



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/7-4/2025
Ügyintéző: Hegedűs Miklós
Tel.: 34/515-155

Tárgy: Dorog város településrendezési
tervének módosítása (általános eljárás) – záró
szakmai vélemény

dr. Tittmann János
polgármester
Dorog Város Önkormányzata

E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

Dorog város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, az E-TÉR-be feltöltött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 67. § (1) szerint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített településterv tervezetet áttekintettem.

A véleményezésben a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 55. §-a, valamint az Eljr. VIII. Fejezete szerint veszek részt.

A településrendezési terv módosításáról az Eljr. 67.§ szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A tervezési munka előzményei:

Dorog város településrendezési eszköz módosításáról az Eljr. 59.§ (2) bekezdésének megfelelő módon, Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 87/2024. (IX.12.) önkormányzati határozatában döntöttek.

A helyi partnerségi eljárás szabályairól az Eljr. alapján Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem alkotott rendeletet, így a partnerségi egyeztetés az Eljr. 65.§ (3) bekezdésben foglaltak szerint került lefolytatásra.

Az Eljr. 66.§-a szerint az Önkormányzat a véleményezési szakaszt lefolytatta, melyben a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adta meg véleményét. A véleményezési szakasz az Eljr. 66.§ (8) bekezdés szerint lezárult.

Tervezési feladat:

1. A 1439/4 és az 1439/8 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a területfelhasználás megváltoztatása nélkül a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékének megnövelése.
2. A 5944 és az 5949 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a hatályos Településszerkezeti Terven távlati általános gazdasági területként jelölt státuszhoz kapcsolódóan a szabályozási terven általános gazdasági területnek megfelelő építési övezetbe sorolás.
3. A 1466/6 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a területfelhasználás megváltoztatása nélkül az telek beépítési módjának megváltoztatása, illetve az épület megengedett legnagyobb épületmagasságának megnövelése.
4. A 529/23 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a területfelhasználás megváltoztatása nélkül az épület megengedett legnagyobb épületmagasságának megnövelése.
5. A Bécsi út – Ella köz – Tancsics Mihály utca tömbjének keleti nagyobb felén a területfelhasználás megváltoztatása nélkül a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékének megnövelése.
6. A zártosú beépítési mód teljesítési feltételeinek HÉSZ előírásaiban történő rögzítése.
7. A kertes mezőgazdasági területen a legnagyobb beépíthetőség maximalizálása.
8. A 13/1 hrsz.-ú ingatlan kapcsán sportpálya és kiszolgáló építmények elhelyezhetőségének biztosítása.

9. A Keszötlői út – Hársfa utca közötti telektömbben található kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékének megnövelése.

Jelen szakmai véleményem alapja a Váti Városépítési Kft. (cím: 1076 Budapest, Thököly út 7. II./17.; felelős tervező: Molnár Csilla, jogosultsági szám TT 01-6114) által elkészített „*Dorog város településrendezési eszközeinek – több tervezési feladatra szóló - módosítása*” megnevezésű, 2025. március hó keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

Záró szakmai vélemény:

Az Eljr. 67. § (1) bekezdése alapján a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban.

Az Eljr. 67. § (3) bekezdés szerint záró szakmai vélemény akkor adható, ha a 66. § (8) bekezdésében és az (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- Megalapozó vizsgálat
- Alátámasztó javaslat
- Jóváhagyandó munkarészek mellékletekkel:
 - o Településszerkezeti terv (határozat-tervezet és szerkezeti tervlap)
 - o Helyi építési szabályzat és szabályozási tervlapok
- a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények;
- a terv készítését megindító 87/2024. (IX.12.) önkormányzati határozat
- terviratok
- az Eljr. 66. § (7) bekezdése szerinti döntés, Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2025. (II.28.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során a beérkezett vélemények és észrevételek megismeréséről és elfogadásáról, a véleményezési szakasz lezárásáról;

Szakmai véleményem összefoglalása:

Dorog város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.

Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az Eljr. 67.§ (10) bekezdése értelmében a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

További teendők:

Az Eljr. 72. § (1) bekezdése szabályozza a településtervezést, a kézikönyv és a településképi rendelet elfogadásának és nyilvánosságának szabályait, mely alapján a polgármester a fejlesztési tervet legkésőbb a közzététele napján, a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR-be.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építészeti Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és tervmellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az Eljr. 73. § (1) bekezdése értelmében, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezet és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 67.§ (1) – (7) bekezdései alapján adtam ki.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I. 9.) számú utasításának III/11/11.2 pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba

főispán nevében és megbízásából:

Faragóné

Godó

Mária Éva

Faragóné Godó Mária

állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Faragóné Godó
Mária Éva
Dátum: 2025.03.26
11:19:31 +01'00'

