



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/53-12/2024
Ügintéző: 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 az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-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 93/2023. (IX.29.) 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:

- 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 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

Allami Főépítési Iroda, KRID azonosító: 222328198

Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.

Tel.; (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: foepitesz@komarom.gov.hu

www.kormanyhivatal.hu

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.

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 Településrendezési eszközeinek – több részterületre szóló - módosítása*” megnevezésű, '2024 április hó' keltezésű dokumentáció, és a 2024. május 6.-án beküldött, végső HÉSZ szöveg.

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
- Környezeti vizsgálat
- 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 93/2023. (IX.29.) önkormányzati határozat
- terviratok
- az Eljr. 66. § (7) bekezdése szerinti döntés, Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete 23/2024. (III.22.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során a beérkezett vélemények és észrevételek megismeréséről és elfogadásáról, a véleményezési szakasz lezárásáról;

Az Eljr. 40. § (2) bekezdés b) pontja alapján 2024. 04. 30-án egyeztető tárgyalásra került sor, ezt követően a HÉSZ átdolgozott, végleges szövege 2024. május 6-án érkezett be.

Mivel a felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület is kijelölésre került, így az Étv. 8. § (2a) bekezdése alapján 2024. 04. 09-én megkerestük az országos főépítést, hogy véleményezze a záró dokumentációt.

Az országos főépítész EPAT/2869-1/2024/TTFO számú, 2024. április 18-án kelt véleményével az új beépítésre szánt területek kijelölését támogatja.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Az Eljr. 28. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul. **Az Önkormányzat 3 építési övezetre vonatkozóan az eltéréshez a hozzájárulást megkérte.**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.
- d) **a településközpont, az általános gazdasági építési övezetek és a Gip-1 jelű építési övezet kivételével az ipari terület fennmaradó építési övezeteire az elhelyezhető rendeltetések közé a munkásszállás beemelhetővé váljon.**

Az OTÉK jelenleg hatályos szövegállapotának 19. § (2) bekezdés b) pontja a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, míg a 20. § (2) bekezdés b) pontja az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető rendeltetések között nevesíti a „munkásszállás”-t.

Kialakult helyzetnek tekinthető tehát az az állapot, amelyik az eltérő időpontban alkalmazandó OTÉK szövegállapotban meglévő eltérést jellemzi. A legfrissebb jogszabályi állapot az érintett területek (Vt, Gip, G) esetében a munkásszállással való beépítés irányába lépett el, azaz megfelelőnek ítélte mind a településközponti vegyes területen, mind az egyéb ipari gazdasági területen, illetve az általános gazdasági területen annak elhelyezését.

Kialakult helyzetnek tekinthető továbbá az az állapot, hogy a gazdasági telephelyek munkaerőellátási lehetőségét – a demográfiai helyzet és az országon belüli eltérő sűrűsödés okán – a napi ingázással lefedett területen túli munkaerők bevonásával tudja megoldani. Ennek következményeként alakult ki a munkások ideiglenes, a munkahelyekhez közel történő elszállásolási igénye.

A kialakult helyzet vizsgálata során bebizonyosodott, hogy a munkásszállás elhelyezésére igény van, egyben annak mind a településközpont területen, mind az egyéb ipari területen (Gip-1 jelű építési övezet kivételével az ipari területen), illetve az általános gazdasági területen történő elhelyezése a hatályos országos építési követelményekkel összhangban áll.

Mivel a tervezett módosítás az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az OTÉK 2021. július 15.-ig hatályos II. fejezetének kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó 19. §-ban, valamint az Ipari területre vonatkozó 20. §-ban nevesített elhelyezhető rendeltetések alóli felmentéshez, azaz a **Dorog helyi építési szabályzatában az összes településközponti, az összes általános gazdasági terület és - a Gip-1 jelű építési övezet kivételével - az ipari terület fennmaradó építési övezetekben „munkásszálló” rendeltetés elhelyezéséhez hozzájárulok.**

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 településterv, 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 Építésügyi 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 településterv 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, 2024. május 7.

Tisztelettel:

**Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából eljáró
Faragóné Godó Mária Állami főépítész helyett,
helyettesítési jogkörben eljárva**



Bankósi K
Bankós Krisztina
vezető-hivatalifőtanácsos