felelős Államtitkárság;
Légiközlekedési hatóság;
Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály;
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály;
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály;
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály;
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály;
Pest Vármegyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály;
Nemzeti Földügyi Központ;
Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Főosztály;
Komárom-Esztergom Vármegyei Rendőr-főkapitányság;
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága;
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala;
Országos Atomenergia Hivatal;
Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.;
továbbá
a Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat,
Csolnok Község Önkormányzata,
Esztergom Város Önkormányzata,
Kesztlőc Község Önkormányzata,
Leányvár Község Önkormányzata,
Piliscsév Község Önkormányzata,

Tokodaltáró Község Önkormányzata,
valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített partnerek

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 6. ponttal egészül ki:

„6. **Munkásszállás:** olyan szálláshely - ide nem értve a kereskedelmi szálláshelyeket - amely munkavégzéssel kapcsolatban a távollakó, másutt bejelentett lakással rendelkező dolgozók részére e céllal létesített, vagy átalakított, végleges, vagy ideiglenes rendeltetésű létesítményben átmeneti, vagy huzamos ideig szállás, valamint konyha-, illetve étkezőhasználati lehetőséget biztosít. Egy és több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, aki nem rendelkezik lakás haszonélvezeti joggal, nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjoggal, haszonélvezeti joggal azon a településen, ahol a munkahelye van.”

2. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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,
10. építési övezeten / övezeten belül elhelyezkedő vízelvezető árok,
11. csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sáv.”

3. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

1. javasolt telekhatár,
2. lehetséges csomópont helye,
3. zajvédelem,
4. épületmagasság korlátozás javasolt területe,
5. megszüntető jel.”

4. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (5), (6) és (7) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) Munkásszállás:

- a) kizárólag településközpont területen, ipari területen és általános gazdasági területen – kivéve jelen bekezdés b) és c) pontja – helyezhető le,
- b) nem helyezhető el állami, önkormányzati, vagy egyházi közintézmények főbejáratától számított 100 méteres sugarú körön belül,
- c) nem helyezhető el Gip-1 építési övezetben,
- d) az a) pontban szabályozott területeken a munkásszállás befogadó képessége telkenként max. 32 fő lehet.

(6) Üzleti és nem üzleti célú szálláshely:

- a) nem helyezhető el állami, önkormányzati, vagy egyházi közintézmények főbejáratától számított 100 méteres sugarú körön belül,
- b) az a) pontban nem szabályozott területeken a szálláshelyek befogadó képessége telkenként max. 32 fő lehet.

(7) Dorog Város teljes közigazgatási területén az egy beruházás keretében történő, öt rendeltetési egység feletti többlakásos épület létesítése esetén, a megvalósítandó lakások méret szerinti eloszlása a következő kell legyen, mely a matematikai kerekítés szabályai alapján számítandó:

- a) a lakások max. 40 %-a lehet kisméretű, de legalább 45 m²-es,
- b) a lakások min. 40 %-a közepes méretű, de legalább 55 m²-es,
- c) a lakások min. 20 %-a a közepesnél nagyobb méretű, de legalább 65 m²-es legyen.”

5. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Legfeljebb 2 db, legfeljebb 6,0 méter magas oromfalat az épületmagasság értékébe nem kell beszámítani.

6. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sáv területén:

- a) nem helyezhető el építmény, illetve építményhez tartozó szerkezeti elem (különösen alapozás),
- b) olyan térburkolat építése engedélyezett, amely havária esetén könnyen elbontható, illetve helyreállítható,
- c) a sávot áthidaló védőtető elhelyezése megengedett, azonban tartószerkezeti részeit és alapozását a sávon kívül kell elhelyezni.”

7. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdés b) pontjának ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ba) maximum 3 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 70 méter hosszú magánút esetén 6 méter,”

8. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet alcímei a következő számozással egészülnek ki:

- „17/A. Nagyvárosias lakóterület [Ln]”
- „17/B. Kisvárosias lakóterület [Lk]”
- „17/C. Kertvárosias lakóterület [Lke]”
- „18/A. Településközpont terület [Vt]”
- „19/A. Ipari terület [Gip]”
- „19/B. Általános gazdasági terület [G]”

- „20/A. Hétfégi házas terület [Üh]”
- „21/A. Különleges állat- és növénykert terület [K-án]”
- „21/B. Különleges bányaterület [K-b]”
- „21/C. Különleges garázsterület [K-g]”

9. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet a következő 37/A §-al egészül ki:

„21/D. Különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület [K-héf]

37/A. §

Különleges homokvasút élményút fogadóközpont területen:

- a) fogadóépület céljára szolgáló,
- b) kiállítótér céljára szolgáló,
- c) turisztikai,
- d) parkolást céljára szolgáló, valamint
- e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta)

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

10. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet alcímei a következő számozással egészülnek ki:

- „21/E. Különleges kórházterület [K-k]”
- „21/F. Különleges közműterület [K-km]”
- „21/G. Különleges pihenőpark terület [K-pp]”
- „21/H. Különleges sportterület [K-sp]”
- „21/I. Különleges temetőterület [K-t]”
- „21/J. Különleges templomterület [K-tp]”
- „21/K. Különleges veszélyes hulladékégető terület [K-vh]”
- „21/L. Különleges vízműterület [K-vm]”
- „25/A. Kertes mezőgazdasági terület [Mk]”
- „25/B. Általános mezőgazdasági terület [Má]”
- „25/C. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület [Mko]”

11. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel és szakasszal egészül ki:

„27/E. Különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület [Kb-ám]

54/E. §

Különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területen:

- a) ebrendészeti telephez kapcsolódó,
- b) kutyaiskolához kapcsolódó, valamint
- c) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, iroda, raktár, porta)

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

12. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel és szakasszal egészül ki:

„28/A. Különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület [Kb-zhu]

55/A. §

Különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló területen:

- a) komposztáló telephelyen a települési zöldhulladék feldolgozásához, tárolásához kapcsolódó,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, iroda, raktár, porta), valamint
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.”

13. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező „1.1. Jelmagyarázat” című pontjának „Dorog Város Szabályozási Terve – Jelmagyarázat” megnevezésű tervlapja helyébe, jelen rendelet 1. mellékletét képező, „Dorog Város Szabályozási Terve – Jelmagyarázat” megnevezésű tervlap lép.

14. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező „1.2. Szelvényháló” című pontjának „Dorog Város Szabályozási Terve – Szelvényháló M=1:20.000” megnevezésű tervlapja helyébe, jelen rendelet 2. mellékletét képező, „Dorog Város Szabályozási Terve – Szelvényháló M=1:20.000” megnevezésű tervlap lép.

15. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező, „1.3. Szabályozási Tervlapok M=1:4000” című pontjának 02, 04, 07, 08, 10 számú tervlapjai helyébe, jelen rendelet 3. mellékletét képező, „Dorog Város Szabályozási Terve M=1:4000”-megnevezésű 02, 04, 07, 08, 10 számú tervlapok lépnek.

16. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező „2.1. Építési övezeti paraméterek” című pontjának táblázata jelen rendelet 4. mellékletét képező 43a, 71a, 86a táblázati sorokkal kiegészül.

17. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező „2.2. Övezeti paraméterek” című pontjának táblázata jelen rendelet 5. mellékletét képező 15d, 18 táblázati sorokkal kiegészül.

18. §

Ez a rendelet 2024. ...-n lép hatályba.

19. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni lehet, amennyiben az a kérelmezőt nem érinti hátrányosan.

20. §

Hatályát veszti Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező „2.1. Építési övezeti paraméterek” című pont táblázatának 62. sora.

Dr. Tittmann János
polgármester

Kecskésné Patos Szilvia
jegyző

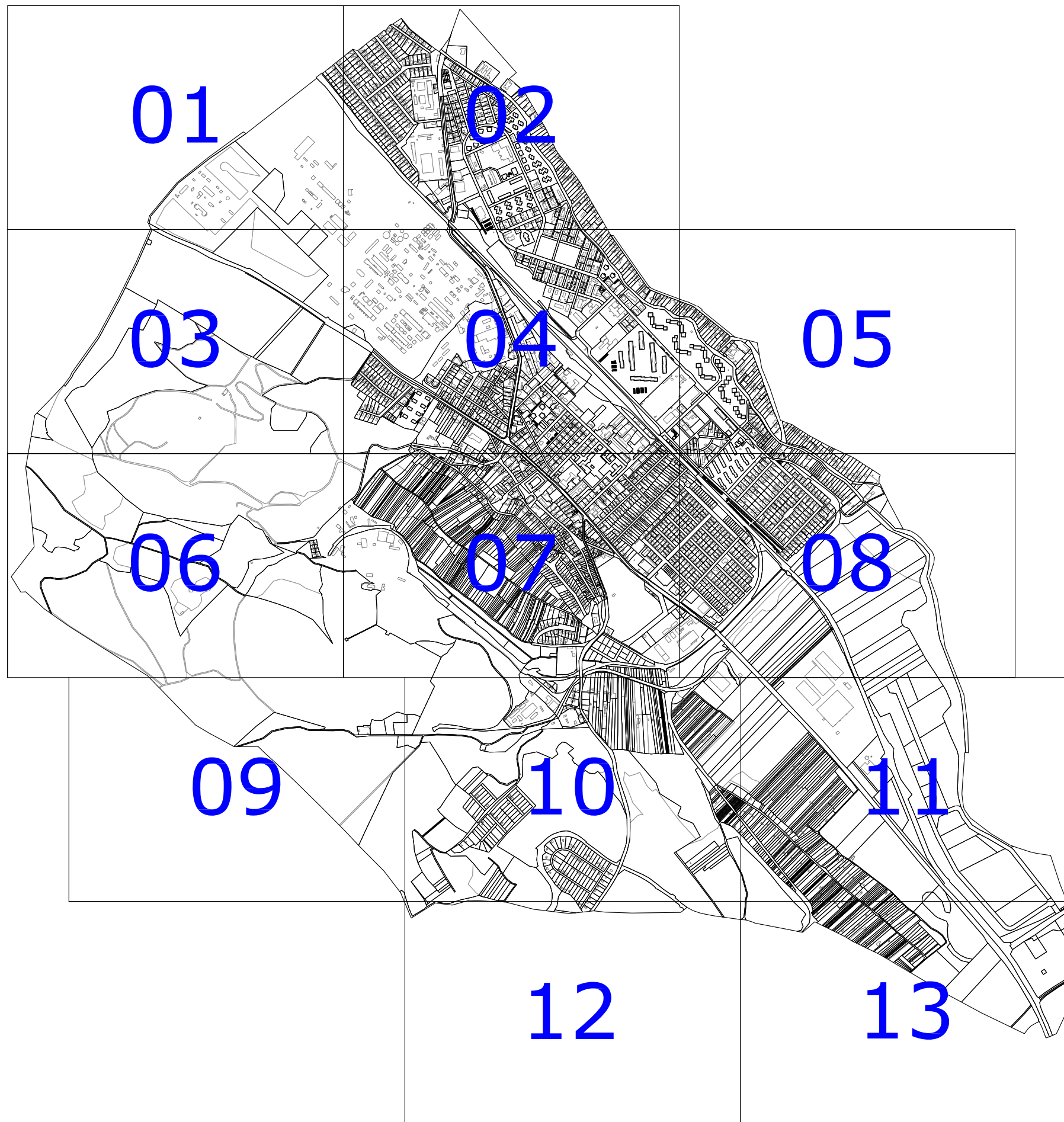
1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

DOROG VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE – JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK			MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEEK			JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK		
	Közigazgatási határ			Védőterület, védőhatár, védősáv határ			Javasolt telekhatár	
	Meglévő-megmaradó belterületi határ			Vízfolyások parti sávja			Lehetséges csomópont helye	
	Meglévő-megszűnő belterületi határ			Műemlék telke			Megszüntető jel	
	Tervezett belterület határ			Műemléki környezet határa			Zajvédelem	
	Szabályozási vonal			Nyilvántartott régészeti lelőhely határa			Épületmagasság korlátozás javasolt területe	
	Szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alrészlethatár)			Régészeti érdekű terület határa		TÁJÉLOZTATÓ ELEMEEK		
	Építési övezet és övezet határ			Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (NATURA 2000)			Szintvonal	
	Építési övezet és övezet jele			Oszágos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó övezet			Úttengely	
	Építési vonal			Tájképvédelmi terület övezetének határa			Vasúttengely	
	Közhasználat elől el nem zárható zöldfelület			Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis külső védőövezete			Vasúti csomópont	
	Tervezett kerékpárút			Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia A védőövezete			Parkoló kapacitásadattal	
	Tervezett gyalogút			Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia A védőidom			Magánút telke	
	Építési övezeten / övezeten belül elhelyezkedő vízvezető árok			Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia B védőövezete			Külterületi út	
	Csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sáv			Hidrogeológiai védőidomok - Vízbázis hidrogeológia B védőidom			Potenciális talajszennyeződés területe	
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK				Bányatelek határa			Vízmű	
	Beültetési kötelezettséggel érintett terület			Alábányászott terület határa			Vízműkút	
FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK				Veszélyességi övezet külső			Nagyfeszültségű elektomos vezeték nyomvonala	
	Közúti közlekedési terület			Veszélyességi övezet középső			Középfeszültségű elektomos vezeték nyomvonala	
	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület			Veszélyességi övezet belső			Kiváltásra tervezett középfeszültségű elektomos szabadvezeték vezeték nyomvonala	
	Kötőtpályás közlekedési terület - vasútterület			Belátás védelem			Nagynyomású földgázszállító vezeték nyomvonala	
	Zöldterület - közkert			Helyi jelentőségű természeti érték (fasor)			Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték nyomvonala	
	Erdőterület			Helyi jelentőségű park			Gázfogadó állomás	
	Vízgazdálkodási terület			Helyi védett egyedi művi érték telke			Adótorony meglévő	
	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér						Távfüttő vezeték nyomvonala	
							Távközlési gerincábel nyomvonala	
							Lebontott épület	

2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

DOROG VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE – SZELVÉNYHÁLÓ M=1:20.000



VÁROSRENDEZÉS:
MOLNÁR CSILLA okl.épitész-mérnök
TT 01-6114

KÖRNYEZETRENDEZÉS:
MÁTRAI LEVENTE okl.tájépitész-mérnök
TK 01-5324

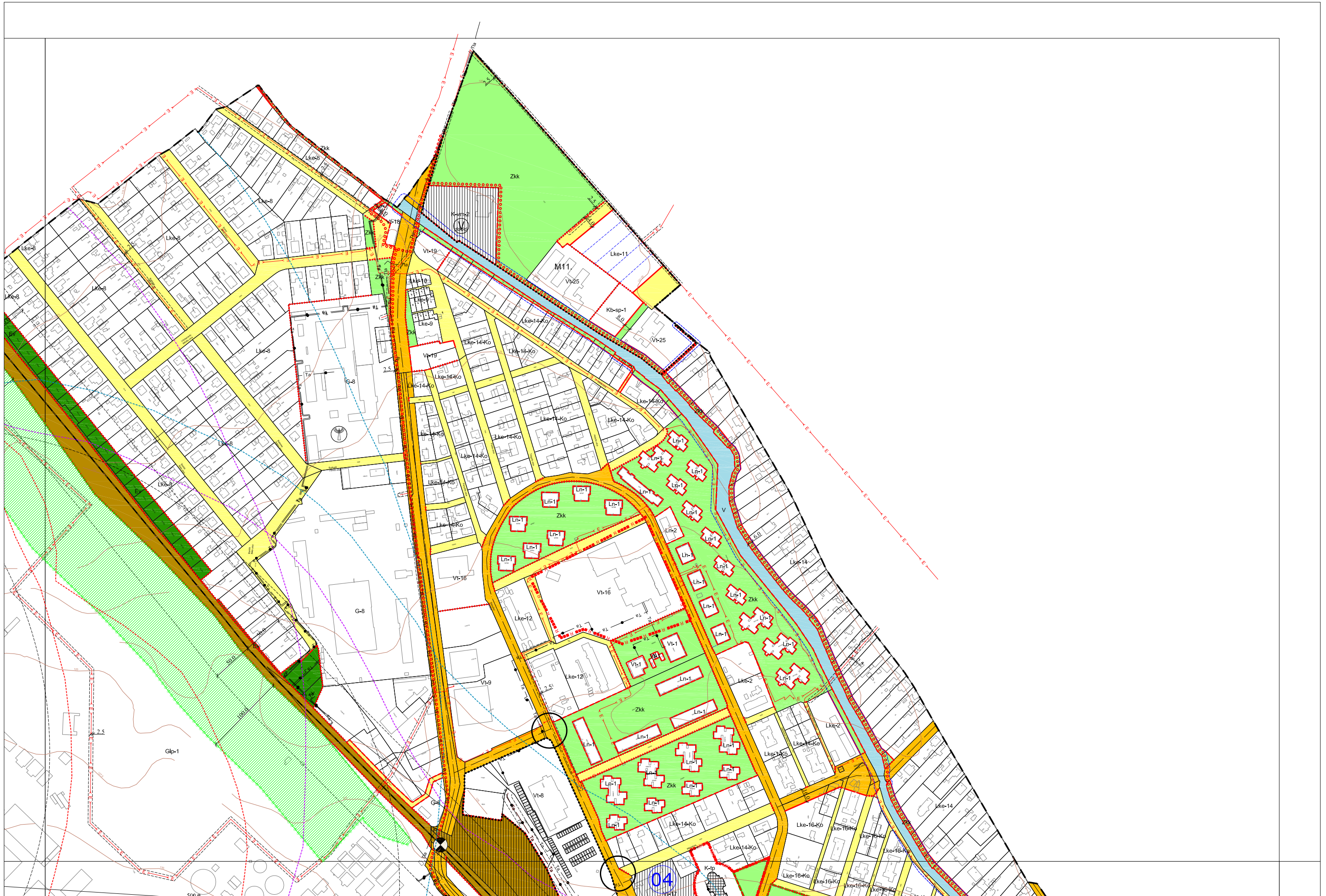
KÖZLEKEDÉS:
KLIMENT MIHÁLY okl.épitőmérnök
Tkö 11-0238

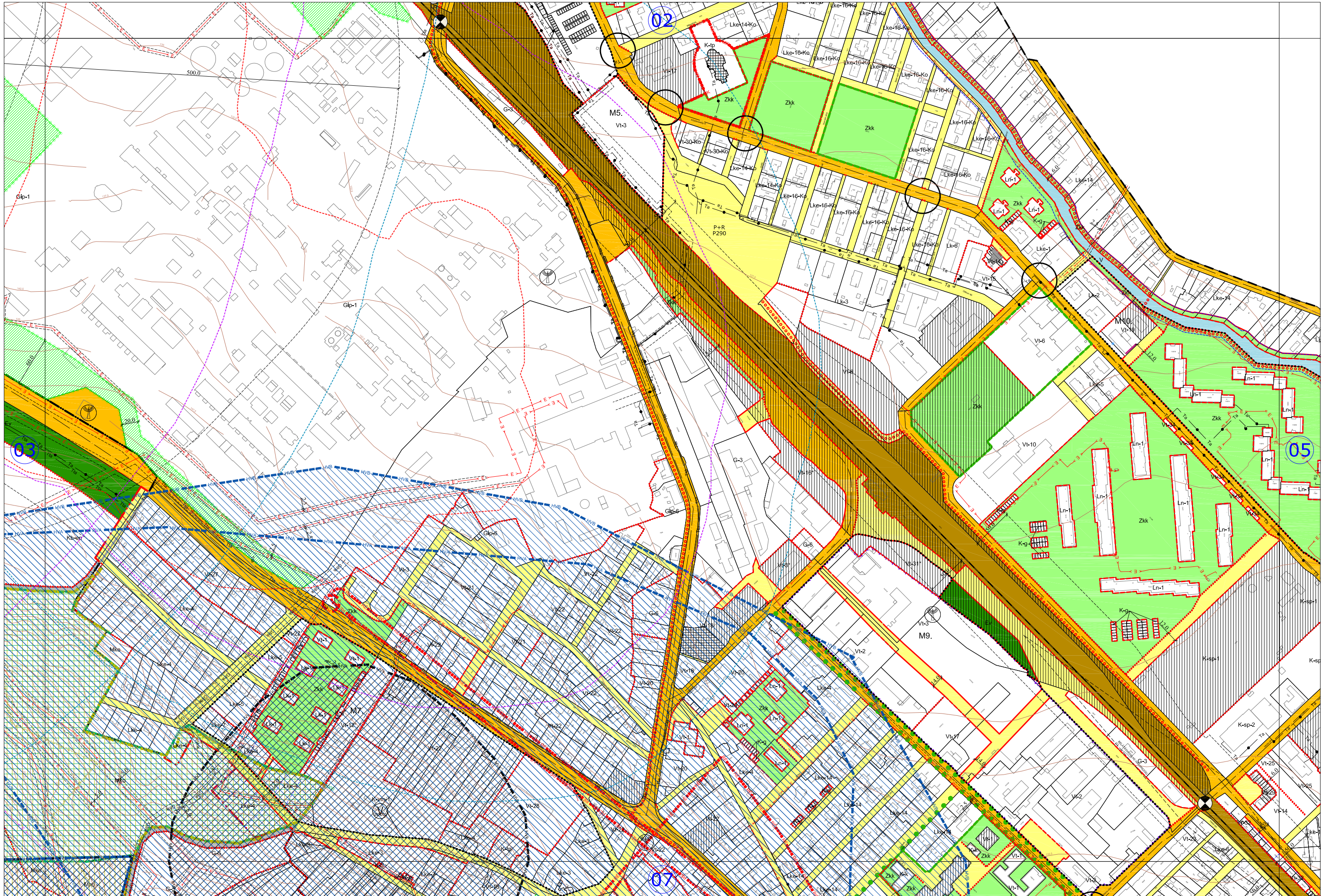
VÍZIKÖZMŰ, ENERGIAKÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS:
CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök
TV, TE, TH 03-0218

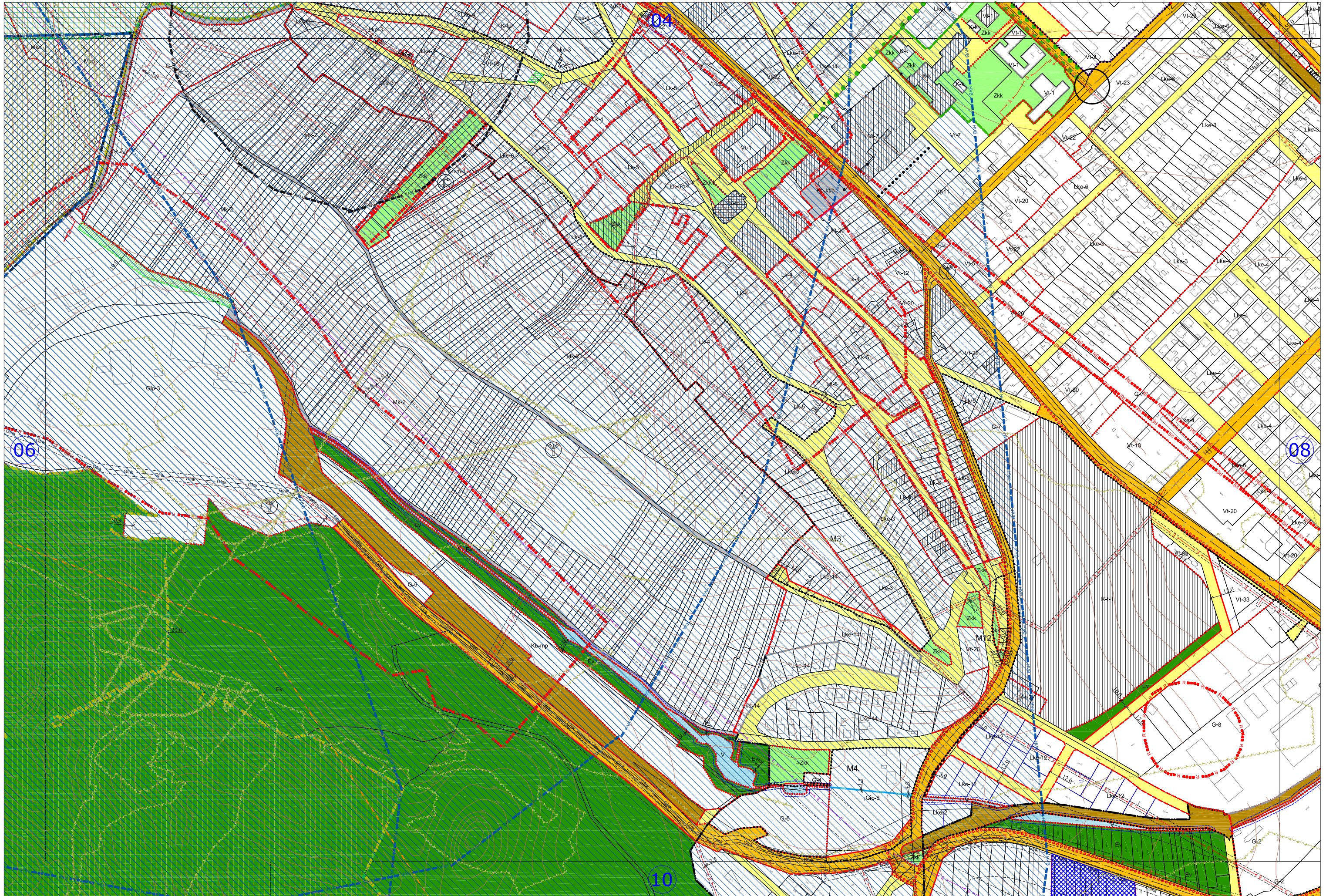
3. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

DOROG VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:4000

02, 04, 07, 08, 10 számú tervlapok











4. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

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
43a	Vt-12*	SZ	40	3000	20	9,5
71a	Gip-8	SZ	30	1000	25	7,5
86a	K-héf	SZ	20	1000	40	6,0

5. melléklet a .../2024. (... . . .) önkormányzati rendelethez

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 épületmagassága
3		%	m ²	%	m
15d	Kb-ám	10	3000	40	4,5*
18	Kb-zhu	5	3000	25	4,5*

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

/Az Alátámasztó munkarészek Dorog Város Főépítésének tartalmi követelményekről szóló Feljegyzését követik./

C/1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



Forrás: Ortofotó 2023.06.20.



Forrás: Alaptérkép 2023.09.19.

A fenti képeken a tervezési terület **kék**, körvonallal jelölt

A tervezési területek elhelyezkedése az alábbiak szerint határozható meg:

- M1. A tervezési terület a 0315 hrsz.-ú ingatlan java részére terjed ki, amely a közigazgatási határ mentén található, a belterülettől keletre, a Kenyérmezői-patak mentén, attól északra elhelyezkedően.
- M2. A tervezési terület a 0316 hrsz.-ú ingatlan egészére és a 0315 hrsz.-ú ingatlan egy részére terjed ki, közvetlenül kapcsolódik az M1. módosítás területéhez a Kenyérmezői-patak mentén.
- M3. A tervezési terület az Attila út és az Ady Endre utca mentén helyezkedik el, attól délre elhelyezkedően.
- M4. A tervezési terület a Csolnoki út mentén található, attól nyugatra elhelyezkedően, a 2266/2 hrsz.-ú út és a Baumit Kft.-hez bevezető 2304 hrsz.-ú ingatlanon vezetett út között.
- M5. A tervezési terület a vasút és a Bányász körönd között található, nyugatról a 1738 hrsz.-ú utca, míg keletről a vasút mentén kialakított P+R parkoló területe határolja.
- M6. A módosítás HÉSZ előírást érint, így tervezési terület lehatárolása nem releváns.
- M7. A tervezési terület a Bécsi út – Hegyalja utca – tervezett lakóutca – Kálvária utca – István király utca által határolt tömb területére esik.
- M8. A tervezési terület a Bécsi út – Temető utca – Csolnoki út – Deák Ferenc utca által határolt tömb területére esik.
- M9. A tervezési terület a Hantken Miksa utca – vasút – Mária utca – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömb területére esik.
- M10. A tervezési terület a Köztársaság útja és a Kenyérmezői-patak között található, nyugatról a 118/43 hrsz.-ú út, keletről pedig a Híd utca határolja.
- M11. A tervezési terület a Kenyérmezői-patak és a közigazgatási határ között helyezkedik el, nyugatról az Esztergomi út, keletről pedig a 13/4 hrsz.-ú árok határolja.
- M12. A tervezési terület a Csolnoki út mentén található, és a 2337 hrsz.-ú ingatlan területére terjed ki.
- M13. A módosítás HÉSZ előírást érint, így tervezési terület lehatárolása nem releváns.

(A továbbiakban az M6. és M13. módosítás elemzése csak akkor kerül megjelenésre, amennyiben az adott témában a módosítás relevánsnak tekinthető.)

A tervezési területek azoknak az ingatlanoknak az egybefüggő területét tartalmazzák, amelyek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 26. pontjában meghatározott **telektömb** alábbi fogalma szerint kerültek lehatárolásra:

„Telektömb: a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol.”

Fontos megállapítani, hogy a tervezési területekhez képest a valós változtatások területe sokszor lényegesen kisebb területet foglal magában. Az elemzések java részében, ezen valós változtatások területe kerül elemzésre, hiszen a teljes tervezési terület elemzése az adott esetekben nem releváns.

1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

A hatályos településrendezési eszközök alapján a valós változtatással érintett területek a beépítésre szánt területfelhasználási egységek közül az alábbi érintettséget mutatják:

- M1. nem érintett beépítésre szánt területtel
- M2. nem érintett beépítésre szánt területtel
- M3. nem érintett beépítésre szánt területtel
- M4. kizárólag környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip)
- M5. kizárólag településközpont terület (Vt)
- M7. kizárólag településközpont terület (Vt)
- M8. nem érintett beépítésre szánt területtel
- M9. kizárólag településközpont terület (Vt)
- M10. kizárólag településközpont terület (Vt)
- M11. kizárólag településközpont terület (Vt)
- M12. nem érintett beépítésre szánt területtel

A valós változtatással érintett területek esetén az alábbi építési övezetekkel való érintettség mutatható ki a hatályos településrendezési eszközök alapján:

1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	beépítés módja	legnagyobb beépítettség
3			%	m ²	%	%
33	Vt-2	Z	50	800	20	12,5
34	Vt-3	SZ	50	800	20	12,5
39	Vt-8	SZ	50	800	20	10,5
50	Vt-19	SZ	50	800	20	7,5
53	Vt-22	Z	50	300	20	7,5
62	Vt-31	SZ	30	2000	40	4,5
71	Gip-7	SZ	30	1000	45	7,5

A módosítás kapcsán beépítésre szánt terület kijelölésére az alábbi helyeken tett javaslatot a terv:

- M3. Közkertből (Zkk) és védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) kertvárosias lakóterület (Lke) került kijelölésre 0,1711 ha és 0,0158 ha nagyságrendben (V1. és V2.).
- M4. Közúti közlekedési területből (KÖu) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip) került kijelölésre 0,0125 ha nagyságrendben (V4.).
 Illetve vízgazdálkodási területből (V) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip) került kijelölésre 0,1045 ha nagyságrendben (V5.).
- M8. Kötőpályás közlekedési területből (KÖk) különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (K-héf) került kijelölésre 0,1297 ha nagyságrendben (V6.).

M10. Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületből (kt.) településközpont terület (Vt) került kijelölésre 0,0221 ha nagyságrendben (V3.).

> A vonatkozó jogszabály szerinti új zöldterületi kijelölésre (Zkk) a szükséges mértékben a terv javaslattal élt (V8.) a Csolnoki út mentén található 2337 hrsz.-ú ingatlan területén, amely az M12. módosítás területéhez kötődik. A jogszabályi megfelelés részletesen a Határozati munkarész „A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című 5. mellékletben került bemutatásra.

Beépítésre szánt terület megszüntetésére az alábbi egy módosítás kapcsán került sor:

M4. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip) egy keskeny sávja került megszüntetésre a Baunit Kft.-hez bevezető út határrendezése kapcsán. Az érintett terület a közúti közlekedési területek (KÖu) közé került átsorolásra 0,0010 ha nagyságrendben (V7.).

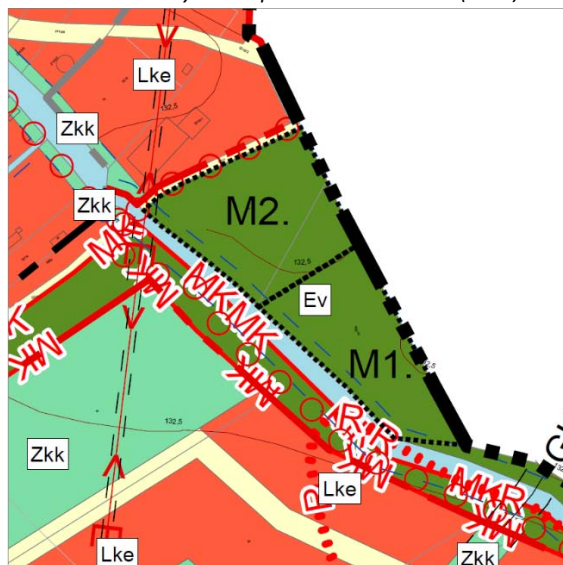
1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

A hatályos településrendezési eszközök alapján a valós változtatással érintett területek a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek közül az alábbi érintettséget mutatják:

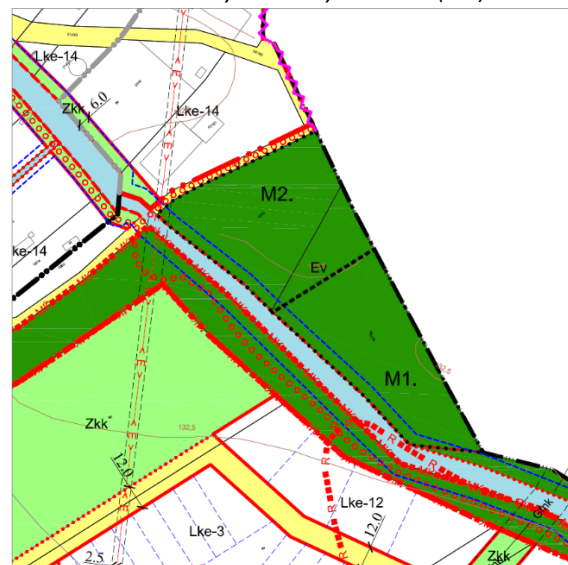
- M1. kizárólag védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
- M2. kizárólag védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
- M3. közkert (Zkk) és védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
- M4. közúti közlekedési terület (KÖu) és vízgazdálkodási terület (V)
- M5. nem érintett beépítésre nem szánt területtel
- M7. nem érintett beépítésre nem szánt területtel
- M8. kizárólag kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)
- M9. nem érintett beépítésre nem szánt területtel
- M10. kizárólag nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (kt)
- M11. nem érintett beépítésre nem szánt területtel
- M12. kizárólag nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (kt)

Forrás: Hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT)

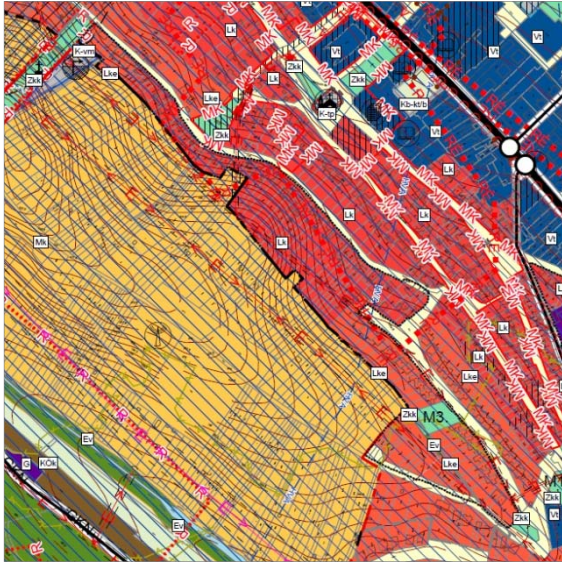


M1-2. módosítás (TSZT)

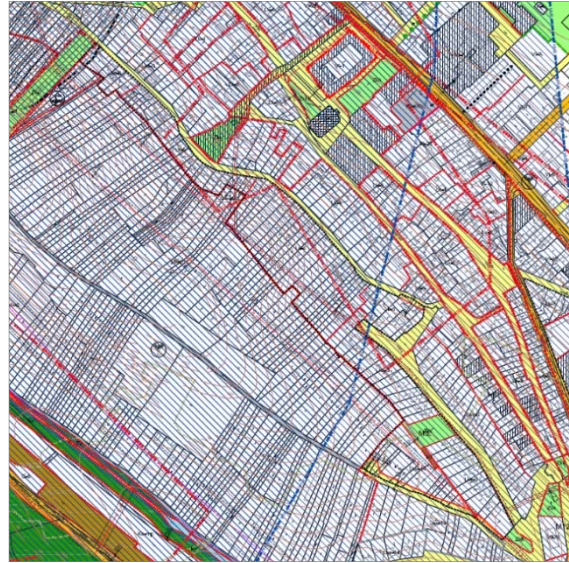
Forrás: Hatályos Szabályozási Terv (SZT)



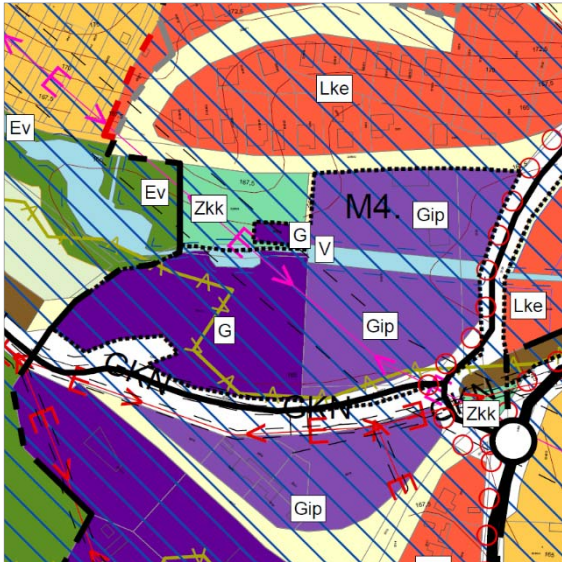
M1-2. módosítás (SZT)



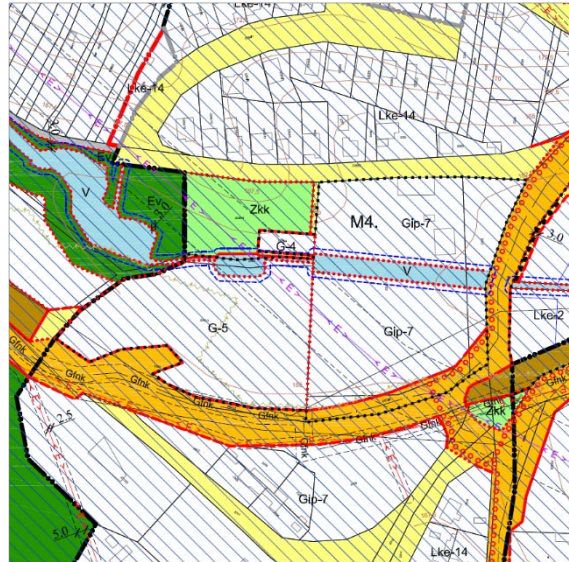
M3. módosítás (TSZT)



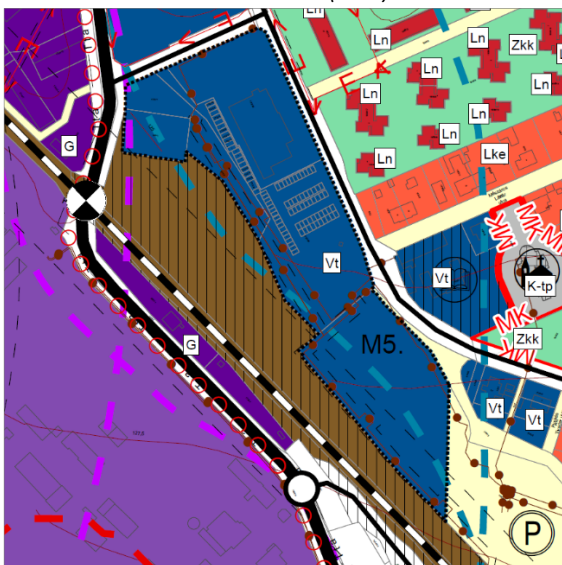
M3. módosítás (SZT)



M4. módosítás (TSZT)



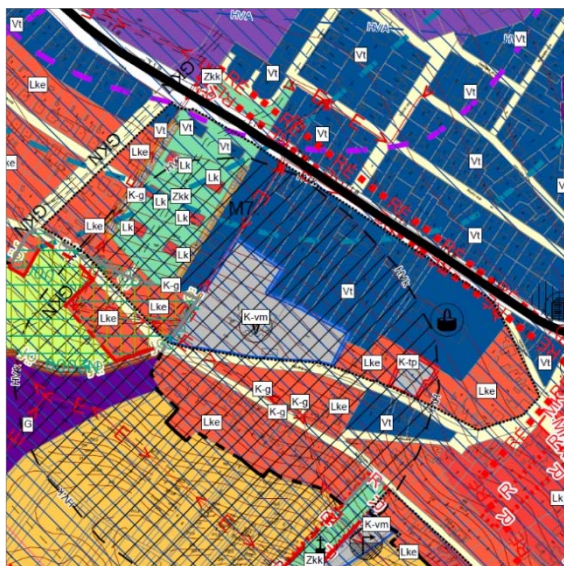
M4. módosítás (SZT)



M5. módosítás (TSZT)



M5. módosítás (SZT)



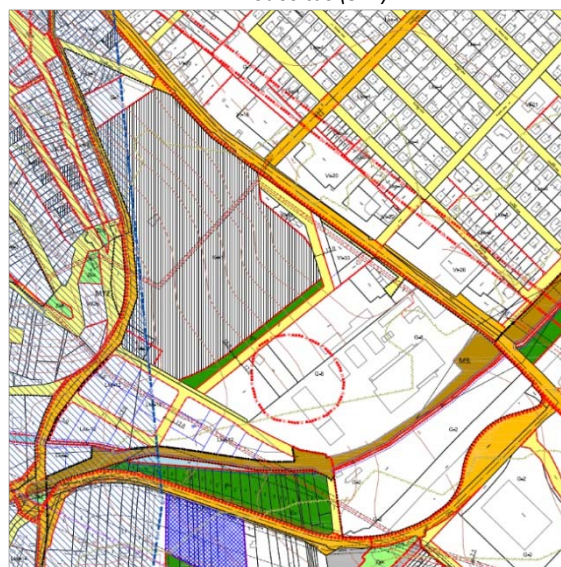
M7. módosítás (TSZT)



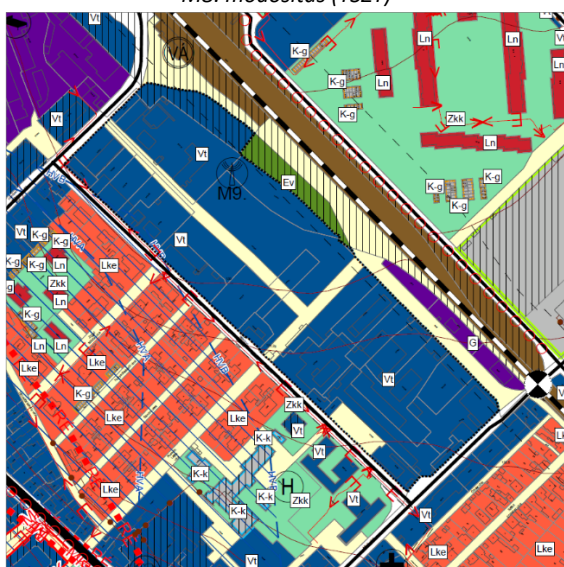
M7. módosítás (SZT)



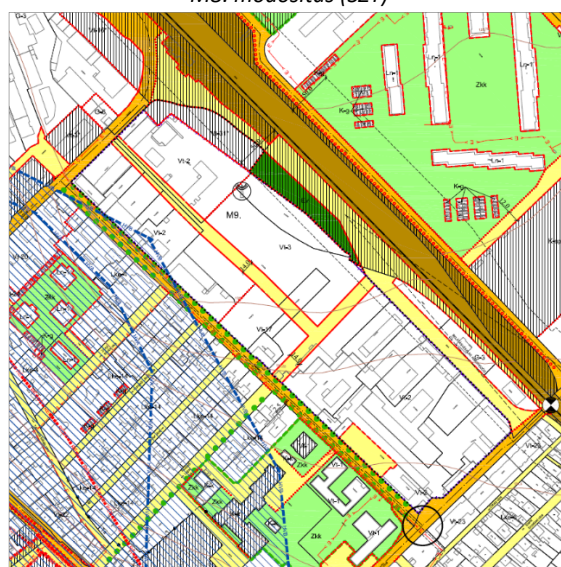
M8. módosítás (TSZT)



M8. módosítás (SZT)



M9. módosítás (TSZT)



M9. módosítás (SZT)



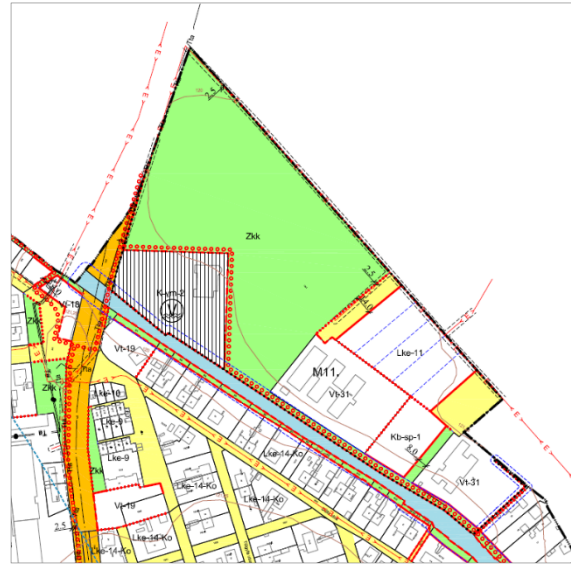
M10. módosítás (TSZT)



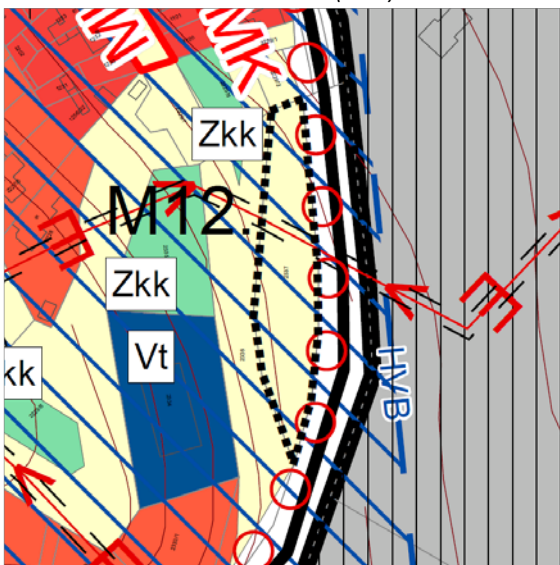
M10. módosítás (SZT)



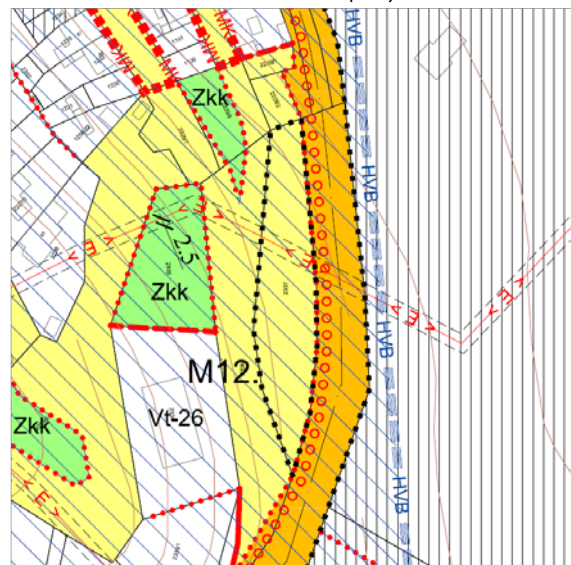
M11. módosítás (TSZT)



M11. módosítás (SZT)



M12. módosítás (TSZT)



M12. módosítás (SZT)

A fenti képeken a tervezési terület **fekete**, körvonallal jelölt

1.1.1.3. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

– szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,

A tervezési területeken, a valós változtatásokra tekintettel a szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekre vonatkozóan az alábbi érintettség mutatható ki:

- M1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett.
- M2. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Megállapítandó, hogy a Kenyérmezői-patak mentén tervezett kerékpárút nyomvonalának Esztergom Kertváros felé lekötő ága a tervezési terület mellett halad el. A módosítás nem gyakorol hatást a tervezett kerékpárút nyomvonalára.
- M3. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett.
- M4. A tervezési terület két szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elem érinti:
- Egy helyi jelentőségű gyűjtőút érintett – Baumit Kft.-hez bevezető 2304 hrsz.-ú ingatlanon vezetett út.
 - > *A módosítás kismértékben érinti a gyűjtőút területének határát egy-egy keskeny sávban, amely bővítést, illetve csökkentést jelent. A módosítás érdemi hatással nincs a gyűjtőút kialakítására és használatára.*
 - A Csolnoki út mentén tervezett kerékpárút nyomvonalát kismértékben változtatja meg a módosítás, amely nem eredményez érdemi változást a tervezett kerékpárút nyomvonalában.
- M5. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Megállapítandó, hogy a valós változtatás egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Bányász körönd) és a Budapest–Esztergom-vasútvonal között helyezkedik el, de a módosítás ezen szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekre nincs hatással.
- M7. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Megállapítandó, hogy a valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen kívül halad el a 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút, de a módosítás semmilyen érdemi hatással nincs a főútra.
- M8. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Az alábbi három dolog állapítandó meg:
- A valós változtatás mellett, a tervezési területen kívül halad el a 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút, a módosítás jelentős hatással nincs a főútra.
 - A Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Terve alapján a valós változtatás mellett halad el egy országos vasúti meglévő mellékvonal, amellyel kapcsolatban azonban megállapítandó, hogy a vasútvonal nem közforgalmi státuszú, így nincs védőtávolsága. A módosítás kapcsán a különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (K-héf) kijelölése a geodéziailag bemért sínpár figyelembevételével történt, attól a terv ~6 m távolságot tart el.
 - A valós változtatás mellett, a tervezési területen kívül halad el a tervezett (Szlovákia) - Dorog - Leányvár - (Piliscsaba) térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala, amelyre a módosítás nem gyakorol hatást.
- M9. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Megállapítandó, hogy a valós változtatással érintett terület mellett halad el egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Hantken Miksa utca), amelyre a módosítás nem gyakorol hatást.
- M10. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Megállapítandó, hogy a valós változtatással érintett terület mellett halad el egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Köztársaság út), amelyre a módosítás nem gyakorol hatást.
- M11. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Megállapítandó, hogy a valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen belül halad el a Kenyérmezői-patak mentén tervezett kerékpárút nyomvonala. A módosítás nem gyakorol hatást a tervezett kerékpárút nyomvonalára.
- M12. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemekkel nem érintett. Az alábbi két dolog állapítandó meg:

- A valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen kívül halad el egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Csolnoki út). A módosítás nem gyakorol hatást a helyi jelentőségű gyűjtőútra.
- A valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen kívül halad el, a Csolnoki út mentén tervezett kerékpárút nyomvonala. A módosítás nem gyakorol hatást a helyi jelentőségű kerékpárútra.

– szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,

A tervezési területeken, a valós változtatásokra tekintettel a szerkezetet meghatározó közműhálózati elemekre vonatkozóan az alábbi érintettség mutatható ki:

- M1. Szerkezetet meghatározó közműhálózati elemekkel nem érintett.
- M2. A területfelhasználási módosulás – különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület (Kb-ám) kijelölése – délnyugati szélén kismértékben áthalad egy középvezetékű elektromos vezeték nyomvonala. A fejlesztés megvalósításánál az elektromos vezeték védőtávolságán belülre vonatkozó előírások betartása szükséges.
- M3. A területfelhasználási módosulás – kertvárosias lakóterület (Lke) – kijelölése szélén, az Attila út mentén halad el egy középvezetékű elektromos vezeték nyomvonala. A fejlesztés megvalósításánál az elektromos vezeték védőtávolságán belülre vonatkozó előírások betartása szükséges.
- M4. A valós változtatással érintett területen halad keresztül egy nagyfeszültségű elektromos vezeték nyomvonala (térégi jelentőségű vezeték). A vezeték nyomvonalát kismértékben területfelhasználási módosulás is érinti. A fejlesztés megvalósításánál az elektromos vezeték védőtávolságán belülre vonatkozó előírások betartása szükséges.
- M5. A valós változtatással érintett területen több távfűtő vezeték nyomvonala halad keresztül. Az érintettségben területfelhasználási változtatásra nem került sor. Az érintettségben a távfűtő vezetékhez kapcsolódó védőtávolságán belülre vonatkozó előírások betartása szükséges.
- M7. A valós változtatással érintett terület keleti szélén, az érintett ingatlan határán halad át egy középvezetékű elektromos vezeték nyomvonala. Az érintettségben területfelhasználási változtatásra nem került sor. Az érintettségben az elektromos vezeték védőtávolságán belülre vonatkozó előírások betartása szükséges.
- M8. Szerkezetet meghatározó közműhálózati elemekkel nem érintett.
- M9. Szerkezetet meghatározó közműhálózati elemekkel nem érintett.
- M10. Szerkezetet meghatározó közműhálózati elemekkel nem érintett.
- M11. Szerkezetet meghatározó közműhálózati elemekkel nem érintett.
- M12. A területfelhasználási módosulás – közkert (Zkk) – kijelölése legészakibb szélén áthalad egy középvezetékű elektromos vezeték nyomvonala. A fejlesztés megvalósításánál az elektromos vezeték védőtávolságán belülre vonatkozó előírások betartása szükséges.

A részletes elemzésére a „C/4. Közművesítési javaslatok” című fejezetben kerül sor. Megállapítandó, hogy a gerincvezetékek nyomvonalai a módosítások kapcsán figyelembevételre kerültek a szükséges mértékig.

– szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.

A tervezési területek vízfolyással csak az M4. módosítás területe kapcsán érintett. Jelen esetben a terv a 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a vízgazdálkodási terület (V) megszüntetésére tesz javaslatot. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a vízfolyás fenntartása mind településszerkezeti terven, mind szabályozási terven belül továbbra is biztosított, az alábbiak okán:

- Településszerkezeti Terven geodéziailag bemért helyen szerkezetileg jelentős vízvezető árok tengelye kerül feltüntetésre.
- Szabályozási terven és a HÉSZ előírásaiban az alábbi három javaslatot teszi a terv:

- építési övezeten / övezeten belül elhelyezkedő vízvezető árok kerül feltüntetésre geodéziai bemérés alapján,
- csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sáv kerül feltüntetésre,
- az utóbbihoz a HÉSZ előírásaiban építési korlátozás kerül bevezetésre.

Megállapítandó, hogy néhány esetben (M1., M2. és M11.) a valós változtatással érintett terület mentén halad el Kenyérmezői-patak.

Zöldfelületi rendszer elemeivel az alábbi módosítások mutatnak érintettséget:

- Az M1. módosítás esetén védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) kerül megszüntetésre, és a területen jelenleg is működő valós használatnak megfelelően különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület (Kb-ám) kerül kijelölésre.
- Az M2. módosítás esetén védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) kerül szintén megszüntetésre, és különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület (Kb-zhu) kerül kijelölésre.
- Az M3. módosítás esetén közkert (Zkk) és védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) kerül megszüntetésre, és a környezetéhez illeszkedő kertvárosias lakóterület (Lke) kerül kijelölésre.
- Az M12. módosítás esetén közkert (Zkk) kijelölésére tesz javaslatot a terv, a kijelölésre nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületből (kt.) kerül sor. Jelen módosításra az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán kerül sor.

1.1.1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

A valós változtatással érintett területeket az alábbi, viszonylag kevés védelmi- és korlátozó elem érinti:

- Nemzeti Ökológiai Hálózat területe - Ökológiai folyosó övezete (M7.)
> *Az érintettségben (M7.) területfelhasználási változtatás kijelölésére nem került sor. A módosítás nem befolyásolja kedvezőtlenül az ökológiai folyosó övezetének területét*
- Alábányászott terület (M3., M4., M12.)
> *Az érintettségben (M3. és M4.) Új beépítésre szánt terület kijelölésére sor került.*
- Vízminőség-védelmi terület övezete – közigazgatási területtel lehatárolt terület
- Ivóvízbázis védőövezet (Dorogi karsztkút - Dorog B12 védőterület, védőidom) (M3., M4., M7., M12.)
> *A területfelhasználási változtatások (M3., M4.) nem befolyásolják kedvezőtlenül a Hidrogeológiai védőidom „B” zónájának felszíni vetület területét.*
- Felszín alatti víztestek (sekély hegyvidéki, sekély porózus, hegyvidéki, hideg karszt)
- Veszélyességi övezetek (külső és középső) (M5. és M7.)
> *Az érintettségben területfelhasználási változtatásra nem került sor, csak az egyes építési övezetek beépítési paraméterei változtak.*
- vasút védőtávolsága (M5. és M9.)
- közmű gerincvezetékek (érintettsége a korábbiakban bemutatásra került)

A változtatás célja

A célok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- M1. a Kenyérmezői-patak mentén a 0315 hrsz.-ú ingatlan java részén zöldhulladék kezelésére szolgáló terület elhelyezhetőségének biztosítása
- M2. a Kenyérmezői-patak mentén, az M1. módosítás szomszédságában a 0316 hrsz.-ú ingatlan egészének és a 0315 hrsz.-ú ingatlan egy részének területén állatmenhely terület elhelyezhetőségének biztosítása
- M3. az Attila út mentén elhelyezkedő 2241 hrsz.-ú ingatlan egészének környezetéhez illeszkedő lakóterületbe történő átsorolása
- M4. a Csolnoki út mentén található 2302/1 hrsz.-ú ingatlan építési feltételeinek kialakult állapotokhoz történő rendezése
- M5. a vasút és a Bányász körönd között található 1729/1 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe sorolt része beépítési paramétereinek kismértékű módosítása
- M6. a településen a munkásszállások elhelyezhetőségének korlátozása

- M7. a 1627 hrsz.-ú ingatlan (volt Iposz-ház) beépítési paramétereinek módosítása
M8. a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése a volt homokvasút területén (hrsz.: 0231/2), a Bécsi út mentén
M9. 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
M10. a Köztársaság útja és a Kenyérmezői-patak között található 118/41 hrsz.-ú ingatlan, használathoz igazodó építési feltételeinek rögzítése
M11. a Kenyérmezői-patak mellett elhelyezkedő 13/2 és 13/3 hrsz.-ú ingatlanok (bölcsőde és óvoda) legnagyobb épületmagasságának kismértékű növelése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében
M12. a tervmódosítás során kijelölt új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódóan, a magasabb szintű jogszabályokhoz kötődve a szükséges zöldterület – közkert (Zkk) kijelölése a Csolnoki út és az Attila út között, a 2337 hrsz.-ú ingatlan területén
M13. az építménymagasság és az épületmagasság számítása közötti eltérés rendezése

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOSULÁSOK

Az alábbiakban a területfelhasználási változások és az egyéb szerkezeti elemet érintő módosulások kerülnek bemutatásra. A módosulások a határozattal jóváhagyandó munkarész Változások bemutatása című 3.1. mellékletében nyomon követhető:

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 125/2019. (XI. 29.) Kt. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		>	TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS .../2024. (...) Kt. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)
V1.	Zkk	közkert		Lke	kertvárosias lakóterület	0,1711
V2.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület		Lke	kertvárosias lakóterület	0,0158
V3.	kt.	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület		Vt	településközpont terület	0,0221
V4.	KÖu	közúti közlekedési terület		Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	0,0125
V5.	V	vízgazdálkodási terület		Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület	0,1045
V6.	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület		K-héf	különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület	0,1297
V7.	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület		KÖu	közúti közlekedési terület	0,0010
V8.	kt.	nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület		Zkk	közkert	0,0366
V9.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület		Kb-zhu	különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület	0,4313
V10.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület		Kb-ám	különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület	0,5051

M1. A Kenyérmezői-patak mentén a 0315 hrsz.-ú ingatlan java részén zöldhulladék kezelésére szolgáló terület elhelyezhetőségének biztosítása:

V9. A 0315 hrsz.-ú ingatlan java részén a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) átsorolása különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló területbe (Kb-zhu) a településen keletkező zöldhulladékok kezelése céljából.

Területfelhasználási változás: Ev > Kb-zhu

M2. A Kenyérmezői-patak mentén, az M1. módosítás szomszédságában a 0316 hrsz.-ú ingatlan egészének és a 0315 hrsz.-ú ingatlan egy részének területén állatmenhely terület elhelyezhetőségének biztosítása:

V10. A 0316 hrsz.-ú ingatlan egészének és a 0315 hrsz.-ú ingatlan egy részének védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) történő átsorolása különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területbe (Kb-ám). A területen már jelenleg is a Dorogi Ebredészeteti Telep működik.

Területfelhasználási változás: Ev > Kb-ám

M3. Az Attila út mentén elhelyezkedő 2241 hrsz.-ú ingatlan egészének környezetéhez illeszkedő lakóterületbe történő átsorolása:

V1. A 2241 hrsz.-ú ingatlan egészének és a szomszédos 4778/2 hrsz.-ú ingatlan szélén keskeny sávban, korábban pótlásként kijelölt közkert részének (Zkk) átsorolása a kertvárosias lakóterületek (Lke) közé. A 2241 hrsz.-ú ingatlan átsorolása konkrét fejlesztési szándékot takar, míg a 4778/2 hrsz.-ú ingatlan szélén található keskeny sáv átsorolását a zárványként megmaradó, közterületi kapcsolat nélküli zöldterület elkerülése indokolja.

V2. A 4778/2 hrsz.-ú ingatlan szélén keskeny sávban, korábban szintén pótlásként kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) szintén a környezetéhez illeszkedő kertvárosias lakóterületbe (Lke) történő átsorolása. Jelen változtatás célja szintén annak az elkerülése, hogy a lakóterület közepén zárványként fennmaradjon egy erdőfolt, amely magánterületekkel körbezárt, és nem kapcsolódik egyéb zöldfelületekhez.

Területfelhasználási változás: Zkk, Ev > Lke

M4. A Csolnoki út mentén található 2302/1 hrsz.-ú ingatlan építési feltételeinek kialakult állapotokhoz történő rendezése:

V4. A 2302/1 hrsz.-ú ingatlan területét érintő útszélesítés területe közúti közlekedési területből (KÖu) átsorolásra kerül a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területek (Gip) közé. Baumit Kft.-hez bevezető 2304 hrsz.-ú ingatlanon vezetett helyi jelentőségű gyűjtőút szélesítése nem indokolt, így a közlekedési terület határának a telekhatáron elhelyezkedő kerítéshez történő áthelyezését az Önkormányzat támogatja.

V5. A 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanokon jelölt vízgazdálkodási terület (V) a környezetéhez illeszkedő környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területek (Gip) közé kerül átsorolásra, mivel az árok nem a felszínen, hanem zárt csatornában átvezetett az ingatlanok területén. A területfelhasználási átsorolás célja nem a terület beépítése, hanem az ingatlanok területének egyben kezelése. Egyebekben a szabályozási terven és a HÉSZ előírásaiban a szükséges területen építési korlátozás kerül bevezetésre.

V7. A V4. változtatáshoz kapcsolódóan az út határának kismértékű pontosítása javasolt, amely környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip) átsorolását eredményezi közúti közlekedési területbe.

Területfelhasználási változás: KÖu, V > Gip; Gip > KÖu

M5. A vasút és a Bányász körönd között található 1729/1 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe sorolt része beépítési paramétereinek kismértékű módosítása:

Területfelhasználási változás: nincs

M6. A településen a munkásszállások elhelyezhetőségének korlátozása:

Területfelhasználási változás: nincs

M7. A 1627 hrsz.-ú ingatlan (volt Iposz-ház) beépítési paramétereinek módosítása:

Területfelhasználási változás: nincs

M8. A Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése a volt homokvasút területén (hrsz.: 0231/2), a Bécsi út mentén:

V6. Az Önkormányzat a Homokvasút emlékéhez kapcsolódóan turisztikai fejlesztéseket tervez, amelyhez kötődően egy fogadóközpontot kíván kialakítani, ennek területe a

0231/2 hrsz.-ú ingatlan Bécsi úthoz közeli részén található, a felhagyott vasúti épület környezetéhez kötődne. Jelen terület kötöttpályás közlekedési területből (KÖk) különleges homokvasút élményút fogadóközpont területbe (K-héf) kerülne átsorolásra, a terület kijelölésére a vasúti sínpártól való szükséges eltartással került sor.

Területfelhasználási változás: KÖk > K-héf

M9. 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:

Területfelhasználási változás: nincs

M10. A Köztársaság útja és a Kenyérmezői-patak között található 118/41 hrsz.-ú ingatlan, használathoz igazodó építési feltételeinek rögzítése:

V3. A 118/41 hrsz.-ú ingatlan a Köztársaság útja irányában használja a 118/39 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közterület keskeny sávját. Az Önkormányzat rendezni kívánja ezt a területet a valós használat szerint, így nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületből (kt.) településközpont területbe (Vt) kívánja azt átsorolni.

Területfelhasználási változás: kt > Vt

M11. A Kenyérmezői-patak mellett elhelyezkedő 13/2 és 13/3 hrsz.-ú ingatlanok (bölcsőde és óvoda) legnagyobb épületmagasságának kismértékű növelése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében:

Területfelhasználási változás: nincs

M12. A tervmódosítás során kijelölt új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódóan, a magasabb szintű jogszabályokhoz kötődve a szükséges zöldterület – közkert (Zkk) kijelölése a Csolnoki út és az Attila út között, a 2337 hrsz.-ú ingatlan területén:

V8. Az M3., M4., M8. és M10. módosítások kapcsán új beépítésre szánt területek kijelölésére került sor, amelynek nagyságrendje, és a biológiai aktivitásérték csökkenéséhez kötődően nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületből (kt.) közkert (Zkk) kijelölésére tett javaslatot a terv az Önkormányzat javaslata alapján.

Területfelhasználási változás: kt > Zkk

M13. Az építménymagasság és az épületmagasság számítása közötti eltérés rendezése:

Területfelhasználási változás: nincs

Területfelhasználási változtatáson túl egyéb szerkezeti elemet érintő módosításokra is sort kerít a terv:

- A Csolnoki út mentén kijelölt tervezett kerékpárút kismértékben módosításra került a 2302/1 hrsz.-ú ingatlan határa mentén.
- A 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanokon szerkezeti jelentős vízvezető árok tengelye került kijelölésre.

1.2.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása a Határozattal jóváhagyásra kerülő munkarészek 5. mellékletében került kidolgozásra. A megfeleltetés a területfelhasználási változások területére került elvégzésre.

A területfelhasználási változások a térségi területfelhasználási kategóriák közül a települési térséget, a mezőgazdasági térséget és a vízgazdálkodási térséget érintik. Az érintett térségi területfelhasználásoknak történő megfeleltetés igazolásra került.

Térségi övezetek igen csekély hányada érintett a területfelhasználási változásokkal:

Országos övezetek közül:

- kizárólag a Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. MvM rendelet 4. melléklete) érintett

Vármegyei övezetek közül:

- az általánosan meghatározott vármegyei övezetek egyike sem érintett

Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül:

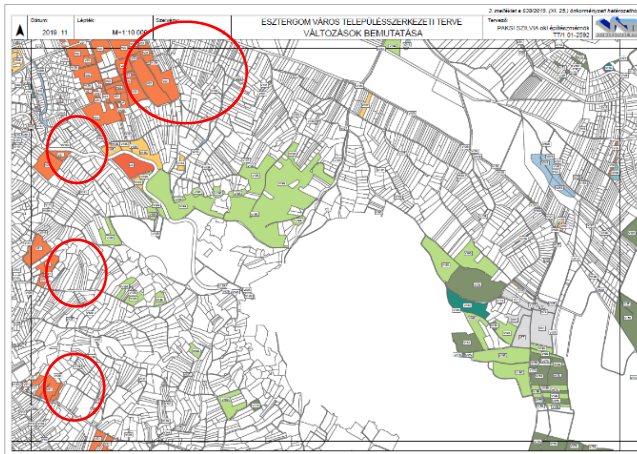
- Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/ (KEMTrT 3.11.1. melléklete)
 - Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete / Esztergom és térsége/ (KEMTrT 3.11.2. melléklete)
 - Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei – Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség (KEMTrT 3.12. melléklete)
 - Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete (KEMTrT 3.15.2. melléklete)
- > Mind a négy érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezethez kapcsolódó előírások a módosítások vizsgálatát írják elő az alátámasztó munkarészekben, amely az alábbiakban kerül bemutatásra a jelen TRE-módosításhoz **relevánsan kapcsolódó mértékben**.

KEMTrT 3.11.1. melléklete - Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete:

- Dorog város az övezet besorolása alapján a térségi szerepű térszervező városok közé sorolt. A KEMTrT 7. § (2) bekezdése a térségi szerepű térszervező városok esetén olyan fejlesztések megvalósítását támogatja, amelyek az alábbiakat teszik lehetővé:
 - erősíti az adott város településhálózatban betöltött szerepét,
 - növeli a területfelhasználás hatékonyságát,
 - elősegíti a minőségi városiasodást.
- Jelen termódosítások közül az alábbiak tudnak hozzájárulni a KEMTrT 7. § (2) bekezdésben megfogalmazottakhoz:
 - Az M1., M2. módosítások olyan funkciók megmaradását, illetve kialakulását teszik lehetővé, amelyek elősegíti a minőségi városiasodást, illetve növelik a területfelhasználás hatékonyságát, hiszen egy helyhez kötötten koncentráltan tud megvalósulni, városi szinten az adott feladat megoldása, a szükséges mértékben elválasztottan a védett funkcióktól, de elegendően közel a szükséges megközelítéshez.
 - Az M5., M7., és M11. módosítások az adott építési övezetek esetén a legnagyobb épületmagasság növelését célozzák, amely növeli a területfelhasználás hatékonyságát, hiszen adott területen belül, a még elfogadható mértékben engedi meg a fejlődést és nem új beépítésre szánt terület kijelölésével oldja meg a város életében az olyan feladatot, mint például az óvoda, vagy a bölcsőde kapacitás igényének fejlesztése.
 - Az M8. módosítás a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölésével hozzájárul a város minőségi fejlődéséhez. Egy olyan új funkció megjelenését támogatja, amely a terület minőségi javulásán túl hozzájárul a városkapu minőségi javulásához. Emeli a város térségben betöltött szerepét, amelyhez hozzájárulhat az új turisztikai attrakció bevezetésével. Ezen területen Dorog város már számos jó példával szolgálhat jelenleg is.
- Az új gazdasági terület kijelölések (M4. módosítás) nagyságrendje, olyan alacsony, hogy az új gazdasági területek kijelölésének vizsgálata nem releváns jelen módosítások kapcsán. Egyebekben megállapítandó, hogy a közigazgatási terület arányában igen jelentősnek mondható a gazdasági területek aránya, közel 20 % (19,46%), illetve ide köthetők még néhány különleges beépítésre szánt, illetve nem szánt sajátos terület is, amelyek tovább növelik ennek a szektornak az arányát, így túlzott mértékű növekedés ezen a területen már nem is elvárható a településtől.
- Dorog város területén kereskedelmi, szolgáltató terület a hatályos tervben nem került lehatárolásra, és jelen módosítások kapcsán sem került kijelölésre, így vizsgálata szintén nem releváns.

KEMTrT 3.11.2. melléklet - Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete:

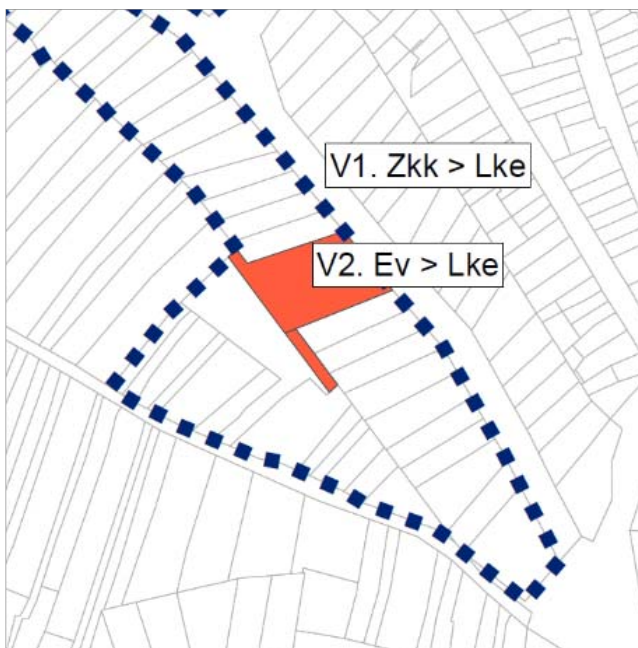
- Dorog város az övezet besorolása alapján az Esztergom és térsége együttműködő térségének területébe került besorolásra.
- Az övezet előírása alapján Esztergom város került bevonásra az azonos településcsoportba tartozó települések szintjén.



Esztergom Megyei Jogú Város új lakóterületeit Dorog várostól több mint 7 km távolságban jelölte ki, amely gyaloglási távolságon jóval túl helyezkedik el, így együttes vizsgálatuk nem tekinthető relevánsnak.

Esztergom lakóterületi fejlesztései a baloldalt bemutatásra kerülő „Változások bemutatása” tervlapon piros karikával jelölt.

Forrás: TSZT változások - Felülvizsgálat



Egyebekben jelen TRE módosítás kapcsán nem beszélhetünk lakóterületi fejlesztésről, hiszen egy módosítás kapcsán kerül kijelölésre kis léptékű új lakóterület (M3.) az Attila út mentén, ahol is összesen egy kicsivel több mint egy telek került besorolásra új lakóterületté, egyebekben egy kijelölt lakóterület közepén. Így az övezet további vizsgálata szintén nem releváns.

Forrás: javasolt területfelhasználási változás részlet

- Gazdasági területek fejlesztésén belül ennél még kisebb módosításról beszélhetünk (M4.), hiszen itt két egymás mellett elhelyezkedő telek belsejében történő módosításról beszélhetünk, így nem releváns ezen területfelhasználás további vizsgálata sem nagyságrendje okán.
- A módosítás során nem került sor rekreációs célú területkínálat növelésére így nem releváns ezen területfelhasználás további vizsgálata sem.
- A közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek vizsgálata jelen módosítás kapcsán nem releváns, az érintettség hiányában.

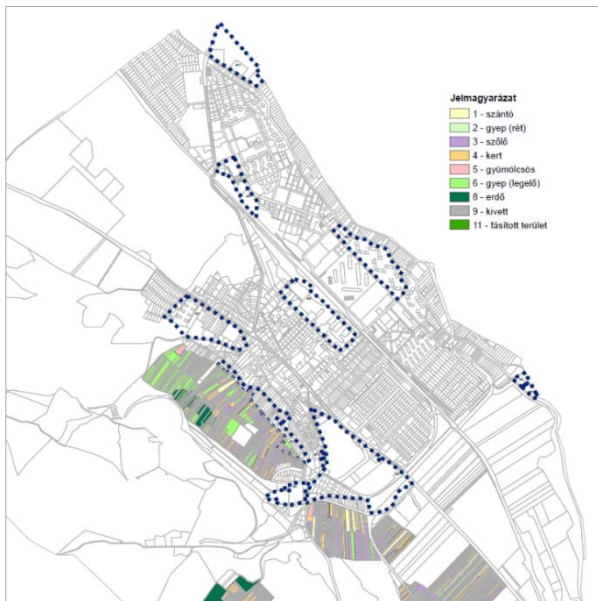
KEMTrT 3.12. melléklet - Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

- Jelen TRE módosítás kapcsán megállapítható, hogy a *Dunakanyar kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról, valamint a térségben megvalósítandó egyes fejlesztésekről* szóló 1550/2017. (VIII. 18.) Korm. határozatban és a vármegyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló turisztikai fejlesztések elhelyezése biztosított Dorog Településrendezési Eszközeiben.
- Egyebekben az M8. módosítás kapcsán, a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölésével a turisztikai fejlesztések köre még tovább bővül a város területén.
- A település sem világörökségi területekkel, sem világörökségi várományos területekkel nem érintett, így jelen vizsgálati rész nem releváns.

KEMTrT 3.15.2. melléklet - Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete

Módosítással érintett zártkertek vizsgálata

Megállapítandó, hogy Dorog Város Településrendezési Eszközeinek teljes közigazgatási területre szóló, több részterületre vonatkozó, 2022. júliusban elfogadott módosításhoz kapcsolódóan a KEMTrT 3.15.2. melléklet - Kertes vegyes használatú területek övezetei - Zsugorodó kertes területek övezetéhez kötődően a települést érintő zártkertek részletesen elemzésre kerültek. Ennek megisméltése jelen módosítás kapcsán nem szükséges, így az alábbiakban csak a tervmódosításokhoz szorosan kapcsolódó érintettségben kerül kiegészítésre az övezetre vonatkozó elemzés Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése alapján. A település közigazgatási határán belül 6 különálló zártkertes terület található: Kálvária-hegyen elterülő Panoráma úti zártkert, Fehérhegy dűlő zártkert, Hatos akna dűlő zártkert, Tömedéki dűlő zártkert, Aranyhomoki dűlő zártkert, Csolnoki liget zártkert.



A Településrendezési Eszközök jelen módosítása részterületekre vonatkozik nem a teljes közigazgatási területre, így kizárólag az érintett zártkert vizsgálata tekinthető relevánsnak. Mind a tervezési területek tekintetében, mind a területfelhasználási változások tekintetében kizárólag a Kálvária-hegyen elterülő Panoráma úti zártkert tekinthető érintettnek. Ebből kifolyólag jelenleg csak ennek az egy zártkerti területnek a vizsgálatára kerül sor.



Forrás: Tervezési területek zártkertekkel való érintettsége

Kálvária-hegyen elterülő Panoráma úti zártkert: Jelen zártkert területén 320 db telek található, melyek összesen 30,57 hektárt foglalnak el. A földhivatali alapadatok alapján 31 db telken található épület. Jelen zártkerti területen két típusú épület (34 db) került rögzítésre az állami alapadatokban: CAO1 lakóépület (8 db; 23,53 %) és CAO6 gazdasági épület (26 db; 76,47%). A lakóépületek egy kivételével a 0224 hrsz.-ú közút, Panoráma út tervezett belterületi szakasza mentén helyezkednek el. Jelen lakóépületek kapcsán megállapítandó, hogy a hatályos Településrendezési Eszközökben az érintett terület rész belterületként, kertvárosias lakóterületként tervezett, így tervi szinten a zártkerti státusza már nem áll fenn. A műholdas légifotón látható további épületek rendeltetése nem volt beazonosítható.

Forrás: Épületek érintettsége a Kálvária-hegyen elterülő Panoráma úti zártkert területén

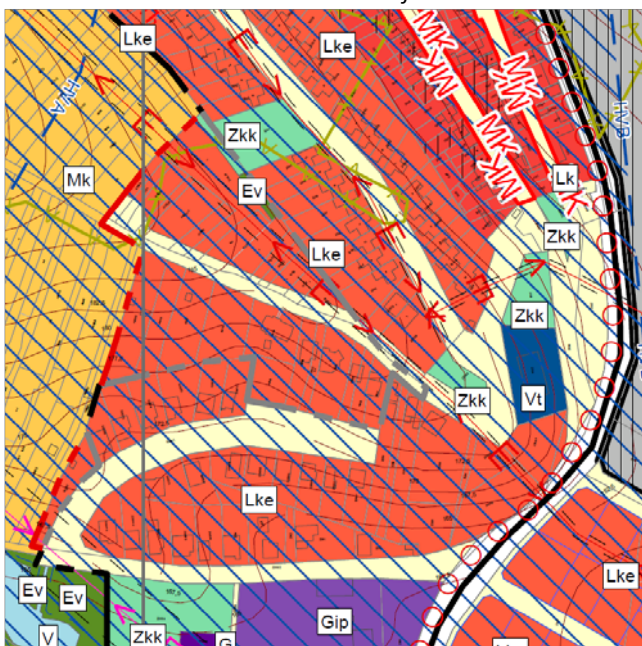
A Kálvária-hegyen elterülő Panoráma úti zártkert területére az M3. módosítás igen kis léptékben nyúlik rá. Az érintett területen az alábbi két változtatási javaslattal él a terv:

- V1. közkert (Zkk) átsorolása kertvárosias lakóterületbe (Lke) - 0,0213 ha (zártkert területére eső rész)
- V2. védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) átsorolása kertvárosias lakóterületbe (Lke) - 0,0158 ha

Megállapítandó, hogy a változtatással érintett terület környezete, köztük beleértve a fent bemutatott lakóépületek környezetét is a hatályos Településrendezési Eszközökben már tervezett belterületi státuszú, illetve kertvárosias lakóterületként jelölt. Mindezekből adódóan tervi szinten a zártkerti státusz már nem áll fenn, beleértve a jelenleg fent felsorolt változtatással érintett területrészt is. Tehát jelen módosítás nem eredményezi újabb zártkerti terület igénybevételét. A zártkerti területek további vizsgálata így nem indokolt.



Forrás: Zártkerti területet érintő területfelhasználási változtatás



Forrás: Hatályos Településszerkezeti Terv részlete

A Trtv., az MvM és a HMTrT előírásaival teljes összhangot mutat a tervmódosítás.

1.2.3. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Dorog Város Településfejlesztési Konceptiója (továbbiakban: Konceptió) 2019. május hónapban került elfogadásra a 71/2019. (V. 31.) Kt. határozattal. A Konceptióban lefektetett célok jelen fejezetben összevetésre kerülnek jelen településrendezési eszközök módosításában megvalósított elemekkel. Az alábbiakban a legfontosabb elemeken keresztül bemutatásra kerül a Településfejlesztési Konceptió és a Településrendezési Eszközök összhangja, illetve a módosítás az alábbiak megvalósítását segíti elő:

1. Gazdaság fejlesztése

- 1.2.1. Meglévő ipari potenciál erősítése
 - > M4. módosítás esetén a Csolnoki út mentén található 2302/1 hrsz.-ú ingatlan építési feltételeinek javításával a meglévő gazdasági funkció fejleszthetővé válik, hiszen megszűnik az a hátrányos helyzet, mely szerint a telek alatt átvezetett vízvezető árok területe a vízgazdálkodási területek közé sorolt, így a telek területe csökkentett, kettéválasztott és megosztásra ítélt. A módosítással a telek egységes besorolást kap, ugyanakkor a szerkezeti jelentős vízvezető árok funkciója előírásokkal biztosított marad.
- 1.3.2. A település turisztikai funkciójának erősítése, a turizmus jövedelemteremtő képességének erősítése
 - > M8. módosítás esetén a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölésével az Önkormányzat egy szerteágazó turisztikai fejlesztési elképzelése valósulhat meg, amely hozzájárul a település turisztikai funkciójának erősítéséhez.
- 1.4.1. Lakóterület-kínálat bővítése, ...
 - > M3. módosítás esetén az Attila út mentén kijelölt kicsivel több, mint egy ingatlan kertvárosias lakóterületként történő kijelölése kismértékben hozzájárul a lakóterület-kínálat bővítéséhez.

2. Életminőség javítása

- 2.2.1. Gyerekkori szociális ellátás
 - > M11. módosítás esetén a Kenyérmezői-patak mellett elhelyezkedő 13/2 és 13/3 hrsz.-ú ingatlanokon található bölcsőde és óvoda épületei esetén a legnagyobb épületmagasság kismértékű növelése elősegíti a gyerekkori szociális ellátás fejleszthetőségét, a nagyobb gyereklelétszámhoz kapcsolódó bővítések, vagy a minőségi javítás területén.
- 2.3.2. Művelődési létesítmények fejlesztése
 - > M8. módosítás esetén a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése, ismeretterjesztéssel, Dorog múltjához kapcsolódó kiállítás elhelyezésével hozzájárulhat a művelődési létesítmények, ezáltal a kapcsolódó kör bővítéséhez.
- 2.3.3. Biztonság erősítése
 - > M2. módosítás esetén az állatmenhely elhelyezhetőségének biztosításával (legalizálásával), a funkció hosszútávú fenntarthatóságával, a kóbor állatok elhelyezhetősége valósul meg a településen belül. A kóbor állatok elhelyezése pedig maga után vonja az állati jogok érvényesülését, továbbá az utcák biztonságát.
- 2.4.2. Közösségi rendezvények szervezése
 - > M8. módosítás esetén a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése lehetőséget biztosít a közösségi rendezvények szervezési lehetőségének bővítésére.

3. Városi infrastruktúra fejlesztése:

- 3.1.1. Oktatási-közművelődési infrastruktúra fejlesztése
 - > M8. módosítás esetén a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése elősegítheti mind az oktatási, mind a közművelődési infrastruktúra fejlesztését.
 - > M11. módosítás esetén a Kenyérmezői-patak mellett elhelyezkedő bölcsőde és óvoda bővítési lehetőségének megteremtése elősegítheti az oktatási infrastruktúra fejlesztését.
- 3.4.1. Dorog újrapozicionálása, imázs kialakítása
 - > M8. módosítás esetén a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése, helyzetéből adódóan hozzájárulhat egy új településkapu megvalósításához, amely a település imázsának erősítéséhez is hozzájárulhat.

> M9. módosítás esetén a Hantken Miksa utca – vasút – Mária utca – Rákóczi Ferenc utca tömbjében található hatályos tervi fejlesztés újragondolása (egységesebb beépítési mód kialakítása) helyzetéből adódóan hozzájárulhat szintén a településkapu fejlesztéséhez, hiszen a Hantken Miksa utca északi vége a vasútállomás tengelyében található, így az intermodális csomópontra érkezők a település kapujának élik meg ezt a területet, ezáltal meghatározott szerepe van a településképp kialakításában, és a város imázsának megerősítésében.

4. Települési környezet állapotának klímatudatos javítása

- 4.1.1. Értékmegőrzés, értékvédelem
 - > M8. módosítás esetén a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése egyértelműen Dorog város értékmegőrzéséhez kapcsolódik, hiszen a Homokvasút a város történelmi múltjával összenőtt, annak szerves részét képezi, így megőrzése, a város életébe való újra beépítése, turisztikai látványként történő megelevenítése az értékmegőrzést szolgálja.
- 4.1.2. Arculaterősítés
 - > M8. módosítás esetén a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése az arcuaterősítéshez is hozzájárulhat elhelyezkedéséből fakadóan, hiszen a Bécsi út mentén a település kapujában található.
 - > M9. módosítás esetén a Hantken Miksa utca – vasút – Mária utca – Rákóczi Ferenc utca tömbjében található hatályos tervi fejlesztés újragondolása (egységesebb beépítési mód kialakítása) helyzetéből adódóan hozzájárulhat szintén az arcuaterősítéshez, hiszen a Hantken Miksa utca északi vége a vasútállomás tengelyében található, így az intermodális csomópontra érkezők a település kapujának élik meg ezt a területet, ezáltal meghatározott szerepe van a település arculatában.
- 4.1.3. Közterületek fejlesztése
 - > M12. módosítás esetén a Csolnoki út és az Attila út közötti közkert kijelölés hozzájárulhat a közterületek fejlesztéséhez.
- 4.2.1. Belterületi zöldfelületek állapotának javítása, közparkfejlesztés
 - > M12. módosítás esetén a Csolnoki út és az Attila út közötti közkert kijelölés hozzájárulhat a belterületi zöldfelületek állapotának javításához és a zöldterületfejlesztéshez.
- 4.3.1. Területekkel való takarékos gazdálkodás
 - > M5., M7., és M11. módosítások esetén az adott építési övezetek területén a legnagyobb épületmagasság növelését célozzák, amely növeli a területfelhasználás hatékonyságát, hiszen adott területen belül, a még elfogadható mértékben engedi meg a fejlődést és nem új beépítésre szánt terület kijelölésével oldja meg a város életében megoldandó feladatokat, ezáltal hozzájárulnak a takarékos gazdálkodáshoz.
- 4.3.3. Hulladékhasznosítás és hulladékgazdálkodás optimalizálása
 - > M1. módosítás esetén a zöldhulladék kezelésére szolgáló terület elhelyezhetőségének biztosításával hozzájárul a hulladékhasznosítás és hulladékgazdálkodás optimalizálásához.

A fent leírtak okán a változások a hatályos településfejlesztési koncepcióval **összhangot mutatnak**, és a célok megvalósítását elősegítik.

C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK:



A tervezési területek a Dunántúli-középhegység nagytáj, a Dunazug-hegyvidék középtáj és ezen belül a Pilisi-medencék kistáj része.

A tervezési területek a kistáj északnyugati széléhez közel helyezkednek el.

A medencék litológiai felépítése igen hasonló. Laza üledéken dombsági jellegű térszínek formálódnak. A keretező sasbércek oldaláról enyhén hullámos heglábfelszínek, ritkábban pedimentek hajlanak a medencetalpak irányába. A felszín egyenletlenségeit vékony lejtőlösztakaró borítja.

Forrás: Kistájkataszter

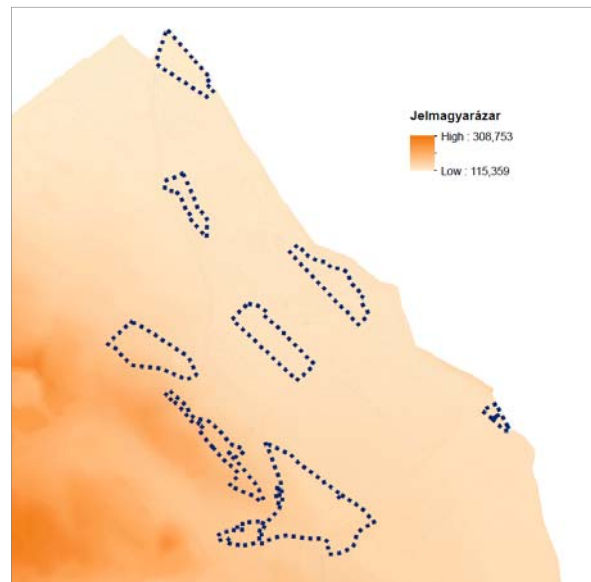
A medencék (köztük a Dorogi-medence) mozaikos, töréses aljzatai igen eltérő mélységben helyezkednek el. A sekély aljzatú medencék eredeti trópusi formakincse 50-100 m-re süllyedt. Más medencék aljzata mélyebben húzódik, köztük a Dorogi-medencében is több 100 m harmadidőszaki üledéksorozat halmozódott fel.

DOMBORZATI ADOTTSÁGOK:

A Lechner Nonprofit Kft. az E-TÉR felületén 2023. október 11. elektronikus úton biztosította a legfrissebb földhivatali alapadatokat, köztük a szintvonal rétegeit és a digitális domborzat modellt is.



Forrás: Alaptérképi adatok – Szintvonal 2022.02.02.



Forrás: Alaptérképi adatok
Digitális domborzat modell 2022.05.24.

Az adatok alapján a tervezési területek a szintvonalak szempontjából az alábbiak szerint jellemezhetők:

M1. és M2.

A tervezési területek a Kenyérmezői-patak északi partján helyezkednek el, és teljesen síknak tekinthetők. Az érintett szintvonalmagasság 132,5 m, amely a település legalacsonyabb területei közé tartozik.

M3.

A tervezési terület a Kálvária dombon található. A valós változtatással érintett terület enyhén észak felé lejtős. Az érintett szintvonalmagasság 182,5 m, amely a település magassági viszonyait tekintve a közepes magasságok közé tartozik.

M4.

A tervezési terület a Kálvária domb déli lejtőjének lábánál található, és közel teljesen síknak tekinthető. Az érintett szintvonalmagasságok: 162,5 és 165 m. A szintvonal értékekből egy igen enyhe lejtés állapítható meg keleti irányban, amerre a lejtésvizonyokból a föld alatt elhelyezkedő vízelvezető árok is vezeti az összegyűjtött csapadékvizeket.

M5.

A tervezési terület a Kenyérmezői-pataktól délnyugatra fekszik. A valós változtatással érintett terület teljesen síknak tekinthető. Az érintett szintvonalmagasság 126,25 m, amely a település legalacsonyabb területei közé tartozik.

M7.

A tervezési terület a Kálvária domb északi lejtőjének alsó részén található. A valós változtatással érintett terület északkelet felé lejt, ahogy a tervezési terület egésze is. Az érintett szintvonalmagasságok: 152,5 m és 170 m között mozognak, így a település közepes és alacsonyabban elhelyezkedő területei közé sorolható.

M8.

A tervezési terület a Kálvária dombtól keletre található. A valós változtatással érintett terület teljesen síknak tekinthető. Az érintett szintvonalmagasság 147,5 m, mely a település alacsonyabb területei közé tartozik.

M9.

A tervezési terület a Kálvária domb és a Kenyérmezői-patak között található félúton. A valós változtatással érintett terület teljesen síknak tekinthető. Az érintett szintvonalmagasság 130 m, amely a település alacsonyabb területei közé tartozik.

M10.

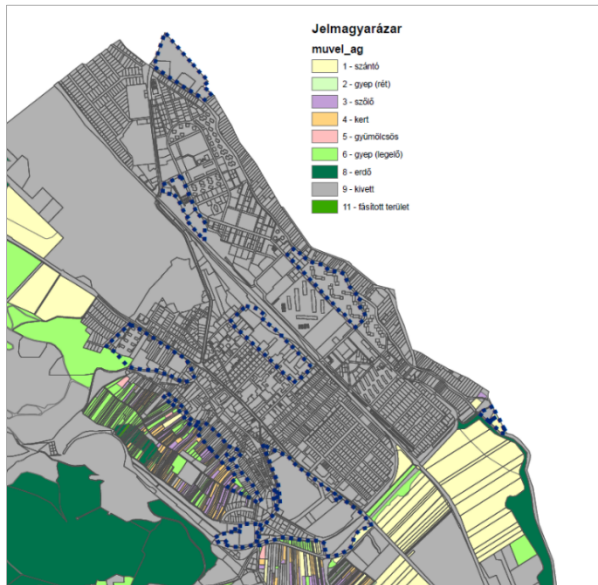
A tervezési terület a Kenyérmezői-patak déli partján helyezkedik el, és teljesen síknak tekinthető. A valós változtatással érintett terület nem érint adatszolgáltatásként kapott szintvonalat. A valós változtatással érintett terület 126,25 m és 127,5 m között helyezkedik el, amely a település legalacsonyabb területei közé tartozik.

M11.

A tervezési terület a Kenyérmezői-patak északi partján helyezkedik el, és teljesen síknak tekinthető. Az érintett szintvonalmagasság 120 m, amely a település legalacsonyabb területei közé tartozik.

M12.

A tervezési terület a Kálvária domb keleti lábánál fekszik. A valós változtatással érintett terület enyhe lejtést mutat kelet felé. Az érintett szintvonalmagasság 165 m, amely a település alacsonyabb területei közé tartozik.



A jelen munkához kapott állami alapadatok alapján a valós változtatással érintett területek az alábbi művelési ágakkal érintettek:

M4., M5., M7., M8., M9., M10., M11. és M12. földhivatalilag művelés alól kivett besorolású.

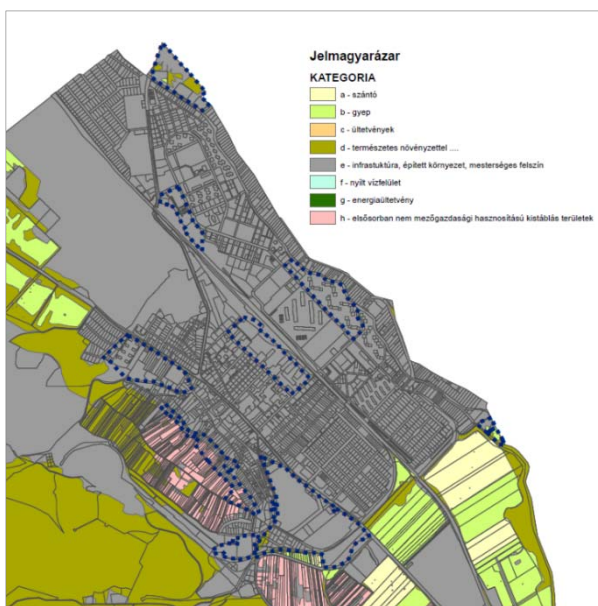
M1. szántó (Sz4) > a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 10323/2/2023. ügyszámú levele alapján a földrésztlet átlagosnál jobb minőségű termőföldnek (22,60 AK) minősül.

Forrás: Művelési ágak – Állami alapadatok 2023.09.19.

Az M2. módosítás java része földhivatalilag művelés alól kivett besorolású, de az M1. módosításnál jelzett Sz4 minőségi osztályú földterület ide is átnyúlik, így az átlagosnál jobb minőségű termőföld érintettsége itt is érvényesül.

Az M3. módosítás valós változtatással érintett területek java része földhivatalilag művelés alól kivett besorolású, de egy kisebb része, amely a zártkert területére kinyúlik gyep (legelő) (L4) besorolású.

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 10323/2/2023. ügyszámú levelében az M1. módosítás és a 0315 hrsz-ú ingatlan területét érintően kifogást emelt, mivel az érintett ingatlan átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül, így átsorolását nem támogatja.



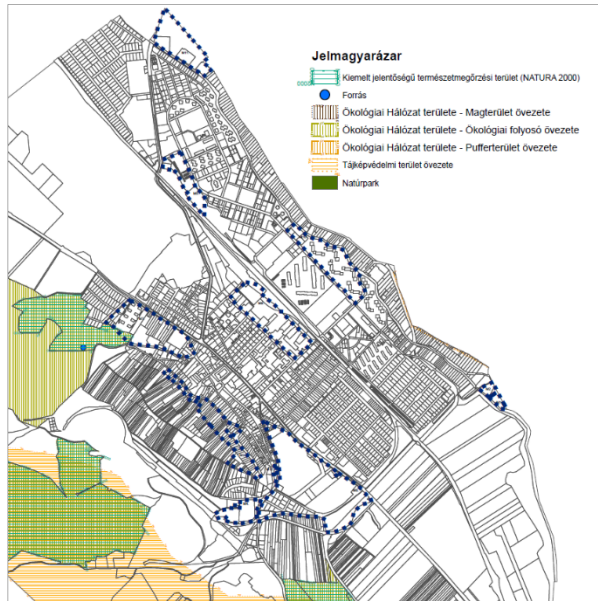
Az E-TÉR felületén 2023. október 11. elektronikus úton biztosított Nemzeti Földügyi Központtól származó egyszerűsített felszínborítás (MePAR) alapján a valós változtatással érintett területek az alábbi elemekkel érintettek:

- gyep (b) – (M1., M2.)
- természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek (d) – (M1., M11.)
- infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín (e) – (M2., M3., M4., M5., M7., M8., M9., M10., M11., M12.)
- elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek (h) – (M3.)

Forrás: Nemzeti Földügyi Központ (MePAR)

2.1.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

TERMÉSZETVÉDELMEI:



Az E-TÉR felületén 2023. október 11. elektronikus úton adott adatszolgáltatás alapján a valós változtatással érintett területek **nem érintettek** az alábbi természetvédelmi elemekkel:

- Natura 2000 terület SCI (SAC)
- Natúrpark
- Forrás
- Tájvédelmi terület övezete

Forrás: Agrárminisztérium adatszolgáltatása

Az Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó övezete csak az M7. módosítás tervezési területét, valamint annak valós változtatással érintett területével érintett. Utóbbira kismértékben dél felől rálóg. Az érintettség területén **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor**. Az érintettség területén az építési övezet beépítési paraméterei kerülnek felülvizsgálatra. Egyebekben olyan módosításra nem tett javaslatot a terv, amely az Ökológiai folyosó övezetét kedvezőtlenül befolyásolná.

Szükséges megállapítani, hogy az M7. módosítás területén a valós változtatással érintett terület határos az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, HUDI20018 kóddal Északi-Gerecse néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel, azonban a módosítás területfelhasználási változtatással nem jár együtt, csak az építési övezet beépítési paraméterei kerülnek felülvizsgálat alá, így a módosítás **nem veszélyezteti** a Natura 2000 hálózat határoló elemét.

Adatszolgáltatás alapján Érzékeny Természeti Területekkel Dorog Város területe **nem érintett**.

Dorog Város területfelhasználási változások területe – az E-TÉR felületén nyújtott 2023. október 11. adatszolgáltatás alapján – **nem érintett** sem VINGIS termőhelyi kataszter, sem VINGIS szőlőültetvények területével. Egyebekben megállapítandó, hogy a település közigazgatási területe sem mutat ezen adatok tekintetében érintettséget. Az érintettség hiányában az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata **nem releváns**.

2.1.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A tervezési területek nem érintettek a tájképvédelmi terület övezetével. Az érintettség hiányában az új beépítésre szánt terület vizsgálata **nem releváns**. Egyebekben megállapítandó, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére csak az M3., M4., M8. és M10. módosítások során került sor, olyan területeken, amelyek a városi szövet szerves részét képezik már jelenleg is, vagy annak határán helyezkednek el abba szinte beleolvadva, így ez nem befolyásolja kedvezőtlenül a környező tájat. A tervezési területeken nem került sor olyan változtatásokra, amelyek kedvezőtlenül befolyásolnák a táj állapotát.

2.1.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja:

„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet.**”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) Átmeneti rendelkezések alcímének 78.§ (5) bekezdése kimondja:

„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

A 419/2021. Korm. rendelet kimondja:

„18.§ (1) Az egy hektár terület meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Az Eljr. „A Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei című 4. melléklete szerepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. pontot.

Dorog Város Településrendezési Eszközeinek módosítása beépítésre nem szánt terület **beépítésre szánt területté történő kijelölésével jár együtt.**

A tervezési terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához – a 419/2021. Korm. rendelet 18.§ (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközökben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk.

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (HA)	125/2019. (XI. 29.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2024. (... . . .) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V1.	0,1711	Zkk	6,0	1,03	Lke	2,7	0,46
V2.	0,0158	Ev	9,0	0,14	Lke	2,7	0,04
V3.	0,0221	kt	0,6	0,01	Vt	0,5	0,01
V4.	0,0125	KÖu	0,6	0,01	Gip	0,4	0,01
V5.	0,1045	V	7,0	0,73	Gip	0,4	0,04
V6.	0,1297	KÖk	0,6	0,08	K-héf	1,5	0,19
V7.	0,001	Gip	0,4	0,00	KÖu	0,6	0,00
V8.	0,0366	kt	0,6	0,02	Zkk	6,0	0,22
V9.	0,4313	Ev	9,0	3,88	Kb-zhu	3,2	1,38
V10.	0,5051	Ev	9,0	4,55	Kb-ám	3,2	1,62
	1,4297		ÖSSZESEN:	10,45		ÖSSZESEN:	3,97

A változtatás utáni számított BAÉ csökkent a változtatás előtti értékhez képest.

3,97 – 10,45= -6,48

Dorog Város Településszerkezeti Tervének módosításáról szóló 68/2022. (VII. 15.) Kt. határozat „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. mellékletében – a későbbi termódosítás során történő felhasználhatóság szándékával – az akkor keletkezett BAÉ-többslet (24,62 pont) rögzítésre került. Ennek felhasználásával a terv az előírásokat teljesíti.

24,62 - 6,48 = 18,14

A biológiai aktivitásérték számítások során keletkezett/növekedett biológiai aktivitásérték növekmény mértéke 18,14 pont, amely – a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

A valós változtatással érintett területek közül az M4., M5., M7., M8., M9., M10. és M11. módosítások területe sem hatályos tervi szinten, sem a tervezett állapot szerint nem érintett a zöldfelületi rendszerrel, beleértve a zöldterületeket és az erdőterületeket is.



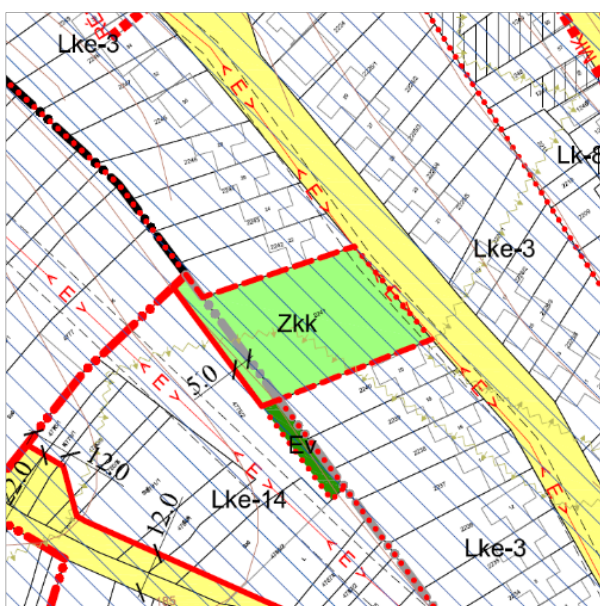
Mind az M1., mind az M2. tervezési terület a hatályos terven teljes egészében védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) besorolású.

Az M1. tervezési terület egésze különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló területbe (Kb-zhu) kerül átsorolásra.

Az M2. tervezési terület egésze pedig különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területbe (Kb-ám) kerül átsorolásra.

A változtatások érintettségében nem található erdőtervezett erdőterület, ezért ebből a szempontból a módosítás nem korlátozott.

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete



Az M3. tervezési terület, valós változtatással érintett részén a hatályos terv az alábbi besorolású:

- a 2241 hrsz.-ú ingatlan teljes egészében közkert (Zkk) besorolású,
- a 4778/2 hrsz.-ú ingatlan, a 2241 hrsz.-ú ingatlanhoz közel eső részen részben közkert (Zkk) besorolású, részben pedig védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) besorolású.

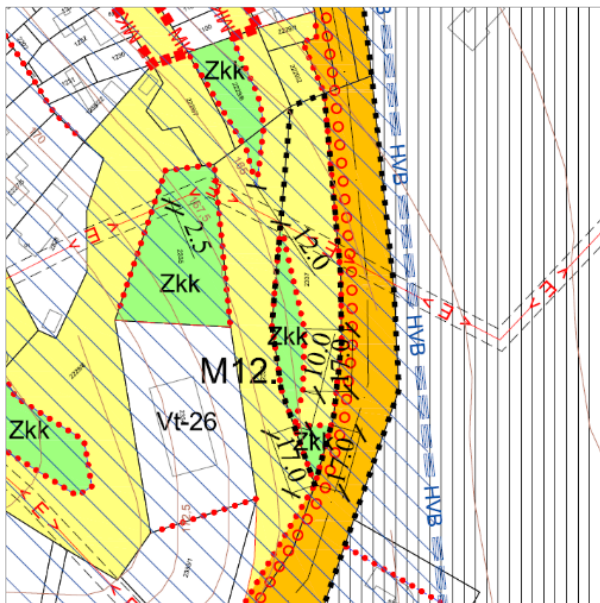
A fent felsorolt területek egységesen a környezetükhöz illeszkedő kertvárosias lakóterületek (Lke) közé kerülnek besorolásra.

Megállapítandó, hogy a belterületi 2241 hrsz.-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonában található, és földhivatali besorolása beépítetlen terület.

Forrás: Hatályos Szabályozási tervi részlet

A változtatások érintettségében nem található erdőtervezett erdőterület, ezért ebből a szempontból a módosítás nem korlátozott.

A 4778/2 hrsz.-ú ingatlan zártkerti besorolású legelő (L4), de környezete már jelenleg is kertvárosias lakóterület fejlesztésként tervezett.



Az M12. módosítás célja a termőmódosítás 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.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat részlet

2.2.2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTSÁG ALAKULÁSA

A zöldfelületi ellátottság alakulására az előző fejezet részletesen kitér, így itt ennek megismétlésétől eltekintünk.

ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR

A Trtv. az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőkkel kapcsolatban az alábbiakat mondja ki:

„4. § 8. erdők övezete: az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;”

valamint

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”



Az E-TÉR felületén 2023. október 11. elektronikus úton adott Nemzeti Földügyi Központtól származó adatszolgáltatás alapján a területfelhasználási változtatások **nem érintettek** az erdőrészekkel.

Az érintettség hiánya okán jelen termőmódosítás kapcsán **nem releváns** a Trtv. 29. §-ban előírt számítás elvégzése.

Forrás: Nemzeti Földügyi Központ adatszolgáltatása – 2023.09.26.

2.2.3. ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A tervezési területeken belül a valós változtatással érintett területek jelenleg betöltött zöldfelületi szerepe és ennek jövőbeni alakulása:

A zöldfelületek szerepének alakulása kapcsán a következő módosítások nem tekinthetők relevánsnak: M5., M7., M8., M9., M10. és M11.

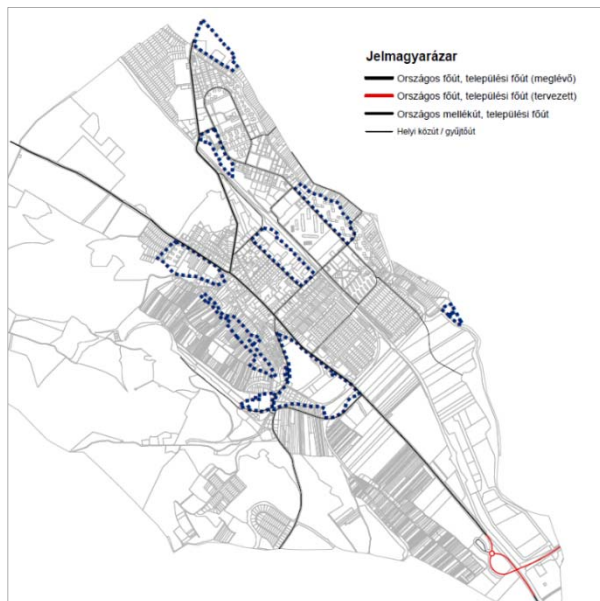
A fennmaradó módosítások változtatással érintett területei vonatkozásában az alábbiak mondhatók el:

- M1. Az érintett terület a hatályos terven védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) besorolású. A területen egybefüggő erdőállomány kizárólag a Kenyérmezői-patak mentén található keskeny sávban. Megállapítandó, hogy az ingatlan földhivatali besorolása szántó (Sz4).
> *A módosítás kapcsán a terület különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület (Kb-zhu) besorolást kap, amely 5 % mértékig válhat beépíthetővé, illetve az elvárt legkisebb zöldfelület 25 % lesz.*
- M2. Az érintett terület a hatályos terven védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) besorolású. A területen egybefüggő erdőállomány kizárólag a Kenyérmezői-patak mentén található keskeny sávban, de nem teljes hosszában. A területen jelenleg is a Dorogi Ebrendészeti Telep működik. A területen jellemzően néhány konténerépület került elhelyezésre.
> *A módosítás kapcsán a terület különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területbe (Kb-ám) kerül besorolásra, amely 10 % mértékig válhat beépíthetővé, illetve az elvárt legkisebb zöldfelület 40 % lesz. Ebből adódóan a terület jövőbeni zöldfelületi szerepe tervi szinten ugyan csökken, de a valósághoz képest jelentős változás nem várható.*
- M3. Az érintett terület a hatályos terven javarészt közkert (Zkk), kisebb részben pedig védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) besorolású. Az érintett terület zöldfelülettel borított, amelyen néhány fa található, de kialakított közkerti szerepe nincsen.
> *A módosítás kapcsán a terület a környező kertvárosias lakóterületek közé kerül besorolásra. A 2241 hrsz.-ú ingatlan veszíteni fog zöldfelületi szerepéből, hiszen a szomszéd telkekhez hasonlóan maximálisan 30 %-kal (Lke-3) beépülhet, az ingatlan hátsó része kertként fog funkcionálni. A 4778/2 hrsz.-ú ingatlanon található érintett terület rész a telek hátsó telekrészének minősül, így beépülése nem várható, tehát zöldfelületi szerepe nem változik.*
- M12. Az érintett terület a hatályos terven nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (kt.) besorolású. A valóságban az érintett terület rész javarészt gyeppel fedett.
> *A módosítás kapcsán a terület közkert (Zkk) besorolást kap, amely következtében a terület zöldfelületi szerepe rögzül, így fenntartása biztosítottá válik. Ebből kifolyólag tervi szinten a terület zöldfelületi szerepe javulást mutat, amely esetlegesen a fásítását és minőségi javulását is eredményezheti.*
Egyebekben megállapítandó, hogy a kijelölés alapvető célja az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódó jogszabályi kötelezettségnek történő megfelelés. Elmondható az is, hogy a kijelölés helye kedvező, hiszen az új zöldterület pufferterületet képez a Csolnoki út és a lakóterületek között.

Összességében elmondható, hogy a felsorolt változtatásnak tervi szinten a város ökológiai hálózatban betöltött szerepére gyakorolt hatása csekély. Az M1.-M3. módosítások kismértékben gyengülést eredményeznek, amelyet azonban ellentételez az M12. módosítás.

C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK



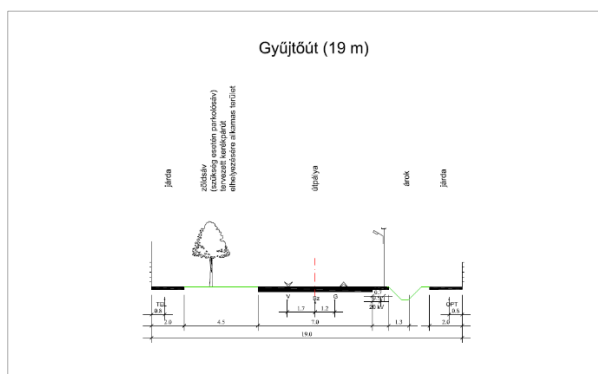
A valós változtatásokkal érintett területek az alábbi meglévő és tervezett közúthálózati (országos, térségi és helyi) szerkezeti elemekkel érintettek:

Kizárólag az M4. módosítás mutat érintettséget, a következők szerint. A módosítás egy helyi jelentőségű gyűjtőutat érint – Baumit Kft.-hez bevezető 2304 hrsz.-ú ingatlanon vezetett utat. > A módosítás kismértékben érinti a gyűjtőút területének határát egy-egy keskeny sávban, amely bővítést, illetve csökkentést jelent. A módosítás érdemi hatással nincs a gyűjtőút kialakítására és használatára.

Forrás: Hatályos Településszerkezeti Terv szerkezeti úthálózat érintettsége

Néhány módosítás kapcsán a környezetében elhaladó szerkezeti úthálózati elemmel kapcsolatban az alábbi megállapításokat tesszük:

- M5. A valós változtatás egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Bányász körönd) mellett található, de a módosítás ezen szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemre nincs hatással.
- M7. A valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen kívül halad el a 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút, de a módosítás semmilyen érdemi hatással nincs a főútra.
- M8. A valós változtatás mellett, a tervezési területen kívül halad el a 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút, a módosítás jelentős hatással nincs a főútra.
- M9. A valós változtatással érintett terület mellett halad el egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Hantken Miksa utca), amelyre a módosítás nem gyakorol hatást.
- M10. A valós változtatással érintett terület mellett halad el egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Köztársaság út), amelyre a módosítás nem gyakorol hatást.
- M12. A valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen kívül halad el egy helyi jelentőségű gyűjtőút (Csolnoki út). A módosítás nem gyakorol hatást a helyi jelentőségű gyűjtőútra.



A módosítások kapcsán egy esetben vált szükségessé „Mintakeresztmetszervény” elkészítése. Az M4. módosítás esetén egy helyi jelentőségű gyűjtőút – Baumit Kft.-hez bevezető út – került csökkentésre. A csökkentés által a legkisebb keresztmetszeti szélesség kicsivel 19 m fölötti, így ehhez kapcsolódóan egy 19 m széles mintakeresztmetszervény kerül baloldalt bemutatásra. Egyebekben az OTÉK (26. § (2) d) pont) elvárása helyi gyűjtőút esetén 22 m lenne.

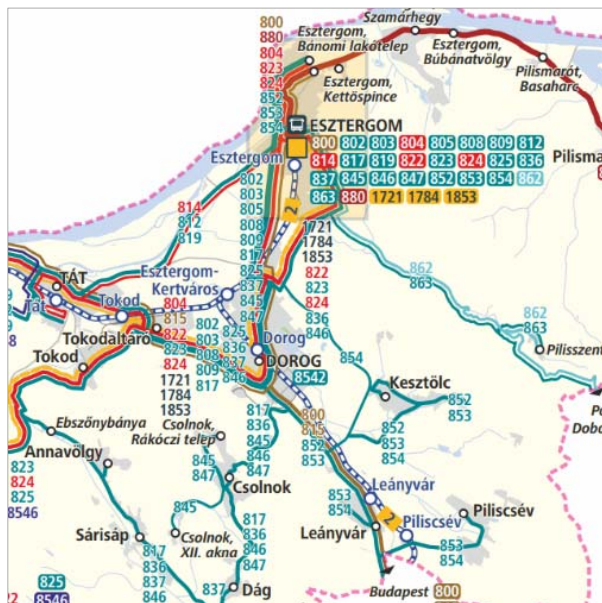
Forrás: 19 m széles Mintakeresztmetszervény

A többi módosítás esetén nem került sem kijelölésre, sem módosításra közúthálózati elem, így Mintakeresztmetszervény elkészítése nem releváns.

3.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A módosítások egyike sem érintett főbb közlekedési csomópontok területével, illetve azoktól érdemben távol esnek, így jelen elemek vizsgálata a módosítás kapcsán nem releváns.

3.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS



Dorog város közigazgatási területén a Volánbusz járatok a 10. sz. elsőrendű főút, a 111. sz. másodrendű főút, a 117. sz. másodrendű főút és a 1106. j. összekötőút mentén haladnak. A módosítások közvetlen hatással nincsenek a településen áthaladó járatokra. A változtatással érintett területek javarészt távol helyezkednek el a járatok nyomvonalától, közelséget csak az M4., M7. és M8. módosítások esetén állapíthatunk meg. Az M4. módosítás közel van a 1106. j. összekötőúthoz, míg az M7. és M8. módosítások a 10. sz. elsőrendű főút mentén helyezkednek el.

Forrás: VOLÁNBUSZ KEVM autóbusz-hálózata 2023. szeptember 1.-től
<https://www.volanbusz.hu/hu/menetrendek/vonalhalozati-terkep>

A járatok forgalom-növekedésére az alábbi módosítások lehetnek hatással:

- az M5. és M7. módosítások esetén, a beépítési paraméterek változása okán, az esetleges kismértékű népesség növekedésből adódóan;
- illetve az M8. módosítás esetén az új funkcióhoz kötődően, az ide érkezők okozta forgalom növekedéséből adódóan.



Dorog Város közigazgatási területét egy vasútvonal érinti.

- 2-es sz. Budapest–Esztergom-vasútvonal.
- A módosítások egyikének sincs hatása a vasútvonalra.

Egy módosítás, változtatással érintett területe határos a vasútvonal területével (M5.), de a módosításnak nincs hatása a vasútvonalra.

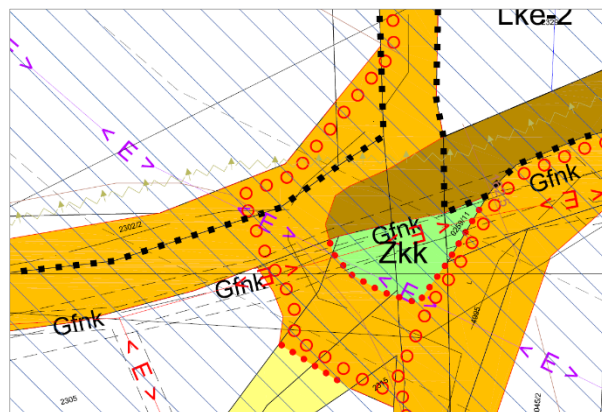
Magyarország vasúthálózat elemei között nem szerepel a Komárom-Esztergom Vármegye Térségi Szerkezeti Tervén szereplő országos vasúti meglévő mellékvonal, amely az M8 módosítás valós változtatással érintett területe mellett halad el. A különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (K-héf) kijelölésére a vasútvonal geodéziailag bemért vasúti sínparjának figyelembevételével tett javaslatot a terv.

Forrás: Magyarország vasúthálózata – 2023. november 28-tól
<https://www.mavcsoport.hu/mav-start/media/terkepek>

3.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS



Forrás: hatályos TRE-ben szereplő kerékpárutak érintettsége



Forrás: M4. módosítás esetén módosított tervezett kerékpárút nyomvonala (SZT javaslat)

Egyebekben az alábbi módosítások valós változtatással érintett területei mellett haladnak el tervezett kerékpárút nyomvonalak, amelyekre az alábbi megállapításokat tesszük:

- M2. A Kenyérmezői-patak mentén tervezett kerékpárút nyomvonalának Esztergom Kertváros felé lekötő ága a tervezési terület mellett halad el. A módosítás nem gyakorol hatást a tervezett kerékpárút nyomvonalára.
- M8. A valós változtatás mellett, a tervezési területen kívül halad el a tervezett (Szlovákia) - Dorog - Leányvár - (Piliscsaba) térségi jelentőségű kerékpárút nyomvonala, amelyre a módosítás nem gyakorol hatást.
- M11. A valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen belül halad el a Kenyérmezői-patak mentén tervezett kerékpárút nyomvonala. A módosítás nem gyakorol hatást a tervezett kerékpárút nyomvonalára.
- M12. A valós változtatással érintett terület mellett, a tervezési területen kívül halad el, a Csolnoki út mentén tervezett kerékpárút nyomvonala. A módosítás nem gyakorol hatást a helyi jelentőségű kerékpárútra.

3.6. FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A hatályos településrendezési eszközökben feltüntetésre került néhány gyalogos nyomvonal, amelyek nem érintik a valós változtatással érintett területeket, attól távolabb helyezkednek el.

A módosítások eredményeképpen nem tervezett új gyalogos kapcsolat kiépítése.

Jelen fejezet további vizsgálata nem releváns.

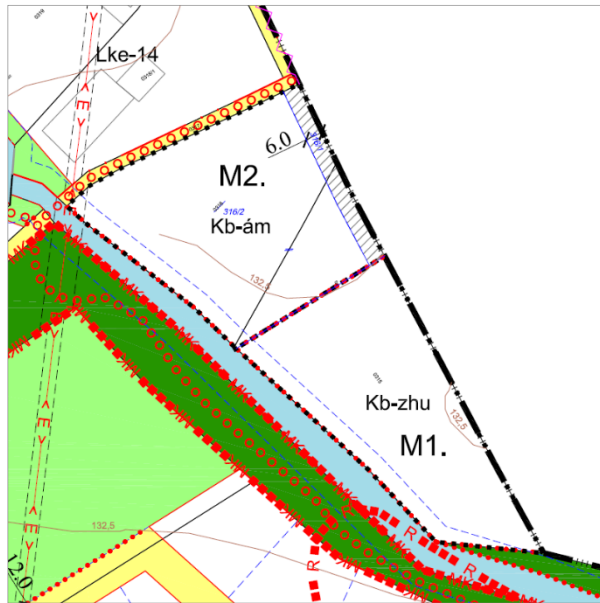
3.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A tervezett módosítások kapcsán számos esetben keletkezik parkolási többlet igény, ezen érintett módosítások a következők: M1., M3., M5., M7., M8., M11. módosítások. Az érintett módosítások kapcsán a parkolási igény biztosítását telken belül szükséges megoldani.

Megállapítandó, hogy az M2. módosítás esetén azért nem keletkezik valós többlet igény, mivel a Dorogi Ebrendészeti Telep már jelenleg is a területen működik.

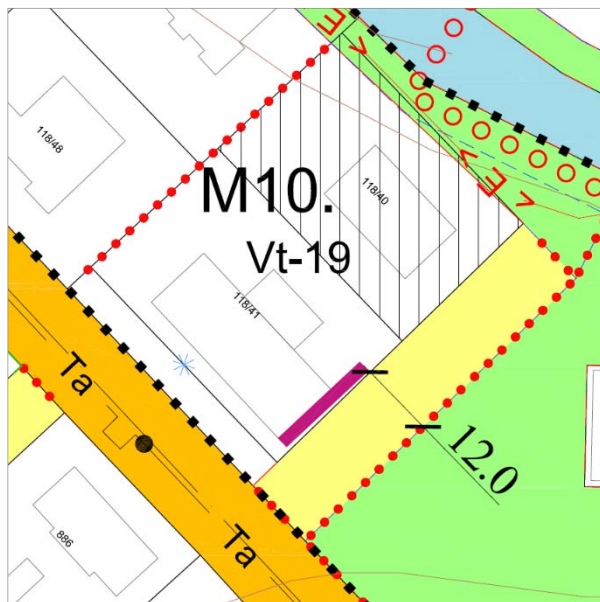
A módosítások során új közterületi parkolási igény kielégítése nem keletkezett. Jelen fejezet további vizsgálata **nem releváns**.

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK



Egy módosítás esetében került kijelölésre magánút, az M1. módosításhoz kötődően, de az M2. módosítás területén. A magánút szélessége 6 m-ben került meghatározásra, amely részben megfelel a HÉSZ 17. §(4) b) előírásainak, mely szerint a közforgalom elől elzárt magánút szélessége maximum 3 telek feltárását szolgálja. Viszont jelen esetben a magánút kialakításának hossza kicsivel több, mint 65 m, ezért az Önkormányzat mérlegelve a lehetőségeket a HÉSZ vonatkozó előírásában a legfeljebb 50 m-t hosszt 70 m-re növeli meg.

Forrás: Szabályozási Terv javaslatának részlete



Az M10. módosítás esetén út megszüntetésre tesz javaslatot a terv kialakult állapothoz történő igazodás következtében.

A 118/41 hrsz.-ú ingatlan a Köztársaság útja irányában használja a 118/39 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közterület keskeny sávját. Az Önkormányzat rendezni kívánja ezt a területet a valós használat szerint, így nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületből (kt.) településközpont területbe (Vt) kívánja azt átsorolni.

Forrás: Szabályozási Terv javaslatának részlete

C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

(a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)

4.1. VÍZIKÖZMŰVEK

VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS:

A város az Északdunántúli Vízművek Zrt. szolgáltatási területén helyezkedik el. Dorog vízellátása a regionális rendszerben Esztergom, Prímás szigeti vízműkútjaiból történik. A rendszerbe a sárisápi és a dorogi vízműkutak (karsztkutak) is bedolgoznak.

Az I. zónai víztároló medencék (2x100 m³ térfogatú 167,45 mBf túlfolyószintű víztárolói) a Kálvária utca északnyugati oldalán, az 1664/2 és az 1664/1 hrsz.-ú telken üzemelnek. Ide vezetnek a vízbázisok felől a regionális rendszer NA 300 és 400 mm átmérőjű vezetékai és a vizek továbbítását végző vezetékek. Erről a vízműtelepről a Kálvária úton, Csolnok felé NA 300 mm átmérőjű vezeték halad. Az I. zónai vízmedencéktől átemelést követően, NA 150 mm-es vízvezeték szállítja a vizet a közparkon és az Ady Endre utcán át a II. zónai 2x100 m³ térfogatú 199,65 mBf túlfolyószintű víztároló medencék felé és a II. zónai hálózatba. Ezen kívül az I. zónai vízműtől induló NA 100ac vízvezeték is bedolgozik a II. nyomásövezet hálózatába. A vízművek területét két módosítás területe érinti (M7. és M11.), de a valós változtatások területei a vízművek területét nem érintik. A vízműkutak területe nem érintett a tervezési területekkel, a valós változtatások területei pedig még messzebb helyezkednek el tőlük.

Az Északdunántúli Vízmű Zrt. korábbi adatszolgáltatása (2021.05.26.) és az E-közmű alapján a tervezési területek, illetve a valós változtatással érintett területek kapcsán az alábbiak mondhatók el:

A következő valós változtatással érintett területek nem érintettek vízvezetékkel: M1., M2., M3., M5., M7., M9., M11. és M12.

Az M1. és az M2. módosítások vízellátása a Pataksor-Alsó utca vége felől megoldható.

Az M3. módosítás 2241 hrsz.-ú új lakótelkének vízellátása Attila út irányából megoldható, a telek előtt elvezetett ivóvízvezetékéről. A 4778/2 hrsz.-ú ingatlan hátsó telekrésze kerül jelen módosítás kapcsán kertvárosias lakóterületbe sorolásra, a telek többi része már jelenleg is lakóterületbe sorolt, így jelen tervmódosítás nem keletkeztet új vízigényt.

Az M4. módosítás vízellátása a Csolnoki út és a IV. Béla utca felől is megoldható. A 2303 hrsz.-ú ingatlanon keresztül halad egy ivóvízvezeték.

Az M5. módosítás vízellátása a Bányász körönd irányából megoldható.

Az M7. módosítás vízellátása a Bécsi út irányából megoldható.



Forrás: EDV Zrt. korábbi adatszolgáltatás 2021.05.26.



Forrás: E-Közmű

Az M8. módosítás területén áthalad egy ivóvíz vezeték a felhagyott épülettől délre elhelyezkedően, amely nyomvonalát és védőtávolságát a fejlesztés megvalósításakor figyelembe kell venni.

Az M9. módosítás vízellátása a Hantken Miksa utca irányából megoldható.

Az M10. módosítás kapcsán szükséges megállapítani, hogy a 118/39 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe (Vt) sorolt része alatt áthalad egy vízvezeték. Így az érintett területen vagy szolgalmi jog kerül bevezetésre és a vízvezeték által építési korlátozás, vagy az érintett vezetékszakas kiváltása szükséges.

Az M11. módosítás vízellátása Esztergom Eperjesi út irányából megoldható.

Az M12. módosítás tartalmánál fogva nem igényel vízellátást.

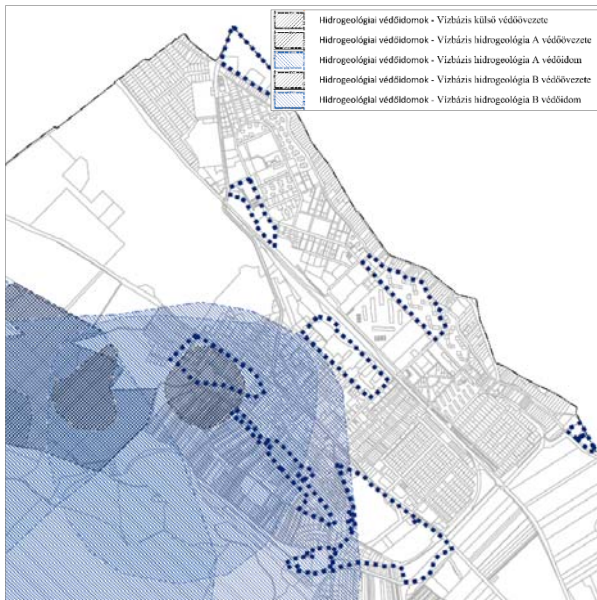
A módosítások kapcsán összeségében megállapítható, hogy a keletkezett vízigénytöbblet szükséges ellátottságra biztosított.

Hidrogeológiai védőterületek:

Az alábbiakban először a rendelkezésre álló két eltérő adatállomány kerül bemutatásra.

A hatályos településrendezési eszközökben a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófa-védelmi Igazgatóság adatszolgáltatásában (2021. június) kapott alábbi határozatok alapján kerültek pontosításra a hidrogeológiai védőidomok:

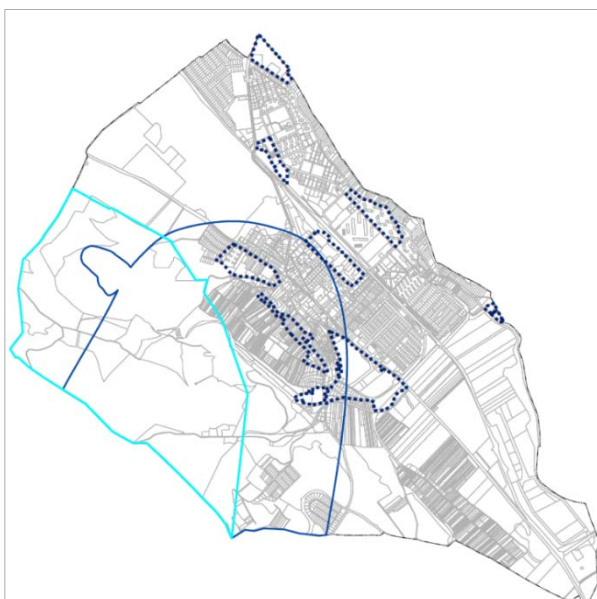
- a Dorog B-12 jelű vízműkút vízbázisának védőidomai (35800/6369-10 és 14/2018. ált.), illetve
- a IV/C és Ágnes ereszkék vízbázisának védőidomai (35800/99-74/2016.ált.).



A hatályos településrendezési eszközökben feltüntetett rétegek:

- Vízbázis külső védőövezete
- Vízbázis hidrogeológia A védőövezete
- Vízbázis hidrogeológia A védőidom
- Vízbázis hidrogeológia B védőövezete
- Vízbázis hidrogeológia B védőidom

Forrás: fenti határozatok alapján feltüntetett védőövezetek és védőidomok



Az E-TÉR felületéről származó adatok sokkal kevesebb poligont tartalmaznak, mint a fenti határozatok alapján felszerkesztett adatok. A táblázatban az alábbi két védőövezet található:

- Ágnes és IV/C ereszkék (világoskék lehatárolás)
- Dorogi karsztkút (sötétkék lehatárolás)

Jelen két lehatárolás a fenti határozatok alapján lehatárolt két ivóvízbázis "B" 50 éves védőidomához hasonlít, de attól az Ágnes és IV/C ereszkéknél kismértékű, a Dorogi karsztkút esetén viszont jelentős eltérés mutatható ki.

Forrás: E-TÉR adatok (Letöltés ideje: 2023.10.11.)

E-TÉR felületéről származó adatok (Letöltés ideje: 2023.10.11. / SHP állomány rögzítés ideje: 2023.09.26.)

Az eltérő adatok alapján Állásfoglalás kérése került megfogalmazásra az Országos Vízügyi Főigazgatóság részére, amely az alábbiakra szolt. (A levél kiküldésére az Önkormányzat részéről 2023. december 4.-én került sor.):

- A TRE-ben melyik adatállomány kerüljön ábrázolásra.
- Amennyiben a E-TÉR-ből származó Adatállomány szerepeltetése szükséges, kértük, hogy küldjék meg a hiányzó védőövezetek és védőidomok lehatárolását is, hogy a TRE-ben a továbbiakban is minden jelenlegi (hatályos terven ábrázolt) elem ábrázolásra kerülhessen.
- Megállapításra került, hogy a válasz megérkezéséig a hatályos terven szereplő adatok kerülnek ábrázolásra a tervlapokon.

Az Állásfoglalás kérésére az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 37280-0001/2023 iktatószámú levelében válaszolt, mely szerint az 1. adatállomány, azaz a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatásában (2021. június) kapott adatokat javasolja feltüntetni, így a módosítások a hatályos terven szereplő adatok szerint kerültek vizsgálatra.

A hidrogeológiai védőövezetek és védőidomok érintettsége az alábbiak szerint mutatható ki a valós változtatással érintett területek kapcsán:

- Nem érintettek a következő módosítások: M1., M2., M5., M8., M9., M10. és M11.
- M3. Érinti a Hidrogeológiai Dorog B-12 - "B" 50 éves védőidom.
> *Területfelhasználási változás: Zkk, Ev > Lke*
A kertvárosias lakóterület kijelölése a környezetéhez illeszkedik, azzal körbe ölelt.
- M4. Érinti a Hidrogeológiai Dorog B-12 - "B" 50 éves védőidom.
> *Területfelhasználási változás: KÖu, V > Gip; Gip > KÖu*
A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület kijelölése a környezetéhez illeszkedik, azzal javarészt körbe ölelt.
- M7 Érinti a Hidrogeológiai Dorog B-12 - Külső védőidom határa, Hidrogeológiai Dorog B-12 - "A" védőidom, és Hidrogeológiai Dorog B-12 - "B" 50 éves védőidom.
> *Területfelhasználási változás: nincs*
> *Kizárólag a településközpont vegyes terület beépítési paraméterei kerülnek módosításra.*
- M12. Érinti a Hidrogeológiai Dorog B-12 - "B" 50 éves védőidom.
> *Területfelhasználási változás: kt > Zkk*
> *Beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.*

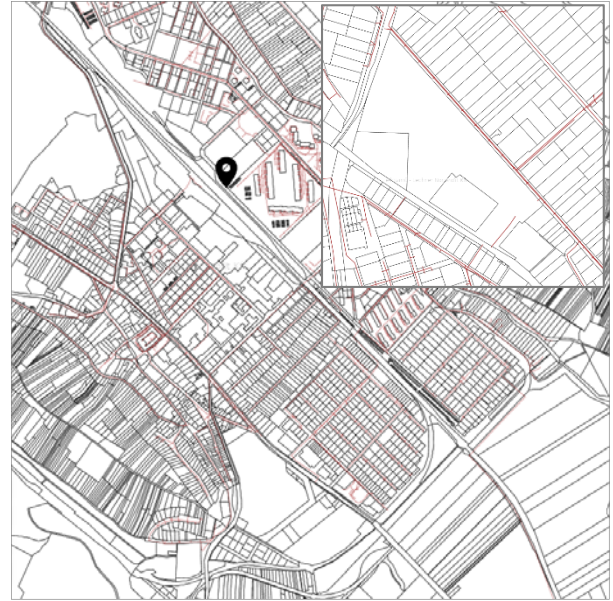
A dorogi regionális vízmű vízbázisát nagyrészt a tokodaltárói ereszkék, Dunára telepített Prímás szigeti partiszűrésű csápos kutak és ablakos kút, valamint a dorogi és a sárisápi mélyfúrású kút karsztvízkészlete jelenti. A szolgáltatott ivóvíz jó minőségű.

SZENNYVÍZELVEZETÉS:

A településen szintén az Északdunántúli Vízmű Zrt. üzemelteti a szennyvízközmű hálózatot is. A városban a csatornahálózat alapját az egyesített rendszerű hálózat képezi. A főgyűjtők többsége, még kettős funkciójú. A hálózat a dorogi 5000 m³/nap kapacitású szennyvíztisztító telepre szállítja a szennyvizet, amely Esztergom közigazgatási területén található. A szennyvíztisztító telep Dorogon kívül Tokodaltáró szennyvizét is fogadja és tisztítja. A telep tisztítási technológiája biztosítja a befogadóba kerülő tisztított szennyvíz megfelelő minőségét. A szennyvíziszap kezelése megoldott, a víztelenített szennyvíziszap hasznosításra kerül.



Forrás: EDV Zrt. korábbi adatszolgáltatás 2021.05.26.



Forrás: E-Közmű

Az Északdunántúli Vízmű Zrt. korábbi adatszolgáltatása (2021.05.26.) és az E-Közmű alapján a tervezési területek, illetve a valós változtatással érintett területek kapcsán az alábbiak mondhatók el:

- Nem érintettek a következő módosítások: M1., M2., M3., M5., M7., M8., M9., M10., M11., M12.

M1., M2. – A módosítások szennyvízelvezetése a Pataksor-Alsó utca vége felől megoldható.

M3. A módosítás 2241 hrsz.-ú új lakótelkének szennyvízelvezetése az Attila út irányából megoldható, a telek előtt elvezetett szennyvízvezetéken keresztül. A 4778/2 hrsz.-ú ingatlan hátsó telekrésze kerül jelen módosítás kapcsán kertvárosias lakóterületbe sorolásra, a telek többi része már jelenleg is lakóterületbe sorolt, így jelen termódosítás nem keletkeztet új szennyvízelvezetési igényt.

M4. A módosítás szennyvízelvezetése a IV. Béla utca felől megoldható. A 2303 hrsz.-ú ingatlan területére két szennyvízcsatorna is érkezik a IV. Béla utca felől, melyek találkozásánál egy szennyvíz átemelő található. A fejlesztések megvalósítása a szennyvízcsatornák és az átemelő figyelembe vételével, vagy kiváltásával történhet. Megállapítandó, hogy a területfelhasználási változások a szennyvízcsatornákat és az átemelő területét nem érintik, attól távol helyezkednek el.

M5. A módosítás szennyvízelvezetése a Bányász körönd irányából megoldható.

M7. A módosítás szennyvízelvezetése a Bécsi út irányából megoldható.

M8. A módosítás szennyvízelvezetése az Eötvös utca vége felől megoldható.

M9. A módosítás szennyvízelvezetése a Hantken Miksa utca irányából megoldható.

M10. A módosítás szennyvízelvezetése a környező közterületek irányából megoldható.

M11. A módosítás szennyvízelvezetése Esztergom Eperjesi út irányából megoldható.

M12. A módosítás tartalmánál fogva nem igényel szennyvízelvezetést.

A módosítások kapcsán összességében megállapítható, hogy a keletkezett szennyvízelvezetési igény elvezethetősége biztosított.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS:

A város teljes közigazgatási területe a Kenyérmezői-patak vízgyűjtő területéhez tartozik.

A településen elválasztott rendszerű csatornahálózat működik. A lehulló csapadék elvezetése nyílt árokrendszerrel és zárt csatornarendszerben történik. Zárt rendszer a városközpontban, a lakótelepeken, ipari létesítmények közelében és a forgalmasabb utak mentén jellemző.

A csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódóan adatszolgáltatás 2017. októberéből áll rendelkezésre.



Forrás: korábbi adatszolgáltatás 2017.10.12.



Forrás: E-Közmű

A korábbi adatszolgáltatása és az E-közmű alapján a tervezési területek, illetve a valós változtatással érintett területek kapcsán az alábbiak mondhatók el:

- Nem érintettek a következő módosítások: M1., M2., M3., M4., M5., M7., M8., M9., M10., M11., M12.

M7. A módosítás kapcsán megállapítandó, hogy a 1627 hrsz.-ú ingatlan előtt a Bécsi út mentén egy gravitációsan vezetett csapadékvízgyűjtő csatorna vezetett az E-közmű adatai alapján.

M11. A módosítás kapcsán megállapítandó, hogy a 13/3 hrsz.-ú ingatlantól nyugatra egy gravitációsan vezetett csapadékvízgyűjtő csatorna vezetett az E-közmű adatai alapján, amely a Kenyérmezői-patakba vezeti bele a keletkező csapadékot.

M4. A módosítás esetén az egyik részfeladat csapadékvíz elvezetéshez kapcsolódik az alábbi módon.

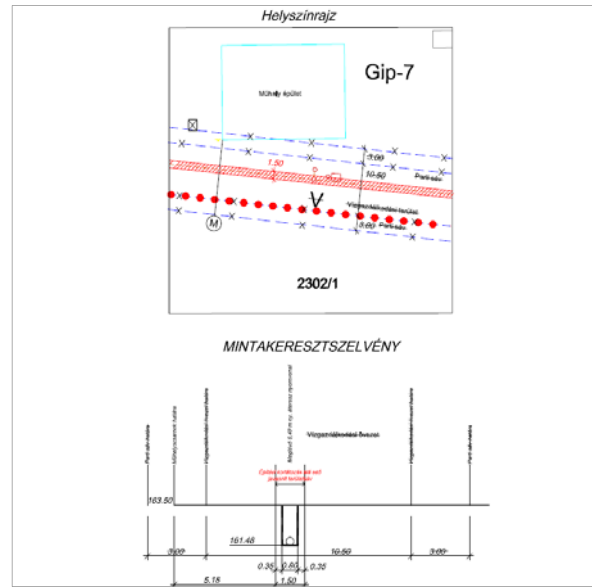
A 2302/1 és 2303 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül a hatályos településrendezési tervben egy ~10,5 m széles vízgazdálkodási sáv került kijelölésre. Jelen módosítás kapcsán ez törlésre tervezett, azzal a feltétellel, hogy a csapadékvíz elvezetését az Önkormányzat egyéb módon biztosítani kívánja:

- A településszerkezeti terven szerkezeti jelentős vízvezető árok tengelyével kívánja jelölni.
- A szabályozási terven építési övezeten / övezeten belül elhelyezkedő vízvezető árok tengelyével, illetve csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sávval, amely a csatorna esetén 1,5 m, az árok esetén pedig 4,0 m széles.
- A HÉSZ előírásaiban pedig a csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sávra vonatkozóan építési korlátozás kerül meghatározásra.

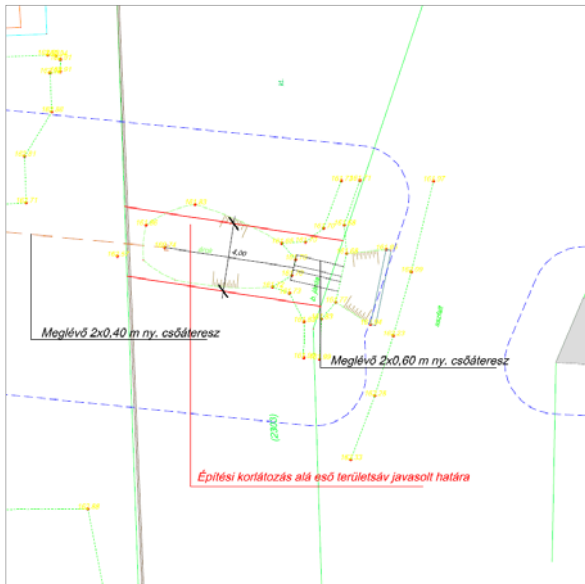
A 2302/1 hrsz.-ú ingatlan alatt, illetve 2-3 m-re a 2303 hrsz.-ú ingatlanra benyúlóan egy föld alatt kiépített csapadékvízvezető csatorna vezetett. A csatorna keleti végénél egy árok vezet a Csolnoki útig. A megnevezett csatornának és ároknak a geodéziai bemérését az Önkormányzat elkészítette. A geodéziai bemérés, a mintakeresztmetszvény és az árokkal kapcsolatos javaslatok az alábbiakban kerülnek bemutatásra.



Forrás: Helyszínrajz (csatorna és árok geodéziai beméréssel)



Forrás: Helyszínrajz 1,5 m sáv javaslattal és Mintakeresztmetsz



Forrás: Helyszínrajz árok javaslat (I. ütem)
 (A tervek készítője: Kliment Mihály)



Forrás: Helyszínrajz árok átépítése javaslat (II. ütem)
 (A tervek készítője: Kliment Mihály)

4.2. ENERGIAELLÁTÁS

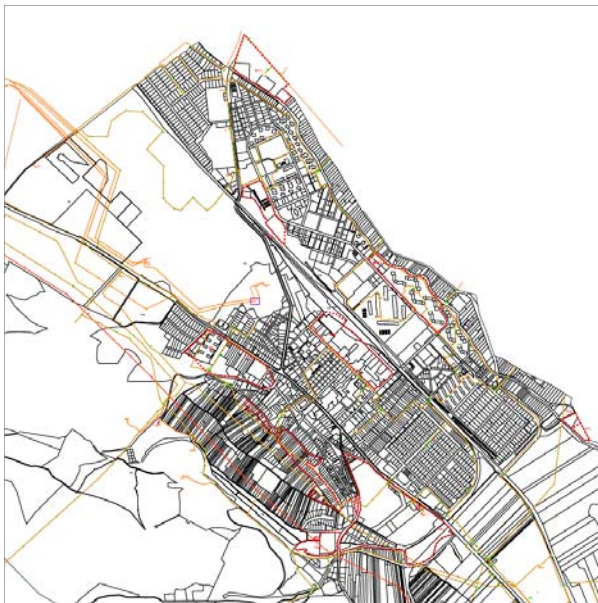
VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS:

A MAVIR Zrt. korábbi adatszolgáltatása és az E-TÉR 2023. október 11. adatok alapján a települést nem keresztezi a cég tulajdonában, vagy üzemeltetésében lévő átviteli hálózati létesítmény.

Dorog közigazgatási területén az E.ON Energiaszolgáltató Kft. (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) végzi a villamosenergia szolgáltatását. A város villamosenergia ellátása a Dorogi OVIT állomásból 20 kV-os vezetékeken keresztül történik.

A településen egy helyen halad keresztül nagyfeszültségű elektromos vezeték nyomvonala (132 kV), a belterülettől délre, közel párhuzamosan a 10. sz. főúttal. Jelen vezeték nyomvonala egy módosítás területét érinti, de a valós módosítás tartamára nincs befolyással.

Dorog területét behálózzák a középvezettségű elektromos nyomvonalak. A Belterületen javarészt földkábeles vezetések, külterületen pedig természetesen a szabadvezeték a jellemző kiépítés.



Forrás: E.ON Kft. korábbi adatszolgáltatás 2021.07.07.



Forrás: E-Közmű

Az E.ON Energiaszolgáltató Kft. korábbi adatszolgáltatása (2021.07.07.) és az E-közmű alapján a tervezési területek, illetve a valós változtatással érintett területek kapcsán az alábbiak mondhatók el:

- Nem érintettek a következő módosítások: M1., M5., M8.
- M1. A módosítás energiaellátása az M2. módosítás irányából megoldható.
- M2. A módosítás energiaellátása jelenleg is megoldott a Kesztyölczi út irányából. Megállapítandó, hogy a korábbi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület nyugati csücskének szélén keresztül halad egy középvezettségű vezeték.
- M3. A módosítás 2241 hrsz.-ú új lakótelkének energiaellátása az Attila út irányából jelenleg is megoldott. Azonban megállapítandó, hogy az Attila út mentén haladó középvezettségű vezeték a telek szélére egy szakaszon kicsit rálóg. A 4778/2 hrsz.-ú ingatlan hátsó telekrésze kerül jelen módosítás kapcsán kertvárosias lakóterületbe sorolásra, a telek többi része már jelenleg is lakóterületbe sorolt, így jelen tervmódosítás nem keletkeztet új energia igényt. Jelen telek energiaellátása a Panoráma út irányából megoldható.
- M4. A módosítás energiaellátása jelenleg is megoldott a IV. Béla utca felől. Egyebekben megállapítandó, hogy a településen áthaladó nagyfeszültségű elektromos vezeték nyomvonala (132 kV) a módosítás területén áthalad, de a valós módosítás tartamára nincs befolyással.
- M5. A módosítás energiaellátása a Bányász körönd irányából megoldható.
- M7. A módosítás energiaellátása jelenleg is megoldott a Bécsi út irányából. Egyebekben megállapítandó, hogy a változtatással érintett ingatlan keleti oldalán egy

középfeszültségű vezeték keresztül halad, illetve vele párhuzamosan egy szakaszon halad egy kiefeszültségű vezeték.

- M8. A módosítás energiaellátása a Bécsi út irányából megoldható.
- M9. A módosítás energiaellátása a Hantken Miksa utca irányából részben megoldott.
- M10. A módosítás energiaellátása a Köztársaság út irányából megoldott.
- M11. A módosítás energiaellátása Esztergom Eperjesi út irányából megoldott.
- M12. A módosítás energiaellátása megoldott. A változtatással érintett területen érintőlegesen áthalad egy középfeszültségű vezeték.

VEZETÉKES GÁZELLÁTÁS:



Az FGSZ Zrt. korábbi adatszolgáltatása alapján (2021.05.31.) a település területén halad át a következő vezeték:

- Pilisvörösvár-Győr DN 600 nagynyomású földgázszállító vezeték – biztonsági övezete (42-42 m, 35-35 m, 22-22 m)

A település 0290/2 hrsz.-ú ingatlanán található egy gázátadó állomás, amelyen a szállító vezeték áthalad. A közelében található a 0290/3 hrsz.-ú telken a funkciót kiszolgáló fáklya, melynek biztonsági övezete 72 m.

A tervezési területek az FGSZ Zrt. vezetékaitől és egyéb építményeitől jelentős távolságban helyezkednek el, így egymásra nincsenek hatással.

Forrás: FGSZ Zrt. korábbi adatszolgáltatás (2021.05.31.)

A MOL Nyrt. korábbi adatszolgáltatása alapján (2021.05.25.) a település területét nem érintik a társaság üzemeltetésében lévő nagynyomású kőolaj- és termékvezetékek, sem azok biztonsági övezetei.

A Dorogi gázátadóból, a Dorogi gázfogadón át történik a város gázellátó hálózatának a betáplálása.

Dorog közigazgatási területén az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. végzi a földgázelosztási tevékenységet. A város területének nagyrészt középnyomású gerincvezeték hálózat fedi le.

Az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. korábbi adatszolgáltatása alapján (2021.05.25.) a településre érkező nagynyomású földgáz elosztása után a gázfogadóból négy irányban indulnak nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték, amelyből kettő vezeték biztosítja a település ellátását. A két vezeték először párhuzamosan haladva közeledik a település belterülete felé az ipari parkok területén keresztül haladva, majd kettéválva részben a belterület irányában, részben azt délre elkerülve haladnak tovább. Az első a 0298/2 hrsz.-ú teleknél északi irányba fordul Esztergom irányában, és a város ellátását az innen induló középnyomású vezeték biztosítja. A második pedig a Baumit Kft. telephelyén áthaladva érkezik meg lakóterületek feltárási útjait érintve a Richter Gedeon Nyrt. telephelyére.

Az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. korábbi adatszolgáltatása (2021.05.25.) és az E-közmű alapján a tervezési területek, illetve a valós változtatással érintett területek kapcsán az alábbiak mondhatók el:

- Nem érintettek a következő módosítások: M1., M2., M3., M5., M7., M8., M9., M10.
- M1., M2. – A módosítások gázellátása szükség esetén a Pataksor-Alsó utca felől megoldható. Az M1. módosítástól keletre halad el egy nagyközépnomású gázvezeték, de a módosításra nincsen hatással.
- M3. A módosítás 2241 hrsz.-ú új lakótelkének gázellátása az Attila út irányából megoldható, a telek előtt elvezetett középnyomású gázvezetékéről. A 4778/2 hrsz.-ú ingatlan hátsó telekrésze kerül jelen módosítás kapcsán kertvárosias lakóterületbe sorolásra, a telek

többi része már jelenleg is lakóterületbe sorolt, így jelen termódosítás nem keletkeztet új gázellátási igényt.

- M4. A módosítás gázellátása a IV. Béla utca felől megoldható. A 2303 hrsz.-ú ingatlan területén keresztül halad egy középnyomású gerincvezeték, így a fejlesztések megvalósítása jelen vezeték figyelembevételével történhet.
- M5. A módosítás gázellátása a Köztársaság utca (Puskás Tivadar utca) irányából megoldható.



Forrás: Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. korábbi adatszolgáltatás 2021.05.25.



Forrás: E-Közmű

- M7. A módosítás gázellátása a Bécsi út irányából megoldható.
- M8. A módosítás gázellátása a Bécsi út túloldala felől megoldható.
- M9. A módosítás gázellátása a Hantken Miksa utca irányából megoldható.
- M10. A módosítás gázellátása a Köztársaság útja irányából megoldható.
- M11. A módosítás gázellátása részben megoldott (hrsz.: 13/3 óvoda), de a bölcsőde (hrsz.: 13/2) ellátása is megoldható Esztergom Eperjesi út irányából.
- M12. A módosítás tartalmánál fogva nem igényel gázellátást. Megállapítandó, hogy a változtatással érintett területen áthalad egy középnyomású gerincvezeték nyomvonala.

4.3. TÁVHŐELLÁTÁS

Dorogon a vezetékes gázellátáson kívül távhőszolgáltatási rendszer is kiépült. A város távhő ellátottságáért a Promtávhő Kft. felel. Az energiát termelő hőerőmű Dorogon üzemel, két blokkal melyek egyenként 5-5 MW energiát termelnek. A távfűtésbe bekapcsolt lakások száma nem mutat jelentős változást az évek folyamán. A távhőszolgáltatás egyebekben Esztergom város területére is kiterjed.

Az korábbi adatszolgáltatása (2017.10.12.) és az E-közmű alapján a tervezési területek, illetve a valós változtatással érintett területek kapcsán az alábbiak mondhatók el:

- Nem érintettek a következő módosítások: M1., M2., M3., M4., M7., M8., M9., M10., M11., M12.
- M5. A módosítás két határa mentén is elhalad a távhővezeték, így a távhőszolgáltatáshoz a fejlesztés kapcsolódhat igény szerint.
- M9. A tervezési terület mellett elhalad a Rákóczi út mentén a távhővezeték, így a távhőszolgáltatáshoz a fejlesztés kapcsolódhat igény szerint.
- M10. A tervezési terület mellett elhalad a Köztársaság út mentén a távhővezeték, így a távhőszolgáltatáshoz a fejlesztés kapcsolódhat igény szerint.
- M12. A módosítás tartalmánál fogva nem igényel távhőellátást.

- Egyebekben megállapítandó, hogy az összes módosítás megvalósítható távhőellátás nélkül.



Forrás: Távhőszolgáltatás (korábbi adatszolgáltatás 2017.10.12.)



Forrás: E-Közmű

4.4. HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési munkarész jogszabály szerinti elkészítéséhez szükségessé vált a 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet 27. § (5) bekezdése szerinti adatszolgáltatás kérése Dorog Város érintett területeire vonatkozóan. A rendelet említett bekezdése szerint:

„Az elektronikus hírközlési fejezetekben rögzíteni kell, hogy a területet érintően van-e előkészületben kormányzati célú, illetve jelentős elhelyezési igénnyel bíró külön célú elektronikus hírközlési hálózatfejlesztés, amelyek esetében ezek elhelyezési kérdéseit is érinteni kell.”

Mindezek alapján, az alábbi szolgáltatókat kereste meg az Önkormányzat, melyektől azt kérdezte, hogy a mellékelt tervezési területeket érinti-e alaphálózati elemük, illetve van-e a területekkel kapcsolatban a cégnek fejlesztési elképzelése:

- INVITECH ICT Services Kft.
- Magyar Telekom Távközlési Nyrt.
- MVM NET Távközlési Szolgáltató Zrt.
- DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
- Invinetwork Korlátolt Felelősségű Társaság
- KábelszatNet-2002. Kft.

A megkeresés alapján az alábbi szolgáltatótól érkezett válasz:

KábelszatNet-2002. Műsorelosztó és Kereskedelmi Kft.

A Társaság levelében megállapítja, hogy Dorog város közigazgatási területén belül nincs olyan előkészületben lévő kormányzati célú beruházási terve, illetve jelentős elhelyezési igénnyel bíró külön célú elektronikus hálózatfejlesztési terve, mely a 2024. évben a 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet 27. § (5) bekezdése alapján elhelyezési kérdésben érintené a város közigazgatási területét.

E-közmű adatszolgáltatás

Az E-közmű adatszolgáltatása alapján a tervezési területek hírközlési ellátásában a Magyar Telekom Nyrt., a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft., Invinetwork Korlátolt Felelősségű Társaság, az Invitech ICT Services Kft., MVM NET Távközlési Szolgáltató Zrt., a MÁV Magyar Államvasutak Zrt. KábelszatNet-2002. Kft. vesz részt.



Forrás: Hírközlés korábbi adatszolgáltatás 2017.10.12.



Forrás: E-Közmű

A korábbi adatszolgáltatás (2017.10.12.) és az E-közmű alapján a tervezési területek, illetve a valós változtatással érintett területek kapcsán az alábbiak mondhatók el:

- Nem érintettek a következő módosítások: M1., M5., M8., M12.
- M1. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása az M2. módosításon keresztül megoldható.
- M2. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása a Pataksor-Alsó utca felől megoldott.
- M3. A módosítás 2241 hrsz.-ú új lakótelkének hírközlési vezetékes ellátása az Attila út irányából megoldható, a telek előtt elvezetett hírközlési vezetékről. A 4778/2 hrsz.-ú ingatlan hátsó telekrésze kerül jelen módosítás kapcsán kertvárosias lakóterületbe sorolásra, a telek többi része már jelenleg is lakóterületbe sorolt, így jelen termódosítás nem keletkeztet új hírközlési igényt.
- M4. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása a IV. Béla utca felől megoldott. Megállapítandó, hogy a 2303 hrsz.-ú ingatlan területén átvezetésre került az Invinetwork Kft. helyi elosztó hírközlési vezetéke, amely alépitményben vezetett.
- M5. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása a Mészáros Lázár utca felől megoldható.
- M7. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása a Bécsi út irányából megoldott. Egyebekben a változtatással érintett ingatlanon az Invinetwork Kft. és a DIGI Kft. egy-egy helyi elosztó hírközlési vezetéke is áthalad.
- M8. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása a Bécsi út irányából megoldható.
- M9. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása a Hantken Miksa utca irányából részben megoldott, a további területek ellátása innen szintén megoldható.
- M10. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása a Köztársaság út felől, a szomszédos ingatlanon keresztül megoldott. Egyebekben szükséges megállapítani, hogy a 118/39 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe (Vt) sorolt része alá az Invinetwork Kft. egy helyi elosztó hírközlési vezetéke belóg. Így az érintett területen vagy szolgálmi jog kerül bevezetésre és a hírközlési vezeték által építési korlátozás, vagy az érintett vezeték szakasz kiváltása szükséges.
- M11. A módosítás hírközlési vezetékes ellátása Esztergom Eperjesi út irányából megoldott.
- M12. A módosítás tartalmánál fogva nem igényel hírközlési ellátást.

A Településrendezési Eszközökben feltüntetett adótoronyokkal a tervezési területek közül, illetve a valós változtatással érintett területek tekintetében kizárólag az M9. módosítás területe tekinthető érintettnek, azonban ennek nincs hatása a tervezett módosításokra. Új adótorony elhelyezéséről adatszolgáltatás hiányában nincs információnk.

C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

Jelen TRE módosításhoz kapcsolódó környezeti hatásokat és feltételeket külön dokumentumban, a Környezeti értékelésben részletesen bemutattuk.

Jelen TRE módosítás keretében az alábbi módosítások kapcsán történik olyan területfelhasználást érintő beavatkozás, amelynek környezetre való hatásait vizsgálni szükséges, itt már csak az érdemben vizsgálандók kerülnek felsorolásra:

M1. módosítás Zöldhulladék kezelés feltételeinek megteremtése. (Ev > Kb-zhu)

M3. módosítás Attila út és Panoráma út közötti kertvárosias lakóterület kismértékű bővítése (Zkk, Ev > Lke)

C/6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

Jelen településrendezési javaslat tizenhárom módosításhoz kötődik, a településszerkezeti tervi elhatározásokkal való összhang az alábbiakban kerül bemutatásra.

M1. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja zöldhulladék kezelés feltételeinek megteremtése, amely önkormányzati elképzeléshez kapcsolódik.

A hatályos terven a terület védelmi rendeltetésű erdőterületként (Ev) jelölt. A valóságban a terület erdővel nem fedett, csak a Kenyérmezői-patak mentén található egy fasor. Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület nem érinti a területet. A cél a terület különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló területek (Kb-zhu) közé sorolása.

A terület megközelítése jelenleg nem biztosított, így a szomszédos M2. tervezési területen keresztül egy 6 m széles magánút kijelölésével kerül ez biztosításra.

> Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.

M2. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja állatmenhely terület elhelyezhetőségének biztosítása.

A hatályos terven a terület védelmi rendeltetésű erdőterületként (Ev) jelölt. A valóságban a terület erdővel nem fedett, csak a Kenyérmezői-patak mentén található egy fasor. Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület nem érinti a területet. A valóságban már jelenleg is a területen működik a Dorogi Ebrendészeti Telep, amelyhez kapcsolódóan a területen konténerépületek is elhelyezésre kerültek. Így a meghatározott cél a terület különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területbe (Kb-ám) sorolása, a valóságnak való megfeleltetést jelenti.

A terület nagyságának kijelölését két dolog befolyásolta: a valós területhasználat, amely átnyúlik a szomszédos 0315 hrsz.-ú ingatlanra, illetve az M1. módosítás kapcsán igénybe vett magánút területe egyéb helyen kárpótlásként hozzásorolásra került jelen területhasználathoz.

> Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.

M3. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja Attila út és Panoráma út közötti kertvárosias lakóterület kismértékű bővítése.

A hatályos terven a változtatással érintett terület nagyjából közkertként (Zkk), kisebb részben pedig védelmi rendeltetésű erdőterületként (Ev) jelölt. A valóságban a területen a közkert nem került kialakításra, bár füves terület borítja, az erdőként jelölt keskeny sávban néhány fa található. Az eredeti cél csak a 2241 hrsz.-ú ingatlan lakóterületté minősítése, de így a 4778/2 hrsz.-ú ingatlan keskeny sávja lakóterületekkel övezetten, elzártan maradt volna fenn használhatatlan és közterületi kapcsolat nélküli közkert és erdősávként, így ennek megszüntetése is elhatározásra került a terv összehangolása érdekében, és szintén lakóterületté sorolta a terv.

> Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.

M4. MÓDOSÍTÁS:

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

A hatályos terven a területfelhasználási változtatással érintett területek vízgazdálkodási területként (V), közúti közlekedési területként (KÖu) és környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területként (Gip) jelöltek.

A vízgazdálkodási terület java része nem tölti be jelen funkciót, hiszen a terület java részén egy 1,5 m szerkezeti szélességű földalatti csatorna vezeti át a vizeket, míg csak egy rövid szakaszon vezetett a víz árok területén. Az érintett terület teljes egészében környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területbe

kerül besorolásra. A szerkezeti jelentőségű vízvezetésének biztosítását, azaz a tervi összhang megvalósulását a TSZT-en szerkezeti jelentős vízvezető árok tengelyével, a szabályozási terven építési övezeten / övezeten belül elhelyezkedő vízvezető árok tengelyével, csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sávval, míg a HÉSZ-ben a sávra vonatkozó építési korlátozások meghatározásával biztosítja a terv.

A Baumithoz bevezető út szélessége kismértékben pontosításra kerül, amely az út valós használatának megfelel, így a helyi jelentőségű gyűjtőút funkciója biztosított.

Egyebekben a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip) építési övezete a legkisebb zöldfelület tekintetében csökkentésre került a vállalkozói igényeknek megfelelően, ehhez kapcsolódóan új építési övezet kerül bevezetésre (Gip-8).

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M5. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja a 1729/1 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe sorolt része beépítési paramétereinek kismértékű módosítása.

A módosítás kapcsán területfelhasználási változtatásra nem kerül sor.

A hatályos terven a változtatással érintett területen a Vt-8 építési övezet jelölt. Az ingatlan jelenleg nem beépített, így fejlesztési területnek számít. Az Önkormányzat kizárólag a legnagyobb épületmagasságot kívánja megemelni 10,5 m-ről 12,5 m-re. A változtatásnak megfelelő építési övezetet tartalmaz a hatályos HÉSZ 2. melléklet részét képező 2.1. Építési övezeti paraméterek című táblázata, így a területre a Vt-3 építési övezet kerül jelölésre.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M6. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja a munkásszállások elhelyezhetőségének korlátozása a HÉSZ előírásaiban.

A módosítás kizárólag a HÉSZ előírásait érinti.

A HÉSZ előírásaiban bevezetésre kerül a munkásszállás fogalma szakmai irányelvek alapján, illetve a munkásszállásokhoz kötődően és az üzleti és nem üzleti célú szálláshelyek kapcsán az elhelyezésükhöz kötődően korlátozások kerülnek megfogalmazásra. Ennek következtében egyértelművé válik, hogy hol lehet elhelyezni ezen rendeltetéseket és milyen feltételek mellett.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M7. MÓDOSÍTÁS:

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

A módosítás kapcsán területfelhasználási változtatásra nem kerül sor.

A hatályos terven a változtatással érintett terület Vt-22 építési övezetbe sorolt. Az Önkormányzat a beépítési paraméterek java részét módosítaná részint a kialakult állapothoz igazodóan, részint a terület fejleszhetőségének megengedésével. Az új beépítési paraméterek kapcsán új építési övezet kerül bevezetésre Vt-12*.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M8. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja a Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése.

A hatályos terven a változtatással érintett terület kötöttpályás közlekedési területként (KÖK) jelölt. Az érintett területen található a Homokvasúthoz kötődő felhagyott vasúti épület, amelynek felújításával, illetve fejlesztésével kívánja az Önkormányzat a fejlesztést megvalósítani. A terület kijelölésénél figyelembevételre került a terület mellett elhaladó sínpár, amely helyének pontosítása geodéziai bemérés alapján történt. A fejlesztés területe a módosítás kapcsán különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (K-héf) besorolást kap.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M9. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő 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 módosítás kapcsán területfelhasználási változtatásra nem kerül sor.

A hatályos terven a változtatással érintett terület két különböző építési övezetbe sorolt Vt-2 és Vt-3. A két építési övezet között a beépítési paraméterekben csak egy különbség van. A Vt-2 építési övezetben a zártosú beépítési mód, míg a Vt-3 építési övezetben a szabadonálló beépítés a megengedett. A módosítás kapcsán az egységesítés a cél, így a szabadonálló beépítés mellett döntött az Önkormányzat, tehát a Vt-3 építési övezet került kijelölésre.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M10. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja 118/41 hrsz.-ú ingatlan, használatához igazodó építési feltételeinek rögzítése.

A hatályos terven a területfelhasználási változtatással érintett terület nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (kt.) besorolású. Az érintett területre átlóg a 118/41 hrsz.-ú ingatlanon található épület. Ebből a problémából adódóan az épület nem fejleszthető, így állapota folyamatosan romlik. Az anomália feloldására a 118/39 hrsz.-ú telek Köztársaság útja irányában található sávja a településközpont területek (Vt) közé kerül átsorolásra, így a két terület összevonhatóvá válik.

Egyebekben a kialakult épület és a földhivatalilag rögzített épület területe nem azonos, így az ingatlan keleti oldalán építési vonal kerül kijelölésre a valóságnak megfelelő helyen, így a két változtatás együttesen biztosítani tudja az épület tervezett átalakítását.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M11. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja a Bölcsőde és óvoda (hrsz.: 13/2 és 13/3) legnagyobb épületmagasságának növelése.

A módosítás kapcsán területfelhasználási változtatásra nem kerül sor.

A hatályos terven a változtatással érintett terület Vt-31 építési övezetbe sorolt. Az intézmények fejleszthetősége érdekében a legnagyobb épületmagasság 4,5 m-ről 7,5 m-re kerül megnövelésre. A változtatásnak megfelelő építési övezetet tartalmaz a hatályos HÉSZ 2. melléklet részét képező 2.1. Építési övezeti paraméterek című táblázata, így a területre a Vt-25 építési övezet kerül bevezetésre. Egyebekben a Vt-31 építési övezet nem található egyéb helyen a településen, így törlésre kerül.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M12. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja közkert (Zkk) kijelölése a 2337 hrsz.-ú ingatlanon.

A hatályos terven a változtatással érintett terület nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (kt.) besorolású. A valóságban a valós változtatással érintett terület zöldfelülettel fedett javarészt. A módosítás az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez és a BAÉ megfeleltetéshez kötődik, melynek kapcsán az érintett terület a közkertek (Zkk) közé kerül átsorolásra.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

M13. MÓDOSÍTÁS:

A módosítás fő célja az építménymagasság és az épületmagasság számítása közötti eltérés rendezése a HÉSZ előírásaiban. A módosítás kizárólag a HÉSZ előírásait érinti.

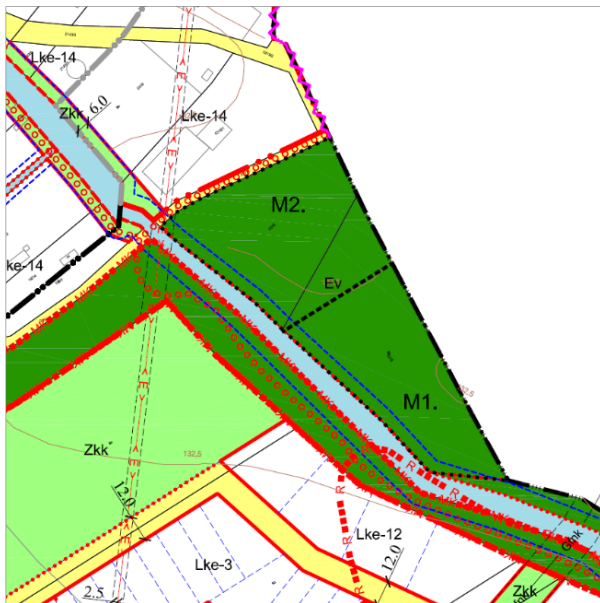
A HÉSZ előírásaiban bevezetésre kerül egy az építménymagasság és az épületmagasság számítása közötti eltérés rendezésére vonatkozó előírás. Az előírás feladata az eltérésekből származó anomália rendezése, ezáltal egy egyértelműbb feltételrendszer kerül bevezetésre a HÉSZ előírásaiban.

> *Hatályos tervvel való összhang fennáll. A módosítás a hatályos terv elemei között (településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ) összhangot teremt.*

C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási Koncepció módosítási feladatonként kerül bemutatásra.

M1. MÓDOSÍTÁS:



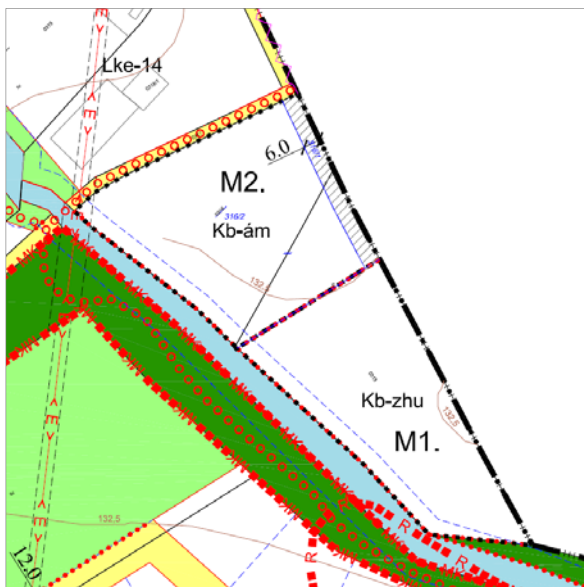
Elhelyezkedés: A tervezési terület a 0315 hrsz.-ú ingatlan java részére terjed ki, amely a közigazgatási határ mentén található, a belterülettől keletre, a Kenyérmezői-patak mentén, attól északra elhelyezkedően.

Módosítás célja: Zöldhulladék kezelés feltételeinek megteremtése.

Hatályos tervi besorolás: védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev).

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete

A fejlesztési elképzelések alapján az érintett területen különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék kezelésére szolgáló terület (Kb-zhu) kerül kijelölésre. A terület kijelölésére az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott változtatási vázrajz alapján került sor.



Forrás: Szabályozási Terv - javaslat



A módosítást befolyásoló tényezők:

- A telek megközelítésének biztosítása.
> A megoldás az „Egyéb közlekedési javaslatok” című munkarészben részletesen bemutatásra került.
- Az átlagosnál jobb minőségű termőfölddel való érintettség.
> Az érintettség a „2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata” című munkarészben bemutatásra került.
Egyebekben megállapítandó, hogy a hatályos tervben a terület más célú hasznosítása már fennáll, hiszen védelmi rendeltetésű erdőterületként rögzített, így a kijelölés nem új kivonási szándékot eredményez. A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.
> Az Önkormányzat a fejlesztési szándékot fenntartja.

M2. MÓDOSÍTÁS:

Elhelyezkedés: A tervezési terület a 0316 hrsz.-ú ingatlan egészére és a 0315 hrsz.-ú ingatlan egy részére terjed ki, közvetlenül kapcsolódik az M1. módosítás területéhez a Kenyérmezői-patak mentén.

Módosítás célja: Állatmenhely elhelyezési feltételeinek megteremtése.

Hatályos tervi besorolás: védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev).

/A területre vonatkozó hatályos és tervezett szabályozási tervi részletek, illetve a terület határának kialakításához kapcsolódó Vázrajz az M1. módosításnál bemutatásra került./

A területen jelenleg is működik a Dorogi Ebrendészeti Telep, amelyhez kapcsolódóan a területen konténerépületek is elhelyezésre kerültek. Így a meghatározott cél a valóságnak történő megfeleltetést takarja.

A terület a módosítás kapcsán a különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területek (Kb-ám) közé kerül besorolásra. Az új övezet az alábbi beépítési paramétereket kapja:

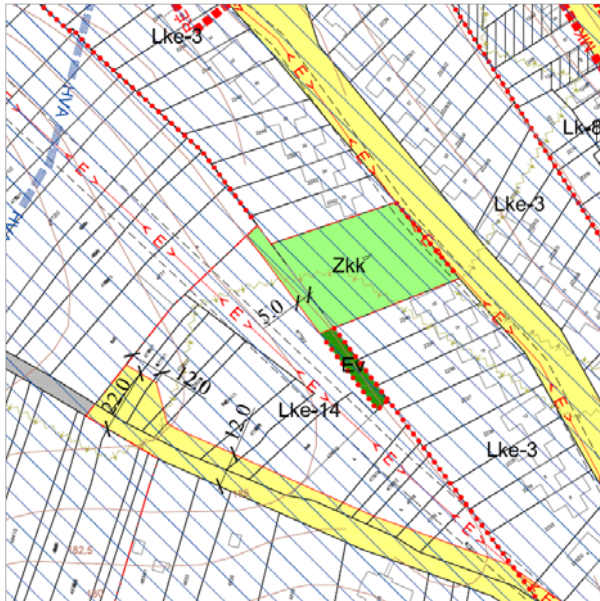
15d	Kb-ám	10	3000	40	4,5*
------------	-------	----	------	----	------

A terület nagyságának kijelölését két dolog befolyásolta: a valós területhasználat, amely átnyúlik a szomszédos 0315 hrsz.-ú ingatlanra, illetve az M1. módosítás kapcsán igénybe vett magánút területe egyéb helyen kárpótlásként hozzásorolásra került jelen területhasználathoz.

A módosítást befolyásoló tényezők:

- Az átlagosnál jobb minőségű termőfölddel való érintettség.
> Az érintettség a „2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata” című munkarészben bemutatásra került.
Jelen érintettség területe sokkal kisebb, mint az M1. módosítás esetén.
Egyebekben megállapítandó, hogy a hatályos tervben a terület más célú hasznosítása már fennáll, hiszen védelmi rendeltetésű erdőterületként rögzített, így a kijelölés nem új kivonási szándékot eredményez. A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.
> Az Önkormányzat a fejlesztési szándékot fenntartja.

M3. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület az Attila út és az Ady Endre utca mentén helyezkedik el, attól délre elhelyezkedően. A valós változtatás területe azonban csak két ingatlan területére korlátozódik hrsz.: 2241 és 4778/2 (egy része).

Módosítás célja: Attila út és Panoráma út közötti kertvárosias lakóterület kismértékű bővítése, a fent megnevezett két ingatlan vonatkozásában.

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe nagyobb részben közkert (Zkk), kisebb részben pedig védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) besorolású.

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

A módosítás kapcsán a 2241 és 4778/2 hrsz.-ú ingatlanok közkerti és védelmi rendeltetésű erdőterületi részei a környező lakóterületek (Lke-3 és Lke14) építési övezeteibe kerülnek besorolásra.

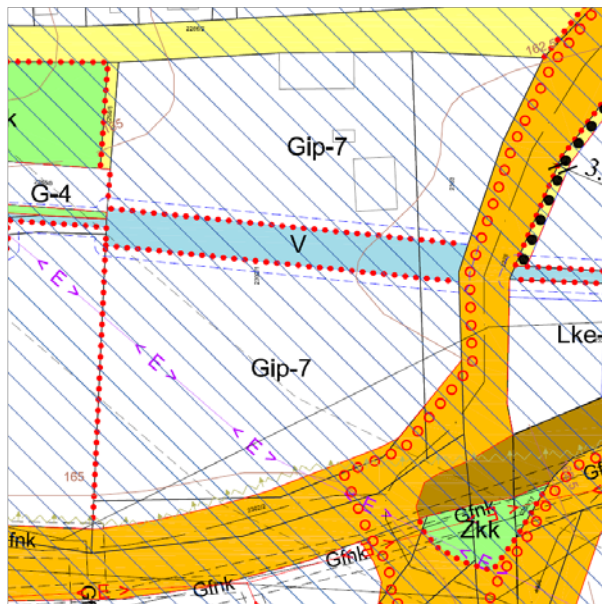
1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épület-magasság
3			%	m ²	%	m
17	Lke-3	Z	30	400	50	7,5
28	Lke-14	O	30	400	50	4,5

A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére került sor, amelyhez kapcsolódóan a szükséges elvártnál nagyobb mértékben került kijelölésre közkert (Zkk) az M12. módosítás kapcsán, amely egyebekben jelen változtatáshoz közel a Csolnoki út mentén található.

A módosítást befolyásoló tényezők:

- Zártkerti érintettség.
> Az érintettség a „1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása” című munkarészben bemutatásra került.
- Hidrogeológiai Dorog B-12 - "B" 50 éves védőidom érintettség.
> Az érintettség a „4.1. Víziközművek - Hidrogeológiai védőterületek” című munkarészben bemutatásra került.
Megállapítandó, hogy a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. melléklete alapján a Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „B” védőövezetében lakóépület csatornázással + jelölésű, így nincs korlátozva a fejlesztés kijelölése.
- Alábányászott terület érintettség.
A Bányafelügyelet felhívta a figyelmet, hogy az alábányászott területek esetében a terület beépítéséhez bányászati szakértői vélemény szükséges.

M4. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület a Csolnoki út mentén található, attól nyugatra elhelyezkedően, a 2266/2 hrsz.-ú út és a Baumit Kft.-hez bevezető 2304 hrsz.-ú ingatlanon vezetett út között.

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

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe javarészt környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip-7), azon túl vízgazdálkodási terület (V) és közúti közlekedési terület (KÖu).

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

Az alábbiakban bemutatásra kerül a hatályos építési övezet beépítési paraméterei.

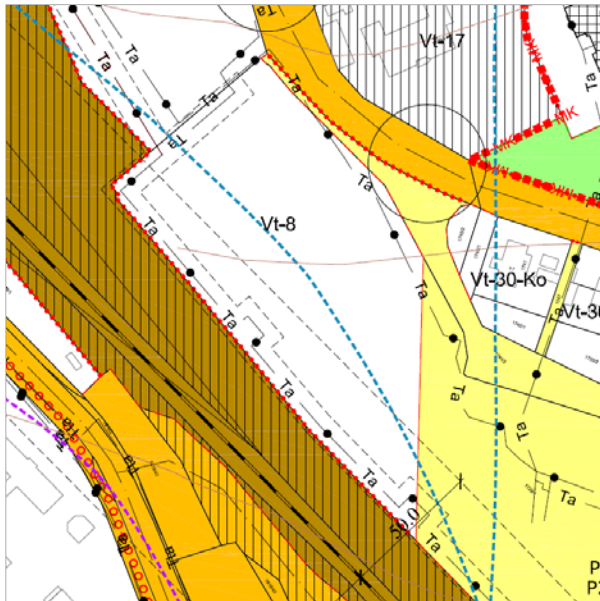
71	Gip-7	SZ	30	1000	45	7,5
-----------	-------	----	----	------	----	-----

A módosítás az alábbi három főbb ponthoz köthető:

- A területet érintő vízgazdálkodási terület törlése, és átsorolása környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területek (Gip) közé.
A vízgazdálkodási terület java része nem tölti be jelen funkciót, hiszen a terület java részén egy 1,5 m szerkezeti szélességű földalatti csatorna vezeti át a vizeket, míg csak egy rövid szakaszon vezetett a víz árok területén.
A szerkezeti jelentőségű vízvezetésének biztosítása az alábbi elemekkel történik: „Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés” című munkarészben bemutatásra került, itt csak a beépített elemek kerülnek bemutatásra:
 - szerkezeti jelentős vízvezető árok tengelye (TSZT),
 - építési övezeten / övezeten belül elhelyezkedő vízvezető árok tengelye (SZT),
 - csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sáv (SZT),
 - csapadékvíz elvezetés céljából el nem építhető sávhoz kapcsolódó építési korlátozások (HÉSZ).
 - A Baumithez bevezetőút szélessége kismértékben pontosításra / módosításra kerül, amely az út valós használatának megfelel:
 - Részben szabályozás megszüntetésére kerül sor, amely kapcsán közúti közlekedési terület (KÖu) kerül átsorolásra környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területté (Gip). A változtatás a telephelyének kerítését veszi figyelembe.
 - Részben környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip) kerül átsorolásra közúti közlekedési területbe (KÖu), itt a szabályozás az előző ponthoz történő igazítása történik.
- Mindkét változtatás keskeny sávokhoz kötött.
- Egyebekben a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip) építési övezete a legkisebb zöldfelület tekintetében csökkentésre került a vállalkozói igényeknek megfelelően, ehhez kapcsolódóan új építési övezet kerül bevezetésre (Gip-8), amely beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

71a	Gip-8	SZ	30	1000	25	7,5
------------	-------	----	----	------	-----------	-----

M5. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület a vasút és a Bányász körönd között található, nyugatról a 1738 hrsz.-ú utca, míg keletről a vasút mentén kialakított P+R parkoló területe határolja. A valós változtatás kizárólag az 1729/1 hrsz.-ú ingatlan településközpont területtel érintett részét fedi le.

Módosítás célja: A 1729/1 hrsz.-ú ingatlan településközpont területbe sorolt része beépítési paramétereinek kismértékű módosítása.

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe kizárólag településközpont területbe (Vt) sorolt.

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

Az alábbiakban bemutatásra kerül a hatályos építési övezet beépítési paraméterei.

39	Vt-8	SZ	50	800	20	10,5
----	------	----	----	-----	----	------

Az ingatlan rész jelenleg nem beépített, így fejlesztési területnek számít. Az önkormányzat kizárólag a legnagyobb épületmagasságot kívánja megemelni 10,5 m-ről 12,5 m-re. A változtatásnak megfelelő építési övezetet tartalmaz a hatályos HÉSZ 2. melléklet részét képező 2.1. Építési övezeti paraméterek című táblázata, így a területre a Vt-3 építési övezet kerül bevezetésre, amely az alábbi beépítési paraméterekkel bír:

34	Vt-3	SZ	50	800	20	12,5
----	------	----	----	-----	----	------

M6. MÓDOSÍTÁS:

A módosításhoz nem kapcsolódik tervezési területi lehatárolás, mivel kizárólag a HÉSZ előírásait érinti. A módosítás fő célja a munkásszállások elhelyezhetőségének korlátozása a HÉSZ előírásaiban.

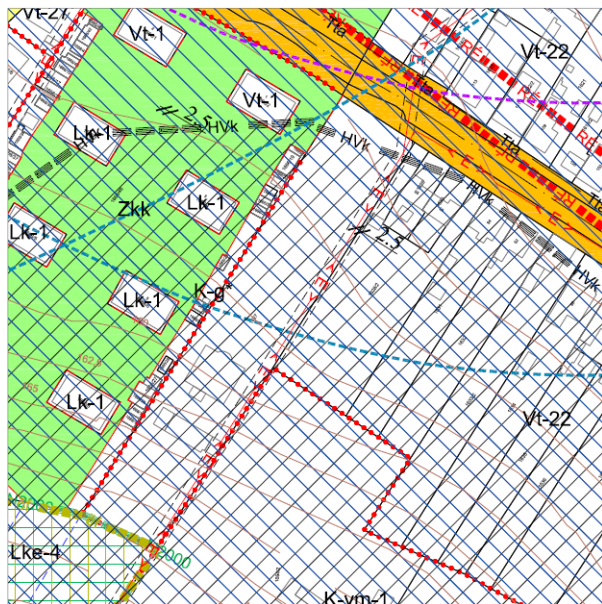
A HÉSZ előírásaiban bevezetésre kerül a munkásszállás fogalma szakmai irányelvek alapján, illetve a munkásszállásokhoz kötődően és az üzleti és nem üzleti célú szálláshelyek kapcsán az elhelyezésükhöz kötődően korlátozások kerültek megfogalmazásra.

Dorog Város Településrendezési Eszközei kapcsán az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint az OTÉK további hatályos fejezetei és mellékletei a figyelembeveendőek. Jelen hatályosság szövegállapotában az OTÉK még nem rendelkezik a munkásszállásokról, viszont a jelenleg hatályos OTÉK már rögzíti, hogy mely területfelhasználás esetén engedi meg a munkásszállás elhelyezését, amelyek az alábbiak:

- nagyvárosias lakóterület,
- településközponti vegyes terület,
- intézményi vegyes terület,
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- egyéb ipari gazdasági terület,
- általános gazdasági terület.

A munkásszállás elhelyezését megengedő területfelhasználások egy része található csak meg Dorog területén, ezek közül egy kivételével minden esetben megengedi az elhelyezést. A nagyvárosias lakóterület esetén az Önkormányzat a lakótelepek érintettsége okán az elhelyezést nem engedi meg. Egyebekben a HÉSZ-ben rögzítettek okán egyedül a Gip-1 építési övezet alkalmas a környezetére jelentős hatást gyakorló rendeltetéseket elhelyezhetőségére is, így ennek kizárásával a többi Gip építési övezetben került csak megengedésre a munkásszállás elhelyezése.

M7. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület a Bécsi út – Hegyalja utca – tervezett lakóútca – Kálvária utca – István király utca által határolt tömb területére esik. A valós változtatás területe azonban csak egy ingatlan területére korlátozódik hrsz.: 1627.

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

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe kizárólag településközpont területbe (Vt-22) sorolt.

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

Az alábbiakban bemutatásra kerül a hatályos építési övezet beépítési paramétere.

53	Vt-22	Z	50	300	20	7,5
-----------	-------	---	----	-----	----	-----

A módosítás nyomán a beépítési paraméterek a következő módon alakultak át:

- a beépítési mód: zárt sorúróól > szabadonállóra változik
> a módosítás a kialakult állapothoz illeszkedik
- legnagyobb beépítettség: 50%-ról > 40%-ra csökken
> a módosítás léptéke elhanyagolható a városias környezetben
- legnagyobb épület-magasság: 7,5 –ről > 9,5 m-re növekszik
> a módosítás léptéke elhanyagolható a városias környezetben
A legnagyobb beépítettség csökkenése és a legnagyobb épület-magasság emelkedése összességében pedig nem eredményez sűrűsödést, azt szinten tartja.

Az alábbiakban táblázatosan kerül bemutatásra az újonnan bevezetésre kerülő Vt-12* építési övezet paramétere:

43a	Vt-12*	SZ	40	3000	20	9,5
------------	--------	----	----	------	----	-----

A módosítást befolyásoló tényezők:

- Natura 2000 terület SCI (SAC) határolja a valós változtatás területét.
> A határoltság a „2.1.2. Természetvédelmi javaslatok” című munkarészben bemutatásra került.
- Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó övezete kismértékben érinti.
> Az érintettség a „2.1.2. Természetvédelmi javaslatok” című munkarészben bemutatásra került.
Fontos megjegyezni, hogy területfelhasználási változtatásra nem került sor.

M8. MÓDOSÍTÁS:

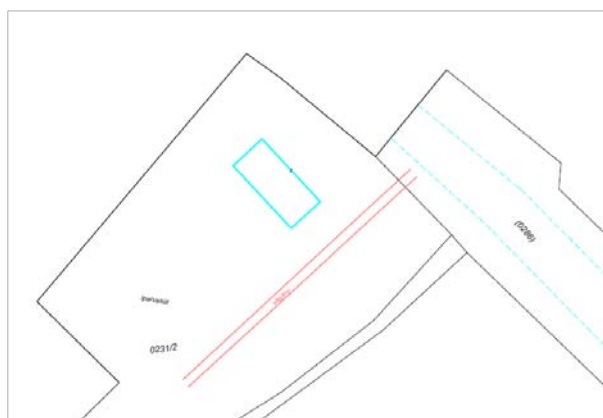


Elhelyezkedés: A tervezési terület a Bécsi út – Temető utca – Csolnoki út – Deák Ferenc utca által határolt tömb területére esik. A valós változtatás területe ennél jóval kisebb, a 0231/2 hrsz.-ú ingatlan Bécsi úthoz közeli kis terület részére korlátozódik.

Módosítás célja A Homokvasút élményút fogadóközpont területének kijelölése.

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe kizárólag kötöttpályás közlekedési területbe (KÖk) sorolt

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)



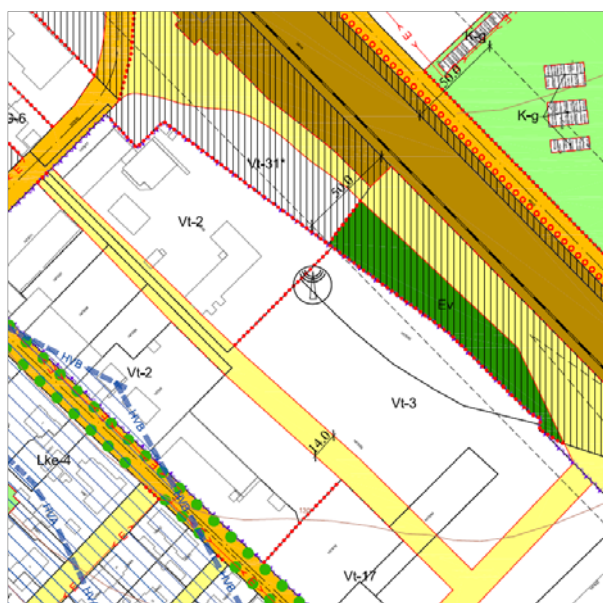
Geodéziailag bemérésre került a területen elhelyezkedő jelenleg használaton kívüli volt vasúti épület, illetve a változtatás mellett futó használaton kívüli vasúti sínpár.

A módosítás kapcsán a különleges homokvasút élményút fogadóközpont terület (K-héf) kijelölése a geodéziailag bemért sínpár figyelembevételével történt, attól a terv ~6 m távolságot tart el.

Forrás: Geodéziai bemérés (volt vasúti épület és sínpár)

86a	K-héf	SZ	20	1000	40	6,0
-----	-------	----	----	------	----	-----

M9. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület a Hantken Miksa utca – vasút – Mária utca – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömb területére esik. A valós változtatás területe ennél kisebb, a telektömb felosztásra tervezett északi tervezett utcák által határolt területére korlátozódik.

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.

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe kizárólag településközpont területbe (Vt-2 és Vt-3) sorolt.

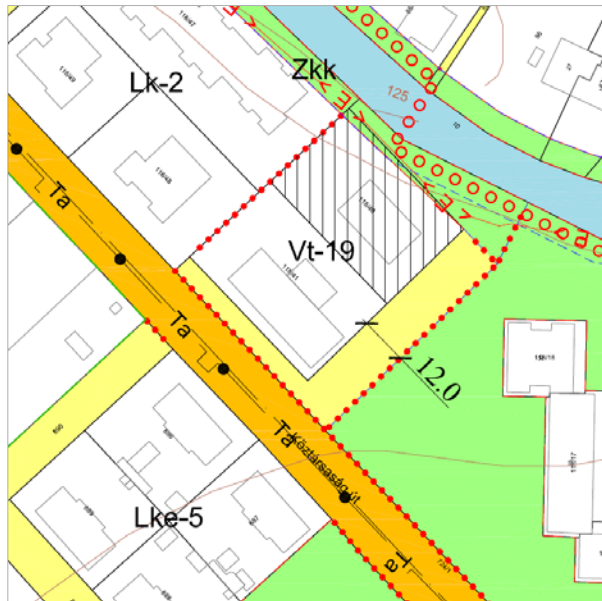
Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a hatályos építési övezetek beépítési paramétereit.

33	Vt-2	Z	50	800	20	12,5
34	Vt-3	SZ	50	800	20	12,5

A két építési övezet között kizárólag egy beépítési paraméter tér el, amely a beépítési mód. A Vt-2 építési övezetben a zárt sorú beépítési mód, míg a Vt-3 építési övezetben a szabadonálló beépítés a megengedett. A módosítás kapcsán az egységesítés a cél, így a szabadonálló beépítés mellett döntött az Önkormányzat, tehát a **Vt-3** építési övezet került kijelölésre egységesen.

M10. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület a Köztársaság útja és a Kenyérmezői-patak között található, nyugatról a 118/43 hrsz.-ú út, keletről pedig a Híd utca határolja. A valós változtatás területe ennél jóval kisebb, a 118/41 hrsz.-ú ingatlan egészére, illetve a 118/39 hrsz.-ú ingatlan 118/41 hrsz.-ú ingatlan és a Köztársaság útja közé eső részére korlátozódik.

Módosítás célja A 118/41 hrsz.-ú ingatlan, használathoz igazodó építési feltételeinek rögzítése.

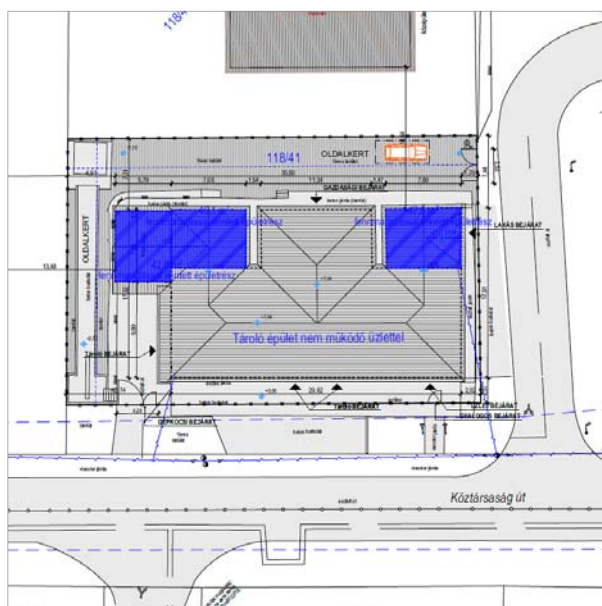
Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe településközpont terület (Vt-19) és nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (kt), de területfelhasználási változtatással kizárólag a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület érintett.

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

Az alábbiakban bemutatásra kerül a hatályos építési övezet beépítési paramétereit.

50	Vt-19	SZ	50	800	20	7,5
-----------	-------	-----------	----	-----	----	-----

A módosítás az alábbi két főbb ponthoz köthető:

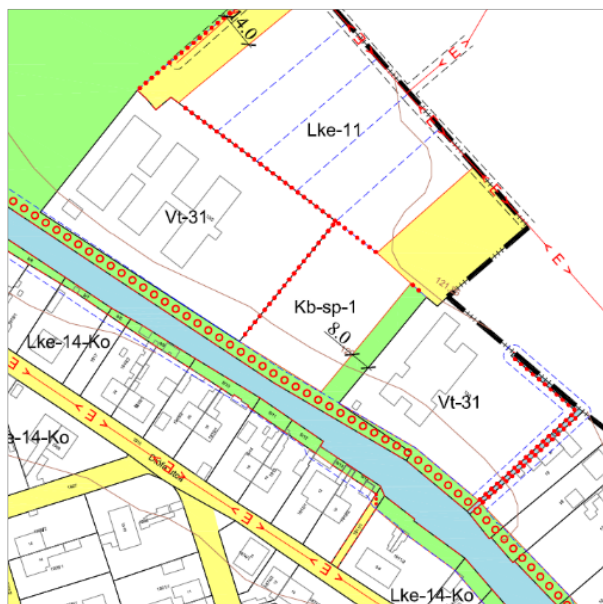


- Az 118/41 hrsz.-ú ingatlanon található épület átlóg a 118/39 hrsz.-ú telek Köztársaság útja irányában található sávjára, amely az épület bármilyen fejlesztését korlátozza, ezért az érintett terület a településközpont területek (Vt) közé kerül átsorolásra, így a két terület összevonhatóvá válik.
- A kialakult és a földhivatalilag rögzített épület területe nem azonos, így az ingatlan keleti oldalán építési vonal kerül kijelölésre a valóságnak megfelelő helyen, így a két változtatás együttesen biztosítani tudja az épület tervezett átalakítását.

A fejlesztési elképzelés a Helyszínrajz alapján üzlet bővítése lakással, amelyhez fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció készült.

Forrás: Helyszínrajz (Tervező: Deák András)

M11. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület a Kenyérmezői-patak és a közigazgatási határ között helyezkedik el, nyugatról az Esztergomi út, keletről pedig a 13/4 hrsz.-ú árok határolja. A valós változtatás területe ennél jóval kisebb, a 13/2 (bölcsőde) és 13/3 (óvoda) hrsz.-ú ingatlanok terület részére korlátozódik.

Módosítás célja Bölcsőde és óvoda legnagyobb épületmagasságának növelése.

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe kizárólag településközpont területbe (Vt-31) sorolt.

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

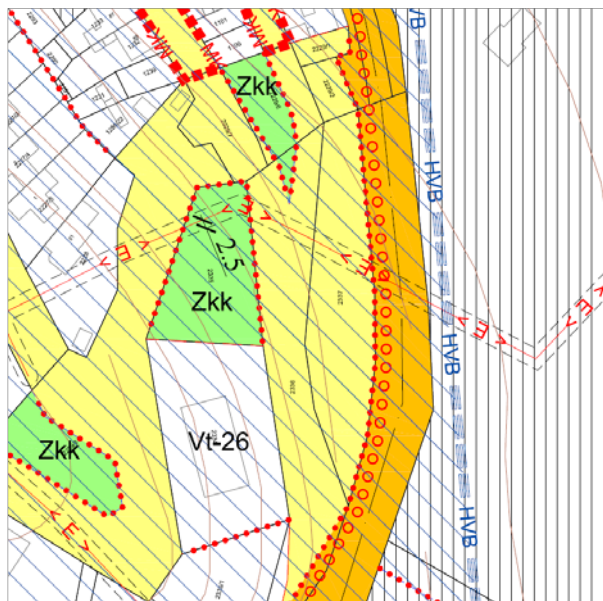
Az alábbiakban bemutatásra kerül a hatályos építési övezet beépítési paraméterei.

62	Vt-31	SZ	30	2000	40	4,5
----	-------	----	----	------	----	-----

Az intézmények fejleszthetősége érdekében a legnagyobb épületmagasság 4,5 m-ről 7,5 m-re kerül megnövelésre. A változtatásnak megfelelő építési övezetet tartalmaz a hatályos HÉSZ 2. melléklet részét képező 2.1. Építési övezeti paraméterek című táblázata, így a területre a Vt-25 építési övezet kerül bevezetésre, amely az alábbiakban bemutatásra kerül. Egyebekben a Vt-31 építési övezet nem található egyéb helyen a településen, így törlésre kerül.

56	Vt-25	SZ	30	2000	40	7,5
----	-------	----	----	------	----	-----

M12. MÓDOSÍTÁS:



Elhelyezkedés: A tervezési terület a Csolnoki út mentén található, és a 2337 hrsz.-ú ingatlan területére terjed ki.

Módosítás célja: Közkert (Zkk) kijelölése a 2337 hrsz.-ú ingatlanon.

Hatályos tervi besorolás: A valós változtatás területe kizárólag nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület (kt.) besorolású.

Forrás: Hatályos Szabályozási Terv részlete (a valós változtatás környezetéről)

A valóságban a valós változtatással érintett terület zöldfelülettel fedett javarészt. A módosítás az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez és a BAÉ megfeleltetéshez kötődik, melynek kapcsán az érintett terület a közterületek (Zkk) közé kerül átsorolásra.

Egyebekben megállapítandó, hogy az új kijelölés környezetében már számos közterület kijelölés található, amelyek együttesen már jelentős zöldfelületet biztosítanak a környező beépített területek számára.

M13. MÓDOSÍTÁS:

A módosításhoz nem kapcsolódik tervezési területi lehatárolás, mivel kizárólag a HÉSZ előírásait érinti. A módosítás fő célja az építménymagasság és az épületmagasság számítása közötti eltérés rendezése a HÉSZ előírásaiban.

Az eltérés annyit jelent, hogy legfeljebb 2 db, legfeljebb 6,0 méter magas oromfalat az épületmagasság értékébe ne kelljen beszámítani.

C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE

Dorog Város Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírása alapján kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, illetve a környezeti értékelés tervezett tematikájáról.

Sz.	Környezet védelméért felelős szerv*	Állásfoglalás > Tervezői megállapítás
1a és 1e	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály Iktatószám: KE/041/04754-2/2023.	<p>A Hatóság a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „... a tervezett változtatások tekintetében kijelenthető, hogy az új beépítésre szánt területek jelentik környezetvédelmi szempontból a kiemelt figyelmet. ...” „Megállapítandó, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére viszonylag kis területen kerül sor, ...” „A módosításokkal érintett területek nem részei országos vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területeknek, nem részei a Natura 2000-es hálózathoz (az M7 módosítással érintett 1627 hrsz.-ú ingatlan sem), nem részei az Ökológiai hálózat területének, nem részei a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelettel kihirdetett „tájképvédelmi terület” övezetének. A tárgyi területek nem részei barlang felszíni védőövezetének és nem érintenek közvetlenül egyedi tájértéket sem, rajta védett, illetve Natura 2000 jelölő faj előfordulását a rendelkezésemre álló térképes faj-adatbázis nem jelzi.</p> <p>A tervezett módosítások védett természeti értéket nem veszélyeztetnek, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolják, védendő tájképi elemet nem érintenek, természet- és tájvédelmi érdeket nem sértenek, így településrendezési eszközök benyújtott tervek szerinti módosítása ellen kifogást nem emelek..” „Általánosságban a földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a táj- és természetvédelmi, a hulladékgazdálkodási, valamint a zaj- és rezgésvédelmi szempontból a kidolgozott tervek tartalmát a fentiek figyelembevételével az Osztály tudomásul veszi, valamint további feltételeket a módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl.” „.....alapján számított biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet..” > A Hatóság a véleményében a környezeti értékelés elkészítésének szükségességét nem állapította meg.</p>
1b	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Üi.sz.: DINPI/6063- 1/2023.	<p>A Nemzeti Park a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „Az 1-5. és 8-12. sz. módosítások Országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), Országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érintenek.</p> <p>A 7. sz. módosítás területe szomszédos az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, HUDI20018 kóddal Északi-Gerecse néven jelöli. kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet ökológiai folyosó</p>

		<p>övezetével. (E tekintetben a tájékoztató 8. oldalán szereplő érintettségek tévesek.)</p> <p>Ezen módosítások megvalósulása mellett megítélésünk szerint a Natura 2000 hálózat, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyei és azok ökológiai kapcsolatai, természetvédelmi értékei nem fognak károsodni.</p> <p>Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a fenti módosításokkal összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.”</p>
1c	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály Iktatószám: KE/NEF/00773-2/2023	A Hatóság a bemutatott dokumentációban foglaltak alapján a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
1d	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Iktatószám: 35800/5993-1/2023.ált	<p>Az Igazgatóság a véleményében az alábbiakat állapítja meg:</p> <p>„A Dorog Város közigazgatási területét érintik a 35800/6369-10/2018.ált. számú határozattal kijelölt Dorog B-12 jelű vízműkút vízbázisának, és a 35800/99-74/2016.ált. számú határozattal kijelölt Tokodaltáró IV/C és Ágnes ereszkék vízbázisának védőövezetét.</p> <p>A vízbázis védőövezettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet) foglalt előírások betartásával lehetséges. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a vízbázis védelme érdekében ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket (vízbázis védőövezetek – a kijelölt határozatok alapján) és a kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>Fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az Igazgatóság vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból szükségesnek tartja.</p> <p>Az Igazgatóság a környezeti értékelést a mellékletként becsatolt 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú melléklete szerinti tartalmi követelmények szerint javasolja elkészíteni, különös tekintettel a módosítások kapcsán várható hatások vízbázisra gyakorolt hatásainak vizsgálatára és a vízbázisra gyakorolt várható káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatokra.”</p> <p>> A Környezeti értékelésben az Igazgatóság kérésének megfelelően javaslatok kerülnek megfogalmazásra a módosítások kapcsán vízbázisra gyakorolt várható esetleges káros hatások elkerülésére, csökkentésére.</p> <p>A HÉSZ előírásaiba a vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírások megfogalmazása már a korábbiakban megtörtént (HÉSZ 20. § (3) bekezdés).</p>
2b	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda Ügyszám: KE/8/669-2/2023.	<p>Az Állami Főépítész a véleményében az alábbiakat állapítja meg:</p> <p>„.....a megküldött anyagban javasolt tematika <u>helyett</u> a Eljr. 2. melléklet 2. pontja szerinti tematikának megfelelő anyag összeállítása <u>szükséges.</u></p> <p>A tárgyban megnevezett M3, M4, M8 és M9 jelű módosítások olyan mértékben befolyásolhatják a környezeti állapotot, hogy az épített</p>

		<p>környezet tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.</p> <p>> A Tematika tartalmának módosítására vonatkozó vélemény annak függvényében nehezen értelmezhető, hogy a 419/2021. Korm. rendeletben szereplő tartalmi követelmények mindegyike szerepel a kiküldött tematikában, azaz sem átcsoportosításra, sem összevonásra, sem elhagyásra nem került sor.</p> <p>A Tematika egy szakmaiságot tükröző, több évtizedes tapasztalattal kikristályosodott dokumentum-sablon, melynek használatát az idő igazolta.</p>
2d	<p>Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztálya Ügyszám: KE/040/02487-2/2023</p>	<p>Az Osztály a környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.</p> <p>Az Osztály a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „Megállapítottam, hogy a tervezett állapot talajvédelmi érdeket nem sért. A mezőgazdasági művelés alatt álló földterületeken a talajvédelmi kötelezettségek a beruházások létesítési engedélyezési eljárásai során érvényesíthetők, így jelen eljárásban a talaj védelmét biztosító külön előírásokat nem tettem.”</p>
2e	<p>Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály Ügyszám: 10323/2/2023.</p>	<p>A Földhivatal a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „Tájékoztatom, hogy a város külterületén a 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó, az 5-ös minőségi osztályú legelő, továbbá a 3-as minőségi osztályú, szőlő művelési ágú területek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek.</p> <p>A megküldött dokumentáció szerint az M1. megjelölésű módosítás érinti a Dorog külterület 0315 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 4-es minőségi osztályú földrészletet, amely területe átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül. A terv célja a Kenyérmezői-patak mentén a 0315 hrsz-ú ingatlanon zöld hulladék kezelésére szolgáló terület elhelyezhetőségének biztosítása védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) különleges beépítésre nem szánt zöld hulladék kezelésére szolgáló területbe (Kb-zhu) történő átsorolásával.</p> <p>A Tfvt. 11. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető.</p> <p>Mindezek alapján az M1. megjelölésű, Dorog külterület 0315 hrsz-ú ingatlan területét érintő módosítás ellen kifogást emelek.</p> <p>> A Hatóság a véleményében a környezeti értékelés elkészítésének szükségességét nem állapította meg.</p>
2f	<p>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/14594-2/2023</p>	<p>A Bányafelügyelet a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „Dorog város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása kapcsán szakterületét érintően nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.</p> <p>A Bányafelügyelet felhívja a figyelmet, hogy az alábányászott területek esetében (M3. és M4. módosítás) a terület beépítéséhez bányászati szakértői vélemény szükséges.”</p> <p>> Az M3. és M4. módosítások esetén új beépítésre szánt terület kijelölésére csak nagyon kis területen került sor, amely nem indokolja a bányászati szakértői vélemény HÉSZ-be történő beépítését. Egyebekben megállapítandó, hogy a jelenleg kijelölt terület környezetében nagy területre kiterjedően már jelenleg is beépítésre szánt területek találhatók, amelyek javarészt már jelenleg is beépítettek és ugyanúgy érintettek az alábányászott területekkel.</p>

2g	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1. Iktatószám: BP/FNEF/06438-2/2023	A Hatóság a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „A település közigazgatási területén belül természetes győgtényező érintettsége nem áll fenn , ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.”
2h	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály Ügyiratszám: BP/2602/01163-2/2023	A Hatóság az alábbi megjegyzésekkel nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. „A 3. és 7. módosítással érintett terület az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint). Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike (például a 8. számú módosítás) ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik” > A módosítások egyike sem minősül ún. nagyberuházásnak.
2i	Nemzeti Népegészségügyi Központ Iktatószám: 52592-2/2023/KBKHF	A Hatóság a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „Dorog Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. ”
2j	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A Hatóság a véleményében az alábbiakat állapítja meg: „Hatóságom a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 28. § (1) bekezdése alapján végrehajtotta a Dorog települést (a továbbiakban: település) érintő veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyességi övezeteinek a kijelölését. A település az alábbi felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyességi övezeteiben érintett: 1. Sarpi Dorog Kft., 2510 Dorog, Bécsi út 131. 2. Richter Gedeon Nyrt. Dorogi fióktelepe, 2510 Dorog, Esztergomi u. 27. A R. 28. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel kijelölő határozataim megküldésével tájékoztattam a település polgármesterét, valamint a Komárom-Esztergom vármegyei területfejlesztési tanács tagjaként eljáró vármegyei közgyűlés elnökét a veszélyességi övezetek kijelöléséről és azok hatáiról, egyben kezdeményeztem azoknak a településszerkezeti tervekben történő feltüntetését. A településszerkezeti tervben figyelembe kell venni a veszélyességi övezetben lehetségesen fellépő károsító hatásokat az ott tervezett fejlesztések tekintetében, valamint jogszabályi helyek és előírások alapján kell tervezni és végrehajtani.” > A hatályos településrendezési eszközökben már feltüntetésre kerültek a megnevezett veszélyességi övezetek. Az E-TÉR felületén 2023. október 11.-én adatszolgáltatásban rendelkezésre bocsátott adatokkal lecsérésre kerültek jelen módosítás kapcsán. > A Hatóság a véleményében a környezeti értékelés elkészítésének szükségességét nem állapította meg.

* A táblázatban azok a 2/2005. Korm. rendelet 3. mellékletében nevesített környezet védelméért felelős szervek szerepelnek, melyek a környezeti értékelés készítésével kapcsolatban véleményt adtak.

A véleményeknek megfelelően a Környezeti értékelés kidolgozásra került.

C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS

9.1. JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

„(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha **a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi,** akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. **Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.**

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.”

DOROG Város rendelkezik örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely a **2018. év novemberében** készült a Településfejlesztési Konceptióhoz. Az Örökségvédelmi Hatástanulmányt a VÁTI Városépítési Kft. jegyezte, elkészítésében Kustár Rozália régész, valamint Paksi Szilvia vezető településtervező vett részt. A Tanulmány részletes tartalmánál fogva eleget tesz az örökségvédelmi hatástanulmánnyal szemben fennálló követelményeknek.

Fentiekre tekintettel **jelen Településrendezési eszköz-módosításnak nem feladata a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról** szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet alapján kidolgozott **örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.**

A valós változtatással érintett területek műemlékkel, műemléki környezettel, régészeti lelőhellyel és régészeti érdekű területtel **nem érintettek,** ennek részletes bemutatására a következő fejezetben kerítünk sort.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet hatályos szövegének 84.§ (2) bekezdés b) pontja kimondja:

„b) a helyi építési szabályzat kidolgozása során **a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárássra alkalmas nap alatt végzi el,**”

A régészeti terepbejárás megindítására a „Véleményezési szakasz”-ra benyújtott tervezet véleményezésével egyidejűleg kerül sor az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésének véglegesítéséhez kapcsolódóan.

9.2. ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA

VILÁGÖRÖKSÉG, VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET

Az UNESCO Világörökségi Listája alapján Dorog Város világörökség helyszínnel **nem érintett**.

A Világörökség Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet Melléklete alapján Dorog Város világörökség várományos helyszínnel **nem érintett**.

Az E-TÉR felületén 2023. október 11. elektronikus úton Lechner Nonprofit Kft. által biztosított adatszolgáltatása alapján a tervezési területeknek **nincs világörökségi adatokkal való érintettsége**, egyebekben a település egésze sem mutat érintettséget.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály korábbi adatszolgáltatása (2021.06.24.) alapján a tervezési területeknek **nincs világörökségi adatokkal való érintettsége**, egyebekben a település egésze sem mutat érintettséget.

MŰEMLÉK



Az E-TÉR felületén 2023. október 11. elektronikus úton biztosított adatszolgáltatás alapján a valós változtatások területeknek **nincs műemléki és műemléki környezet határral való érintettsége**.

Megállapítandó, hogy jelen adatszolgáltatás **nem tartalmazza** a korábbiakban rendelkezésre álló táblázatos adatokat, amelyek többlet információval szolgáltak:

- törzsszám
- azonosító
- cím
- védelem
- bírság kategória
- helyrajzi szám
- EOY y és x koordináta

Forrás: Műemlék és műemléki környezet tervezési területekkel való érintettsége (E-TÉR adatszolgáltatás)

Illetve a műemlék telkének digitális adatai helyett pontszerűen került meghatározásra az épületek, objektumok.



A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály korábbi adatszolgáltatása szerint (2021.06.24.):

- műemléki érintettség **nincs**,
- műemléki környezet határa (digitális adatszolgáltatás alapján) érintettség **nincs**,
- műemléki környezet határa (hrsz alapján) érintettség **nincs**.

Forrás: Műemlék és műemléki környezet tervezési területekkel való érintettsége (Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály korábbi adatszolgáltatás)

A valós változtatások területe **nem érint sem műemléket, sem műemléki környezetet**.

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály korábbi adatszolgáltatásában a műemléki adatokat táblázatos formában is megküldte:

Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Bírság kategória	Helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
2486	13692	Hosszúrétek-dűlő	Késő római lakóépület	Műemlék	II.	0292/21	62793 6	26298 9
11291	13812	Jubileum tér	Római katolikus bányásztemplom műemléki környezete	Műemléki környezet		1823/1, 1823/2		
2486	27885		Késő római lakótelep maradványai ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		0292/13, 0292/24, 0292/7		
2488	27886		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		1156/2, 1194/1, 1156/3, 1158, 1099, 1155, 1205/1, 1156/4, 1209/4, 1210, 1213, 1204, 1203, 1201, 1305, 1410, 1392, 1311		
2486	6141	Hosszúrétek-dűlő	Késő római lakótelep maradványai	Műemlék	II.	0292/21	62794 2	26298 4
2488	6142	Templom tér	R. k. templom	Műemlék	II.	1157	62620 9	26379 5
11291	12126	Jubileum tér	római katolikus bányásztemplom	Műemlék	I.	1826	62618 6	26497 2
11635	20484	Esztergomi út - Hantken Miksa utca	Reimann-altáró (dorogi altáró) bejárati építménye	általános műemléki védelem	III.	1518/12, 1518/22	62615 1	26425 0

RÉGÉSZET



Az E-TÉR felületén 2023. október 11. elektronikus úton biztosított adatszolgáltatás alapján a valós változtatások területeknek **nyilvántartott régészeti lelőhellyel való érintettsége.**

Megállapítandó, hogy jelen adatszolgáltatás **nem tartalmazza** a korábbiakban rendelkezésre álló táblázatos adatokat, amelyek többlet információval szolgáltak:

- azonosító
- lelőhelyszám
- védelem
- bírság kategória
- védési jogi aktusok
- helyrajzi szám
- EOY y és x koordináta

Kizárólag a régészeti lelőhely neve áll ismert.

Forrás: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek tervezési területekkel való érintettsége (E-TÉR adatszolgáltatás)

Dorog Város területén a hatályos Településrendezési Eszközökben 3 db régészeti érdekű terület került rögzítésre, amelyek a következő ábrán szintén feltüntetésre kerülnek.



A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály korábbi adatszolgáltatása szerint (2021.06.24.) a valós változtatások területén **nincs érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhelyeknek.**

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítésekor (2018. év novemberében) 3 db **régészeti érdekű terület** került rögzítésre, amelyek **nem érintettek** a valós változtatások területével.

Forrás: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek tervezési területekkel való érintettsége (Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály korábbi adatszolgáltatás)

A valós változtatások területe **nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.**

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Védelem	Bírság kategória	Védési jogi aktusok	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
2032	1	Hungária-hegy (Nagy-kőszikla)	szakmai			022/3	62449 3	26404 5
2033	2	Ódorogi-völgy - Mészmű	szakmai			4958/3, 4959/2, 4960/2, 4961/2, 4962/2, 4963, 4964, 4965, 4966, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4973, 4974, 4975, 4976, 4977, 4978, 4979, 085, 087, 084, 097, 098, 0109, 0111, 0110/1, 0101/4, 0102/1, 0107, 0115, 022/3, 020, 021, 086, 0108, 0100/4, 051, 050, 071/1, 0114/1, 4927/1, 4868, 4867/3, 4871, 4875, 4872, 4867/1, 4867/2, 4876, 4879, 4877, 4880, 4930/3, 4886/1, 4881, 4882, 4878, 4895/2, 4895/1, 4906, 4907, 4903, 4904/1, 4905/1, 4902, 4901, 4889, 4894, 4890, 4883, 4914, 4915, 4908, 4909/1, 4911, 4919, 4918, 4912, 4916, 4920, 4921/2, 4922/1, 4922/2, 4921/1, 4926, 4925, 4939, 4935, 4936, 4937, 4947, 4945/1, 4952, 4954/2, 4944, 4940, 4951, 4930/1, 4929, 4928, 4931, 4932/1, 4950/2, 4941, 4942/1, 4942/2, 4932/2, 4930/4, 4927/2, 4962/1, 4885/2	62562 6	26351 5
2034	3	Kálvária-hegy	szakmai			1349, 1350, 0222/2, 0222/1, 4689, 4693/1, 4693/2, 4692	62582 8	26383 2
2035	4	Eötvös József Általános Iskola	szakmai			1880, 1864/5, 1879, 1889/2	62606 2	26533 1
2036	5	Temetői-dűlő	szakmai			532/4, 532/10, 532/3, 531, 532/23	62676 4	26315 9
2037	6	Homoki-szőlők	szakmai			6007, 6000, 6001, 5967/1, 5967/2, 5971, 5977, 5982, 5983, 5988, 5989, 5995, 5970/2, 5962, 5970/1, 6013, 6018, 6019, 5994/1, 6012	62694 4	26278 8

2038	7	Hosszú-rétek I.	szakmai		0292/2, 0292/13, 0292/14, 0292/15, 0292/16, 0292/17, 0292/18, 0292/19, 0292/21, 0292/24, 0292/7	62791 2	26310 3
2040	9	Arany-hegyi-szőlők (Homoki-szőlők)	szakmai		6930, 6935, 6941, 6929, 6924, 6923, 6918, 6917, 6912, 6936	62735 6	26216 8
2041	10	Csolnoki út	szakmai		066, 064, 068	62558 2	26273 6
2042	11	Régi-dűlő	szakmai		1719/2, 1725/33, 1725/41	62571 9	26431 4
2043	12	Dózsa György utca 8.	szakmai		1319, 1318/2, 1318/1	62605 0	26390 3
2044	13	Hosszú-rétek II.	szakmai		0292/3, 0292/4, 0292/5, 0292/7, 0314	62783 0	26360 0
2045	14	Árok-földek	szakmai		0298/16, 0298/18, 0298/21, 0298/22, 0298/7, 0287, 0298/17, 0298/19, 0298/20, 0298/23, 0298/24, 0298/15	62752 9	26293 7
95747	15	Szigeti-dűlő	nyilvántartott			62817 8	26217 1

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK



A valós változtatások területe – Dorog Város Önkormányzatának a településkép védelméről szóló 12/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete alapján – **helyi védett művi értékkel nem érintettek.**

Forrás: Helyi védett egyedi érték telkeinek tervezési területekkel való érintettsége