
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, 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) 66. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 419/2021. Korm. rendelet 11. mellékletében szereplő véleményezésre jogosult szervek, továbbá Komárom-Esztergom Vármegye Önkormányzata, valamint a 419/2021. 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 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.”

2. §

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.”

3. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (5) bekezdéssel 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 szociális és oktatási 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. 10 rendeltetési egység lehet.
- e) a munkásszállás az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal .../.../...-/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés alapján elhelyezhető a jelen bekezdés a-d) pontjaiban megfogalmazottak szerint.”

4. §

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.

5. §

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 megengedett, amely havária esetén könnyen elbontható, illetve helyreállítható,
- c) a sávot áthidaló védőtető elhelyezése megengedett, azonban tartószerkezeti részeit és alapozását a sávon kívül kell elhelyezni.”

6. §

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,”

7. §

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

8. §

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.”

9. §

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]”

10. §

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.”

11. §

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

12. §

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.

13. §

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.

14. §

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.

15. §

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.

16. §

Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e Rendelet 4. melléklete lép.

17. §

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

18. §

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

Dr. Tittmann János
polgármester

Kecskésné Patos Szilvia
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez
DOROG VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE – JELMAGYARÁZAT

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

DOROG VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE – SZELVÉNYHÁLÓ M=1:20.000

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

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

Dorog város övezeti paraméterei

2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épületmagasság
3			%	m ²	%	m
4	Ln-1	K	K	K	K	K+1 m
5	Ln-2	K	40	K	45	K+1 m
6	Lk-1	K	K	K	K	K+1 m
7	Lk-2	SZ	40	500	40	12,5
8	Lk-3	SZ	40	800	40	10,5
9	Lk-4	Z	50	500	30	7,5
10	Lk-5	Z	50	180	30	7,5
11	Lk-6	SZ	40	800	30	7,5
12	Lk-7	SZ	40	800	40	6,0
13	Lk-8	Z	60	180	20	4,5
14	Lke-1	O	30	800	50	7,5
15	Lke-1-Ko	IKR/SZ	30	800	50	7,5
16	Lke-2	SZ	30	800	50	7,5
17	Lke-3	Z	30	400	50	7,5
18	Lke-4	O	30	400	50	7,5
19	Lke-5	SZ	30	400	50	7,5
20	Lke-6	Z	30	180	50	7,5
21	Lke-7	O	30	180	50	7,5
22	Lke-8	O	30	400	50	6,0
23	Lke-9	Z	K	K	K	4,5
24	Lke-10	Z	30	K	50	4,5
25	Lke-11	O	30	800	50	4,5
26	Lke-12	SZ	30	800	50	4,5
27	Lke-13	Z	30	400	50	4,5
28	Lke-14	O	30	400	50	4,5
29	Lke-14-Ko	IKR/SZ	30	400	50	4,5
30	Lke-15	SZ	30	400	50	4,5
31	Lke-16-Ko	IKR/SZ	30	180	50	4,5
32	Vt-1	K	80	K	10	K+T
33	Vt-2	Z	50	800	20	12,5
34	Vt-3	SZ	50	800	20	12,5

34a ¹	Vt-3*	O	50	2000	10	12,5
35	Vt-4 ¹	Z	100	180	0	11,0
36	Vt-5	Z	80	500	10	11,0
37	Vt-6	SZ	62,5	K	10	10,5
38	Vt-7	Z	50	2000	20	10,5
39	Vt-8	SZ	50	800	20	10,5
40	Vt-9	SZ	50	800	10	10,5
41	Vt-10	SZ	30	2000	40	10,5
42	Vt-11	Z	50	500	20	10,5
43	Vt-12	Z	60	500	10	9,5
44	Vt-13	SZ	50	800	20	7,5/12 ²
45	Vt-14	Z	62,5	180	10	7,5
46	Vt-15	Z	50	K	20	7,5
47	Vt-16	SZ	50	2000	20	7,5
47a ²	Vt-16*	SZ	50	2000	10	7,5
48	Vt-17	SZ	50	800	20	7,5
49	Vt-18	Z	50	800	20	7,5
50	Vt-19	SZ	50	800	20	7,5
51	Vt-20	Z	50	500	20	7,5
52	Vt-21	O	50	500	20	7,5
53	Vt-22	Z	50	300	20	7,5
54	Vt-23	Z	50	300	10	7,5
55	Vt-24	Z	50	180	20	7,5
56	Vt-25	SZ	30	2000	40	7,5
57	Vt-26	SZ	30	800	40	7,5
58	Vt-27	O	30	500	40	7,5
59	Vt-28	SZ	25	2000	30	7,5
60	Vt-29	Z	62,5	K	10	6,5
61	Vt-30-Ko	IKR/SZ	50	300	20	4,5
62						
62a ³	Vt-31*	SZ	10	2000	20	4,5
63	Vt-32	Z	80	90	10	4,5
64	Vt-33	SZ	50	800	20	3,5
64a ⁴	Vt-34	Z	K	K	K	K
64b	Vt-35	SZ	40	3000	20	9,5
65	Gip-1	SZ	35	10 000	45	18,5
66	Gip-2	SZ	50	2000	30	15,5
67	Gip-3	SZ	20	5000	35	15,5
68	Gip-4	SZ	50	2000	30	12,5

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

K Kialakult állapot

NR Nem releváns

Ko Kolóniás

¹ OTÉK felmentés szerint

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

³ 10.000 m², de maximum 4 db telek alakítható ki

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

2.2. ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	C	D	E	F
1	Az övezet jele	A telekre meghatározott			Az épületre meghatározott
2		legnagyobb beépítettség	legkisebb beépíthető telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épület-magassága
3		%	m ²	%	m
4	KÖu	5	1000	-	4,5*
5	kt	5	1000	-	4,5*
6	KÖk	5	1000	-	7,5*
7	Zkk	3	1000	60	4,5
8	Ev	0	1000	95	NR
9	Eg	0,5	1000	90	4,5
10	Ek	5	1000	90	4,5
10a ⁵	Mk-1	5	**	80	4,5
11 ⁶	Mk-2	3	**	80	4,5
12	Má	3	**	80	4,5*
13	Mko	1	10.000	95	4,5
14	V	1	-	A vízfelületen kívüli terület 90 %-a	4,5
15 ⁷					
15a ⁸	Kb-en	10	10.000	40	4,5
15b ⁹	Kb-kt/b	5	1000	-	4,5*
15c ¹⁰	Kb-mp	5	10.000	25	4,5
15d	Kb-ám	10	3000	40	4,5*
16	Kb-sp-1	10	2000	40	4,5*
17	Kb-sp-2	10	10.000	40	4,5*
18	Kb-zhu	5	3000	25	4,5*

NR Nem értelmezhető paraméter.

- Nincs korlátozás.

* Technológiai indokoltság mértékéig túlléphető.

** Országos előírások szerint.