Dorog Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2025. (IV. 24.) önkormányzati rendelete Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Dorog Város Önkormányzata Dorog Város területén az építésengedélyeztetési, telekalakítási, területrendezési célokat szolgáló, valamint a vállalkozások működését elősegítő megvalósulás érdekében Településrendezési eszközeinek módosítását rendelte el.

[2] Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2024. szeptember 30-án hatályos 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 2024. szeptember 30-án hatályos 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 11. mellékletében szereplő véleményezésre jogosult szervek, továbbá Komárom-Esztergom Vármegye Önkormányzata, és 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. §

(1) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 1a. és 1b. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„*1a.* **Épületházag**: zártsorú beépítési mód esetében az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület, illetve magánút felé eső, a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető, maximum 3,0 méter széles terület.

1b. **Épületköz**: zártsorú beépítési mód esetében az építési helyen belül, a közterület, illetve magánút felé eső zárt térfalat az átlátás, átszellőzés vagy átközlekedés érdekében megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt teljes egészében beépíthető terület egy telken, vagy telekhatáron csatlakozó két szomszédos telken.”

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

(E rendelet alkalmazásában:)

„*2a.* **Kapuépítmény**: Gépjármű behajtására szolgáló, oszlopokkal, pillérekkel, esetenként tömör fallal egybeépített, maximum 5,0 méter széles építmény.”

2. §

(1) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az oldalkert méretét:)

„*b)* Oldalhatáron álló beépítési módnál az építési tevékenységgel érintett ingatlanon a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének, vagy egyszerű bejelentésének benyújtása

időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatai szerinti méretnek, vagy ennek hiányában 3,0 méternek”
(kell tekinteni.)

(2) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Építési vonal érvényesítése saroktelek esetén:
a) két utcára néző sarokteleknél csak az egyik utcánál,
b) három, vagy több utcára néző teleknél csak két utcánál,kell az építési határvonalat építési vonalnak tekinteni.”

(3) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) Zártsorú beépítés mód esetén az épületek zárt sora megszakadhat az alábbiak szerint:
a) új épület építésénél, vagy meglévő épület bővítésénél, telekhatárig beépült épülettel közvetlenül szomszédos telkeken épülethézagot kell létesíteni, ha a meglévő épület kialakult beépítése nem teszi lehetővé a takart tűzfallal történő csatlakozást,
b) épületköz létesíthető kapuépítmény kialakításával.”

(4) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Zártsorú beépítési mód esetén az épületet – épülethézag kivételével – teljes mélységéig, vagy legalább az építési hely utcai szabályozási vonalától számított 12 méter távolságig az oldalsó telekhatárra kell építeni.”

3. §

(1) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Dorog Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

4. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő tizedik napon lép hatályba.

(2) A 3. § (3) bekezdése és a 3. melléklet 2025. december 30-án lép hatályba.

Dr. Tittmann János
polgármester

Kecskésné Patos Szilvia
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 87/2024. (IX.12.) számú határozatával elindította Dorog Város településrendezési eszközeinek több részterületet érintő módosítását.

***Első** lépésben a módosítás miatt vélemény-nyilvánítási kérelemmel (környezeti vizsgálat szükségességének és tematikájának meghatározása) fordultunk a környezet védelemért felelős szervekhez a 2/2005. (I.11) Korm. rendelet alapján. A visszaérkezett vélemények alapján nem vált szükségessé a környezetei hatásvizsgálat lefolytatása.*

***Második** lépésben 2024. októberében előzetes tájékoztatási szakaszt tettünk. Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020 (XII.18.) NMHH rendelet alapján megkerestük a hírközlési szolgáltatókat.*

***Harmadik** lépésben a Váti Kft. által elkészített tervdokumentációt az érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szerveknek véleményezésre az E-TÉR felületre feltöltöttük a 419/2021. Kormány rendelet 66. § szerint, illetve felhívás keretében a Város honlapjára való feltöltéssel biztosítottuk az elkészített tervdokumentáció lakossági megtekintését, véleményezését (2024. január hó-ban).*
***Negyedik** lépésben elkészítettük a véleményekkel kapcsolatos tervezői válaszokat.*
***Ötödik** lépésben a beérkezett véleményeket, jegyzőkönyvet ismertettük a képviselő-testület előtt, amelyek elfogadásáról képviselő-testület döntés született a 37/2025. (II.28.) számú határozatban.*
***Hatodik** lépésben a teljes eljárási dokumentációt és az állami főépítész számára készült záró véleményezési anyagot (A. számú melléklet) az E-TÉR felületén megküldtük az állami főépítésznek záró véleményezésre.*

Az állami főépítész záróvéleménye (B. számú melléklet), melyben javasolja az elkészült dokumentum elfogadását a Képviselő-testület részére.