

Megrendelő: **Dabas Város Önkormányzata**
2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Tervező: **Kovács Beáta**
vezető településrendező tervező

**DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 6 TERÜLETRE VONATKOZÓ
ESETI MÓDOSÍTÁSA**



1

gazdasági és intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében

**Tárgyalásos eljárás keretében történő
végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását megelőző partnerségi egyeztetéshez**

2017. május

**Dabas településrendezési eszközeinek 6 területre vonatkozó eseti módosítása
gazdasági és intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében**

MEGBÍZÓ

Dabas Város Önkormányzata
2370 Dabas, Szent István tér 1/B.
Képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester**

VEZETŐ TERVEZŐ



Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231

TÁJ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
MUNKATÁRS
(jogosultsági gyakorlat)



Mészáros Dóra
okl. településmérnök
táj és településtervezési gyakornok

2

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
ZÖLDFELÜLET
konzultáns

Schindler-Kormos Eleonóra
okl. tájépítésmérnök
TK 12-0154

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A módosításokkal érintett területek, és az azokon folytatott tevékenységek bemutatása

- 1.1. A rendezéssel érintett területek elhelyezkedése
- 1.2. A rendezéssel érintett területek, a módosítások területi hatálya
- 1.3. A rendezéssel érintett területek jelenlegi állapota

2. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan

- 2.1. A hatályos településszerkezeti terv
- 2.2. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv
- 2.3. A hatályos településrendezési követelményekkel kapcsolatos megállapítás

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot

4. Településrendezési javaslat

- 4.1. Tervezett telekalakítás, telekalakítási javaslatok
- 4.2. Tervezett beépítettség
- 4.3. Településképi követelmények
- 4.4. Tervezett területfelhasználás
- 4.5. Tervezett építési övezet

3

III. Jóváhagyandó munkarészek

10. A településszerkezeti terv módosítása

11. A helyi építési szabályzat módosítása

IV. MELLÉKLETEK

A kapcsolódó terviratok a kérelem mellékleteként kerülnek dokumentálásra.

Dabas településrendezési eszközeinek 6 területre vonatkozó eseti módosítása gazdasági és intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

Dabas Város Képviselő-testülete 10/2017. (II. 09.) számú ÖK. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, gazdasági és intézményi fejlesztések megvalósítása érdekében. A tervezett rendezési szándékok a településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban vannak.

A településrendezéssel érintett terület

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek és a kapcsolódó fejlesztési célok:

- a 0417 hrsz. alatt található Wellis Magyarország Kft. területe, gazdasági;
- a 7602 hrsz. alatti Bognár tészta üzem alatt található üzem területe, gazdasági;
- a 3865/49-50 hrsz. alatt található Gyóni Géza Általános Iskola és a Dabas-Gyóni Óvoda Lurkó Tagóvodája területe, intézményi;
- a 1138 hrsz. alatt II. Rákóczi Ferenc Általános iskola és az ahhoz kapcsolódó telkek területe, intézményi;
- az Erkel Ferenc utcai volt óvoda területe, intézményi;
- a Táncsics utcai volt óvoda területe, intézményi;

fejlesztésre meghatározott terület.

4

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése 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: Tr.) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján, a Tr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosításokat a Tr. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A Tr. 42. § (1) bekezdése alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (V. 24.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: partnerségi rendelet) foglalt követelmények alapján történik. Ennek megfelelő jelen dokumentáció a partnerségi rendelet 2. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a tervezet összefoglaló leírását és a jóváhagyandó munkarészeket tartalmazza, továbbá a legfontosabb vizsgálati tartalmi elemeket.

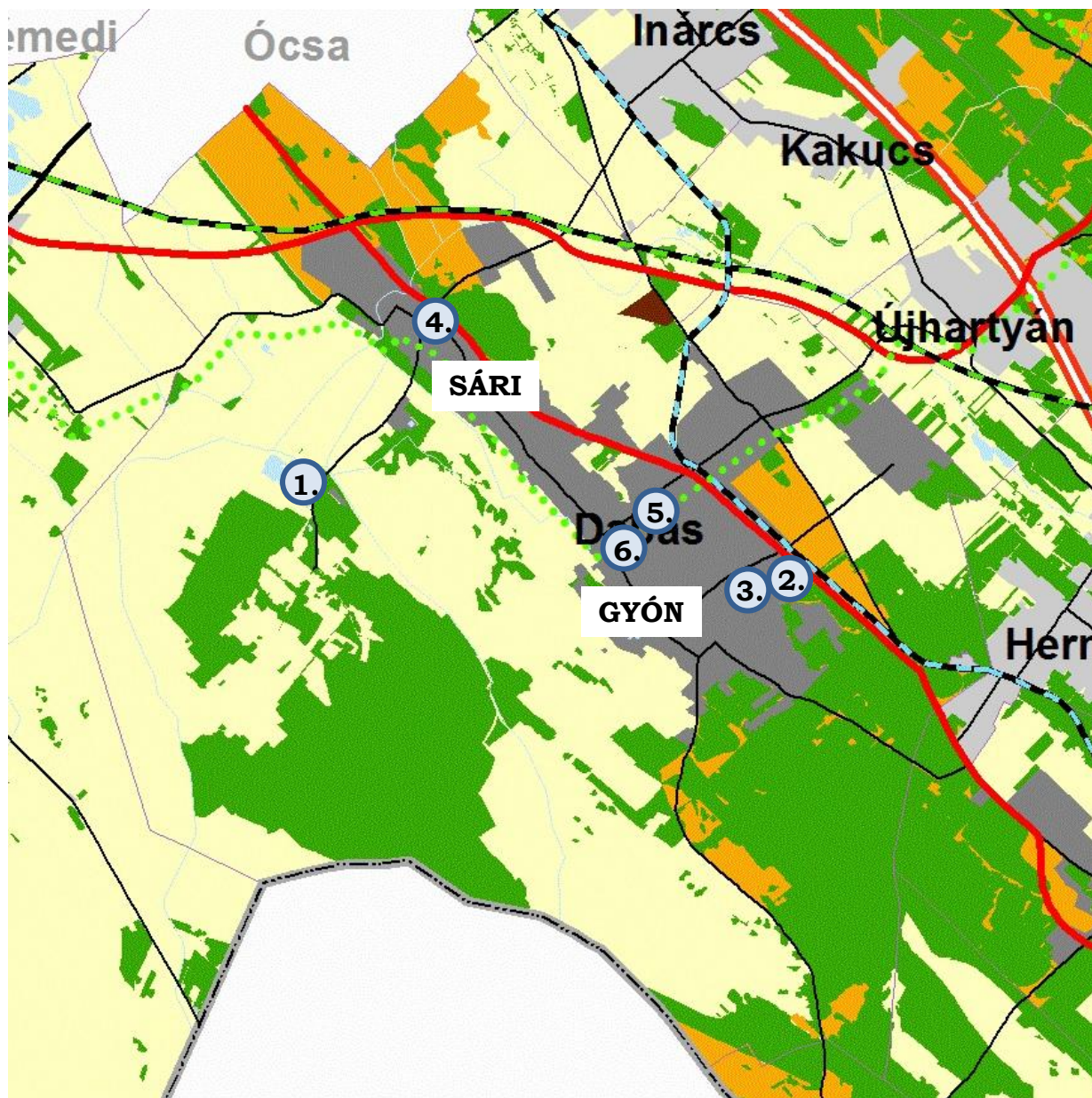
A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése megtörtént, a tervezet kidolgozói és a rendezésben érintettek környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek.

Jelen dokumentáció a végső véleményezési szakasz lefolytatását megelőző partnerségi egyeztetéshez készült.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. A módosításokkal érintett területek, és az azokon folytatott tevékenységek bemutatása





1.1. A rendezéssel érintett területek elhelyezkedése





1. ábra - a rendezéssel érintett területek a Pest Megyei Területrendezési Tervben

A módosítással érintett területek közül az 1. számú módosítás a település külterületén, a beépítésre szánt területektől távol, mező- és erdőgazdálkodási területek által határoltan, a település központi területéről DNY-i irányban helyezkedik el. A többi módosítással érintett terület (2-6. számú módosítások) a település belterületén, beépítésre szánt területeken helyezkednek el Gyón városrészben, kivétel a 2-es számú módosítással érintett terület, mely Sári városrész központjában található.

1.2. A rendezéssel érintett területek bemutatása légifotón

1.	Mánteleki út (0417 hrsz.)	A Wellis telephely nagyrészt beépítetlen területekkel körülvett Sári városrész felől közelíthető meg déli irányban a Dabasi Horgásztó közvetlen szomszédságában.	
2.	Beton út (7602 hrsz.)	A Bognár térszta üzem fejlesztési területe Gyón városrész belterületének északkeleti részén helyezkedik el a párhuzamosan futó Budapest-Lajosmizse vasútvonaltól és az 5-ös számú autópályától délre, az erdőterületekbe beágyazódva.	
3.	Szőlő utca 1. (3865/50 hrsz.) Óvoda utca 2. (3865/49 hrsz.)	A Gyóni Géza Ált. Iskola és a Dabas-Gyóni Óvoda Lurkó Tagóvodája a Szőlő utca – Óvoda utca – Kun utca – Vasút utca által határolt tömbben található, melyet a falusias karakterű városrész családi házas épületei vesznek körül.	
4.	Rákóczi utca 2. (1138 hrsz.)	A II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola a városrész központjától északra található családi házas övezetben, melynek telkét az 5-ös számú autópályát, a Rákóczi utca és az Inárcsi út határolja.	

<p>5.</p>	<p>Erkel Ferenc utca 2. (2449/2 hrsz.)</p>	<p>A volt 2. sz. Napközi Otthonos Óvodát Dabas központjától a Zlinszky utcáról lehet megközelíteni, melyet nyugatról gépjárműparkoló és a Kegyeleti Park, míg keletről a Május 1 utcai lakótelep és családi házak vesznek körbe.</p>	
<p>6.</p>	<p>Táncsics utca 2. (2697 hrsz.)</p>	<p>A volt Napköziotthonos Óvoda Dabas központjától délre, a Szent István főút mellett található családi házas területen.</p>	

1.3. A rendezéssel érintett területek összefoglaló vizsgálata, a módosítások területi hatálya

1. A WELLIS TELEPHELYE

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

<p>1.</p>	<p>A rendezéssel érintett 1. terület a jakuzzi gyártó Wellis Magyarország Kft. telephelye.</p> <p>A telep a 0417 hrsz-ú magántulajdonú telken található.</p> <p>A telep közlekedési feltárását a telephez egy nyéllel kapcsolódó 0407/3 hrsz-ú út (Mánteleki út) biztosítja.</p>	
-----------	--	--

A **Wellis** Magyarország Kft. 2003 évben történt alapítása óta a folytonos fejlesztéseknek köszönhetően mára Európa legnagyobb jakuzzi gyártójává vált. Hazai gyártóként piacvezető szerepet tölt be Magyarországon a wellness berendezéseket gyártó és forgalmazó cégek sorában. A 2008 szeptemberében alakult WELLIS Invest Kft.-nek hidromasszázs kádak, - jakuzzi (medence), zuhanykabinok és - panelek, gőzkabinok forgalmazásával foglalkozik Magyarországon és Európa más országaiban. A cég azzal a céllal jött létre, hogy a fent említett termékek Dabason, - a jelen rendezéssel is érintett építési telken- a piac igényeinek megfelelően és hazai munkaerő alkalmazásával készüljenek el, ezzel is megtakarítva a szállítás és raktározás költségeit. A különböző kádak és jakuzzi (medencék) gyártására létrehozott dabasi szerelőüzem beruházása Európai Unió támogatás segítségével valósul meg.

2015 decemberére készült el 10 000 m²-es gyárüzem, ahol a kád és masszázsmedencék gyártása mellett a swim spa medencék gyártása is megkezdődött. A hatalmas, csúcstechnológiás gyártóeszközökkel felszerelt komplexum megépülését a fokozódó piaci igények és a minőségi gyártástechnológiára való törekvés motiválta. Az új gyárüzemben havi szinten több mint 700 jakuzzi és 20-30 db kiváló minőségű ellenáramoltató swim spa úszómedence kerül legyártásra.

2016 évben 5000 m²-es raktár csarnok épült, ezzel a telephelyen található gyártó- és logisztikai központ létesítményei elérik a 27 500 m²-es alapterületet.

Jelenleg két elkülönült részlegben, összességében közel 18 ezer négyzetméteren több, mint négyszáz fővel folyik a kádak és medencék gyártása.

A telephelyen a fejlesztés dinamikus, jelenleg magasraktár megvalósítása tervezett. Jelent rendezési feladat a telephely dinamikus fejlődésének településrendezési feltételeit kell, hogy biztosítsa.

8



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT**ÉPÜLET VIZSGÁLAT****Meglévő épületek**

1. szerelő üzemcsarnok, csarnok
2. acélszerkezetű magasraktár
3. gyártócsarnok
4. irodaépület, bemutatóterem
5. lakóépület, oktatóterem
6. pihenőházak
7. raktár
8. raktár
9. tervezett szaunagyártó csarnok

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
1.	meglévő szerelő üzemcsarnok	3630
	meglévő csarnok	954
	meglévő csarnok	2158
2.	meglévő acélszerkezetű magasraktár	4992,24
3.	meglévő csarnok	9325
4.	meglévő iroda, bemutatóterem	672
5.	meglévő oktatóterem	164
	meglévő lakóépület	270
6.	meglévő pihenőházak	76
7.	meglévő raktár	205,41
8.	meglévő raktár	745,26
	<i>Összesen:</i>	<i>23191,91</i>
<i>Engedélyezett épületek</i>		
9.	tervezett szaunagyártó csarnok	4475
<i>Összesen</i>		
	A telek beépített területe	27666,91

A helyszínrajzon látható 9. számú épület bővítése építési engedéllyel rendelkezik. Az engedélyezett jelenleg nem meglévő épület - a jogerős hatósági döntés alapján - a rendezés során meglévő épületként figyelembe vett építmény.

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény- magasság (m)
<i>Meglévő épületek</i>			
1.	meglévő szerelő üzemcsarnok	földszintes	6
	meglévő csarnok	földszintes	4,5
	meglévő csarnok	földszintes	7
2.	meglévő acélszerkezetű magasraktár	földszintes	8
3.	meglévő csarnok	földszintes	7
4.	meglévő iroda, bemutatóterem	egy emeletes	6,5
5.	meglévő oktatóterem	földszintes	3
	meglévő lakóépület	földszintes	3
6.	meglévő pihenőházak	földszintes	3
7.	meglévő raktár	földszintes	3,5
8.	meglévő raktár	földszintes	3,5
<i>Engedélyezett épületek</i>			
9.	tervezett szaunagyártó csarnok	F	6



KIALAKULT ZÖLDFELÜLET

A telek kialakult zöldfelületi mértéke 57.908 m² (53 %).



BURKOLT FELÜLETEK

A telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 24.421 m² (22 %)



KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A telek közműellátása biztosított. A villamos-energiaellátás közüzemi szolgáltatással, az ivó és technológiai víz, a szennyvíztisztítás és elhelyezése, továbbá a csapadékvíz elhelyezése egyedi megoldással történik.



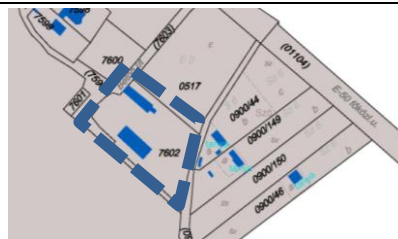
A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

0417 hrsz.	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Építési övezet szerint
telekterület	109.995	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	5000
telek legkisebb szélessége	236	A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	40
telek legkisebb mélysége	444	A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége	80
beépítési mód	szabadonálló		szabadonálló
beépítés mértéke	25	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	30
terepszint alatti beépítés mértéke	0	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	30
szintterületi mutató	0,3	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	1,2
zöldfelület mértéke	53	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	20
építménymagasság	3	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	8	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	8,0

2. A BOGNÁR TÉSZA TELEPHELYE

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

- Az 1984-ben alapított **Bognár és Társa 2001 Tésztaipari Kft. telephelye** található a rendezéssel érintett területen.
- 2.** A telep a 7602 hrsz-ú magántulajdonú telken található.
A telep közlekedési feltárását 7603 hrsz-ú út (Beton út) biztosítja.



A telephelyen található tésztaüzem önálló épületben található. Az üzemi épületben száraztésztagyártás és termékcsomagolás történik.

A cég jó minőségű száraztészta terméke piaci kereslete egyre nő, a növekvő kereslet, a közel 40%-os exporttevékenység a telephely fejlesztését indokolja.

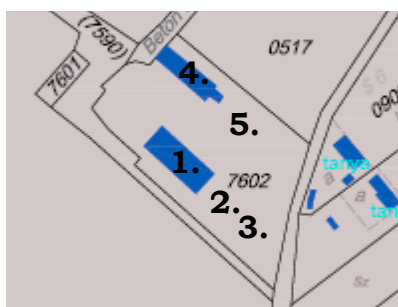
A gyártás folyamatos technológiai fejlesztése is szükségessé teszi az üzemi terület növelését és a kellő nagyságú raktározási terek biztosítását, ezen fejlesztések alapvetően a beépített terület növelésével valósíthatók meg.



12

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

ÉPÜLET VIZSGÁLAT



Meglévő épületek

1. száraz tészta gyártó üzem
2. fedett szín
3. raktárépület
4. göngyöleg raktár, iroda
5. szín

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
1.	száraztészta gyártó üzem	348,45
2.	fedett szín	36
3.	raktárépület	34,5
4.	göngyöleg raktár, iroda	238
5.	szín	92,33
<i>Összesen</i>		
	A telek beépített területe	749,28

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény- magasság
<i>Meglévő épületek</i>			
1.	szárasztészta gyártó üzem	földszintes	5
2.	fedett szín	-	4
3.	raktárépület	földszintes	3
4.	göngyöleg raktár, iroda	földszintes	3,5
5.	szín	-	3

**KIALAKULT ZÖLDFELÜLET**

A telek kialakult zöldfelületi mértéke 3024m² (59 %).

**BURKOLT FELÜLETEK**

A telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 1351 m² (26 %)

KÖZMŰELLÁTOTTSAG


A telek közműellátása biztosított, az energiaellátás az ivó és technológiai víz közüzemi szolgáltatással.

A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

	<i>Kialakult</i>	<i>HÉSZ övezeti követelmény</i>	<i>Építési övezet szerint</i>
<i>telekterület</i>	5124	<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	K
<i>beépítési mód</i>	szabadonálló		szabadonálló
<i>beépítés mértéke</i>	15	<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték</i>	10
<i>szintterületi mutató</i>	0,2	<i>A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató</i>	0,6
<i>zöldfelület mértéke</i>	59	<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	25
<i>építménymagasság</i>	5,0	<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	5,0

3. A GYÓNI GÉZA ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS DABAS-GYÓNI ÓVODA LURKÓ TAGÓVODÁJA

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

3.	<p>A nyolcosztályos Gyóni Géza Általános Iskola közel 500 fős tanulói létszámmal és 36 pedagógussal működik. Az intézmény a 3865/50 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telken található. Az intézmény főbejárata a 3864 hrsz-ú útról (Szőlő utca) nyílik.</p> <p>Az iskola mellett található, a 3865/48 hrsz-ú telken, közvetlenül a 60 férőhelyes Dabas-Gyóni Óvoda Lurkó Tagóvodája, mely a 3865/16 hrsz-ú Óvoda utcáról közelíthető meg.</p>	
----	---	--

A **Gyóni Géza Általános Iskola** alapvető feladata iskoláskorúak nyolc évfolyamos általános iskolai oktatása. Ezen kívül ellátja a fogyatékos tanulók nappali rendszerű általános iskolai oktatását is.

Negyedik osztálytól emelt szinten két idegen nyelv oktatása folyik, ötödik osztálytól számítástechnikát is tanulhatnak a diákok. A tanulók részt vehetnek szakkörökön, korrepetáláson, felzárkóztató foglalkozásokon, biztosított a mindennapi testedzés.

15

Összesen 494 fő tanuló vesz részt az oktatásban, az osztályok száma: 21, az alábbi megosztásban:

- I. osztály: A.: 24 fő, B.: 24 fő, C.: 24 fő (Össz.: 72 fő)
- II. osztály: A.: 20 fő, B.: 23 fő, C.: 22 fő (Össz.: 65 fő)
- III. osztály: A.: 25 fő, B.: 25 fő, C.: 25 fő (Össz.: 75 fő)
- IV. osztály: A.: 21 fő, B.: 19 fő, C.: 23 fő (Össz.: 63 fő)
- V. osztály: A.: 28 fő, B.: 28 fő (Össz.: 56 fő)
- VI. osztály: A.: 24 fő, B.: 27 fő (Össz.: 51 fő)
- VII. osztály: A.: 22 fő, B.: 22 fő, C.: 21 fő (Össz.: 65 fő)
- VIII. osztály: A.: 26 fő, B.: 21 fő (Össz.: 47 fő)



A három épületben üzemelő **Gyóni Művészeti Óvodák**ban lehetőség van sajátos nevelési igényű gyermekekkel foglalkozni. Az intézmény alapelve a szeretetteljes, biztonságérzetet adó érzelmekben gazdag óvodai élet megteremtése, ahol a gyermekközpontúság úgy jelenik meg, hogy tartást, önállóságot, boldogságot ad a gyermekeknek.



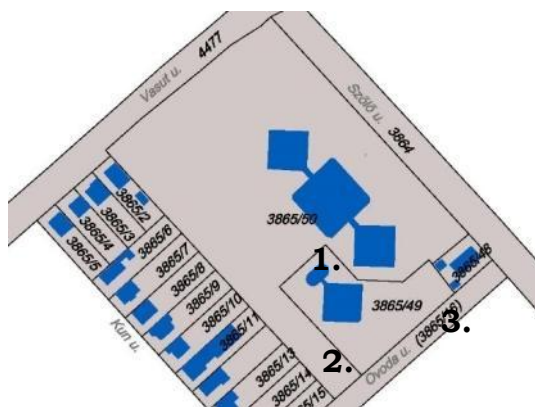
Az iskola és az óvoda telkei mellett található **3865/48 hrsz-ú** 649 m²-es **saroktelek** magántulajdonban van, családi ház áll rajta két melléképülettel. A telken a földszintes, tetőtérbeépítésű főépület szabadonálló beépítési móddal került elhelyezésre. A főépület a két melléképülettel összesen 213 m²-t foglalnak el a telekből, ami 33%-os beépítettséget jelent.



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

ÉPÜLET VIZSGÁLAT

16



Meglévő épületek

1. általános iskola
2. óvoda
3. lakóépület két melléképülettel

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
1.	általános iskola	2480
2.	óvoda	661
3.	lakóépület	163
	melléképület	27
	melléképület	22
<i>Összesen</i>		
3865/50	A telek beépített területe	2480
3865/49	A telek beépített területe	661
3865/48	A telek beépített területe	212

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény- magasság
<i>Meglévő épületek</i>			
1.	általános iskola	egy emeletes	8
2.	óvoda	földszintes	3,5
3.	lakóépület	földszintes tetőtér beépítéssel	3,5
	melléképület	földszintes	2,5
	melléképület	földszintes	2,5

KIALAKULT ZÖLDFELÜLET

A 3865/50 hrsz-ú telek kialakult zöldfelületi mértéke: 15.982 m² (74 %).

A 3865/49 hrsz-ú telek kialakult zöldfelületi mértéke: 3104 m² (77 %).

A 3865/48 hrsz-ú telek kialakult zöldfelületi mértéke: 349 m² (54 %).

BURKOLT FELÜLETEK

A 3865/50 hrsz-ú telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 3281 m² (15 %)

A 3865/49 hrsz-ú telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 250 m² (6 %)

A 3865/48 hrsz-ú telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 88 m² (14 %)

KÖZMŰELLÁTOTTSAG

A telek közműellátása biztosított.

A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

3865/50	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Építési övezet szerint
telekterület	21.743	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	720, K
beépítési mód	szabadonálló		kialakult
beépítés mértéke	11	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	30
szintterületi mutató	0,2	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	0,5
zöldfelület mértéke	74	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25
építménymagasság	8,0	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	K, 5,0

3865/49	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Építési övezet szerint
telekterület	4015	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	720, K
beépítési mód	szabadonálló		kialakult
beépítés mértéke	16	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	30
szintterületi mutató	0,2	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	0,5
zöldfelület mértéke	77	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25
építménymagasság	3,5	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	K, 5,0

3865/48	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Építési övezet szerint
telekterület	649	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	720, K
beépítési mód	szabadonálló		kialakult
beépítés mértéke	33	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	30
szintterületi mutató	0,6	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	0,5
zöldfelület mértéke	54	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25
építménymagasság	3,5	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	K, 5,0

4. A II. RÁKÓCZI FERENC ÁLTALÁNOS ISKOLA

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

<p>4. A nyolcosztályos II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola és a Szent János Katolikus Általános Iskola a 1138 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telken található. Az intézmények főbejárata a 1079 hrsz-ú Rákóczi utcáról nyílik.</p>	
---	--

A II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola Az intézmény alapfeladata az iskoláskorúak nyolc évfolyamos általános iskolai oktatása, illetve a nemzetiségi (szlovák) nyelvoktatás, heti 5 óra szlovák nyelv és irodalom + 1 óra szlovák népismeret. Az intézmény nagy hangsúlyt fektet a szlovák hagyományok őrzésére és ápolására. Az iskolában az első osztálytól angol nyelvet is oktatnak. Sajátos nevelési igényű tanulók integrálása is feladatai közé tartozik. A felzárkóztatásukat gyógypedagógus, fejlesztőpedagógus és logopédus is segíti. A tanulók különféle szakkörökön pl. (szlovák nyelvi, német, angol, hadtörténeti, képzőművészeti, énekkar, sport, LÜK stb.) előkészítő és felzárkóztató foglalkozásokon vehetnek részt, biztosított a mindennapos testedzés is. Informatikai oktatás keretében ECDL vizsgát is tehetnek. DÖK irányításával, szervezésével különféle szabadidős programok várják a gyermekeket.



19

Az 1-4 évfolyamon egész napos oktatás folyik, 5-8. osztályban tanulószobai foglalkozás biztosított. Megoldott a tanulók rendszeres egészségügyi felügyelete, illetve a hit- és erkölcstan oktatása is. Az iskola, mint ÖKO-iskola, a környezetének megóvásáért, esztétikusabbá tételének erősítésében is vállal felelősséget.

Az épületet 2006-ban teljesen felújította Dabas Város Önkormányzata. Az iskola így maximum 336 fő befogadására képes.

A Szent János Katolikus Általános Iskola, a Váci Egyházmegye Ordinátusa által fenntartott intézmény maximum 240 tanuló nyolc évfolyamos általános iskolai oktatását tudja ellátni. Az iskolában az általános műveltséget megalapozó nevelésen túl, szlovák nemzetiségi nevelés és oktatás is folyik, a katolikus keresztény világnézet kialakításának szellemében.

Az iskolában a diákoknak lehetőségük van arra, hogy tanórán kívüli foglalkozásokon vegyenek részt, biztosított számukra a mindennapi testedzés lehetősége is. Az intézmény gondoskodik a



tanulók napközi otthoni ellátásáról, étkeztetéséről, rendszeres egészségügyi felügyeletéről.

Az iskola a diákokat felkészíti az érdeklődésüknek, képességüknek és tehetségüknek megfelelő középiskolai illetve szakiskolai továbbtanulásra. Az intézmény vállalja a sajátos nevelési igényű gyermekek nevelését és oktatását is.

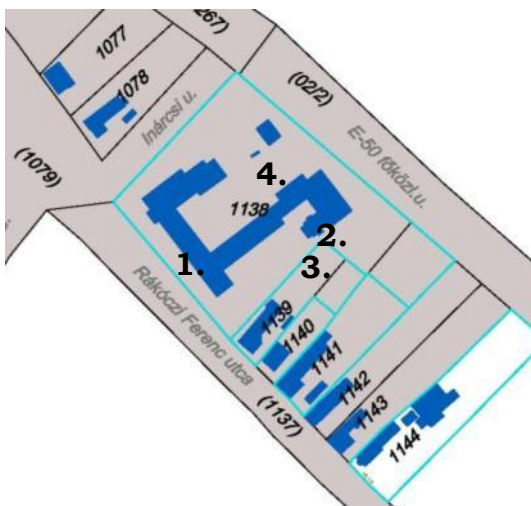
Összesen 256 fő tanuló vesz részt az oktatásban, az osztályok száma: 13, az alábbi megosztásban:

- 1. osztály: 25 fő
- 2.a osztály: 16 fő, 2.b osztály: 17 fő
- 3. osztály: 26 fő
- 4. osztály: 26 fő
- 5.a osztály: 15 fő, 5.b osztály: 20 fő
- 6.a osztály: 20 fő, 6.b osztály: 16 fő
- 7.a osztály: 18 fő, 7.b osztály: 16 fő
- 8.a osztály: 22 fő, 8.b osztály: 19 fő.



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

ÉPÜLET VIZSGÁLAT



Meglévő épületek

- 1. általános iskola
- 2. tornaterem
- 3. kápolna
- 4. melléképület

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
1.	általános iskola	1494
2.	tornaterem	333
3.	kápolna	86
4.	melléképület	80
<i>Összesen</i>		
A telek beépített területe		1993

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény-magasság
<i>Meglévő épületek</i>			
1.	általános iskola	két emeletes	11
2.	tornaterem	földszintes	8
3.	kápolna	földszintes	nj
4.	melléképület	földszintes	2,5

**KIALAKULT ZÖLDFELÜLET**

A telek kialakult zöldfelületi mértéke: 4614 m² (49 %).

BURKOLT FELÜLETEK

A telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 2809 m² (30 %).

KERTI ÉPÍTMÉNYEK

Az iskola területén található két sportpálya, melyek közül az egyik téliesíthető. Ezekon kívül az iskolaudvaron kialakításra került egy játszótér is.

KÖZMŰELLÁTOTTSAG

A telek közműellátása biztosított.

A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

	<i>Kialakult</i>	<i>HÉSZ övezeti követelmény</i>	<i>Építési övezet szerint</i>
<i>telekterület</i>	9416 (előzetes földrészlethatár szerint)	<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	720
<i>beépítési mód</i>	szabadonálló		
<i>beépítés mértéke</i>	20	<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték</i>	30
<i>szintterületi mutató</i>	-	<i>A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató</i>	0,6
<i>zöldfelület mértéke</i>	49	<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	50
<i>építménymagasság</i>	11	<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	K, 5,0

5. A VOLT II. SZÁMÚ NAPKÖZITTHONOS ÓVODA

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

<p>5. A 2449/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon található a volt II. számú Napköziotthonos Óvoda, melyet a 2519/3 hrsz-ú Zlinszky utcáról lehet megközelíteni.</p> <p>Az óvoda jelenleg használaton kívül lévő építmény.</p>	
---	--



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

ÉPÜLET VIZSGÁLAT



Meglévő épületek

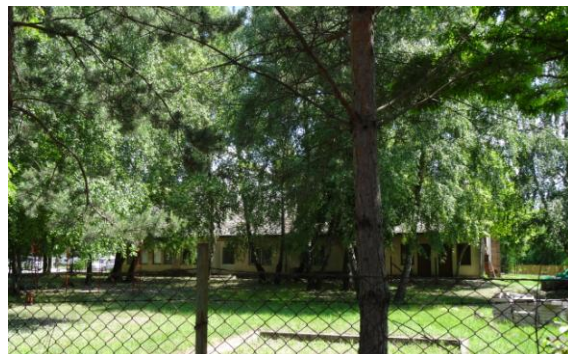
1. használaton kívüli volt intézményi épület

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
1.	használaton kívüli volt intézményi épület	407
<i>Összesen</i>		
	A telek beépített területe	407

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény-magasság
<i>Meglévő épületek</i>			
1.	használaton kívüli volt intézményi épület	földszintes	3,0

**KIALAKULT ZÖLDFELÜLET**

A telek kialakult zöldfelületi mértéke: 2321 m² (81 %).

BURKOLT FELÜLETEK

A telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 147 m² (5 %).

KÖZMŰELLÁTOTTSAG


A telek közműellátása biztosított.

A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

2449/2	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Építési övezet szerint
telekterület	2875	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	720
beépítési mód	szabadonálló		
beépítés mértéke	4	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	45
szintterületi mutató	0,04	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	1,0
zöldfelület mértéke	81	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	10
építménymagasság	3,0	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	K; 10,5

6. VOLT NAPKÖZIOTTHONOS ÓVODA

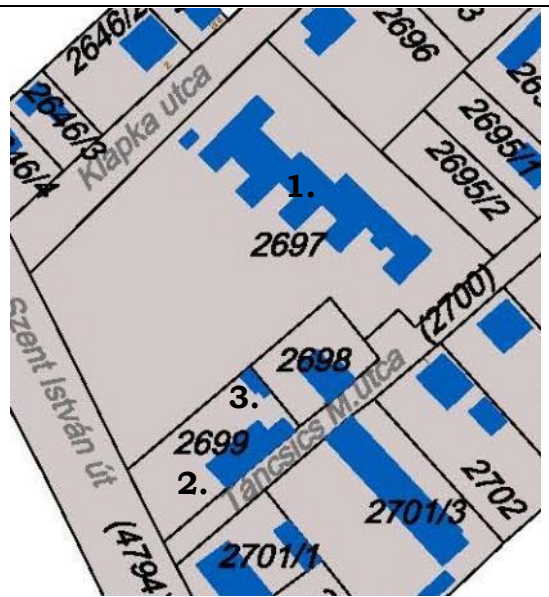
JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

<p>6. A 2697 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telken helyezkedik el a volt Napköziotthonos Óvoda. Az épületet közvetlenül a Klapka utcáról (2661 hrsz.) lehet megközelíteni. Az óvoda jelenleg használaton kívül lévő építmény.</p> <p>A 2699 hrsz-ú ingatlanon működik Dabas Izgőmozgó Játsszóháza.</p>	
--	--



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

ÉPÜLET VIZSGÁLAT

	<p>Meglévő épületek</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. használaton kívüli volt intézményi épület 2. intézményi épület 3. melléképület
---	--

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
1.	használaton kívüli volt intézményi épület	760
2.	intézményi épület	170
3.	melléképület	22
<i>Összesen</i>		
2697	A telek beépített területe	760
2699	A telek beépített területe	192

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény-magasság
<i>Meglévő épületek</i>			
1.	használaton kívüli volt intézményi épület	földszintes	3,5
2.	intézményi épület	földszintes	3,5
3.	melléképület	földszintes	2,5

**KIALAKULT ZÖLDFELÜLET**

A 2697 hrsz-ú telek kialakult zöldfelületi mértéke: 4956 m² (79 %).

A 2699 hrsz-ú telek kialakult zöldfelületi mértéke: 255 m² (28 %).

BURKOLT FELÜLETEK

A 2697 hrsz-ú telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 552 m² (9 %).

A 2699 hrsz-ú telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 451 m² (50 %).

KÖZMŰELLÁTOTTSAG

A telek közműellátása biztosított.

A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

	<i>Kialakult</i>	<i>HÉSZ övezeti követelmény</i>	<i>Építési övezet szerint</i>
<i>telekterület</i>	6268	<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	720
<i>beépítési mód</i>	szabadonálló		
<i>beépítés mértéke</i>	12	<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték</i>	30
<i>szintterületi mutató</i>	0,1	<i>A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató</i>	0,6
<i>zöldfelület mértéke</i>	79	<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	20
<i>építménymagasság</i>	3,5	<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	K; 5,0

	<i>Kialakult</i>	<i>HÉSZ övezeti követelmény</i>	<i>Építési övezet szerint</i>
<i>telekterület</i>	898	<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	720
<i>beépítési mód</i>	oldalhatáron álló		
<i>beépítés mértéke</i>	22	<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték</i>	30
<i>szintterületi mutató</i>	0,2	<i>A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató</i>	0,6
<i>zöldfelület mértéke</i>	28	<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	20
<i>építménymagasság</i>	3,5	<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	K; 5,0

1.4. Az ingatlanok tulajdon, funkció és beépítettség vizsgálata

hrsz.		tulajdonos	telekterület m ² (ha)	beépítettség m ² (%)	művelési ág	egyéb
1.	0417	magán	109.995 (11)	27590,91 (25)	telephely	Nautra 2000 terület
2.	7602	magán	5124 (0,5)	749,28 (14,6)	kivett	-
3.	3865/50	önkormányzat	21.743 (2,2)	2480 (11)	kivett	-
	3865/49	önkormányzat	4015 (0,4)	661 (16)	kivett	-
	3865/48	magán	649 (0,06)	213 (33)	kivett	-
4.	1138	önkormányzat	8566 (0,9) 9396* (0,9)	1993 (23) 1993* (21)	kivett	-
	1139	egyház	1017 (0,1) 1315* (0,1)	206 (20) 206* (16)	kivett	-
	1140	magán	880 (0,08) 575* (0,05)	95 (11) 95* (17)	kivett	-
	1141	magán	2383 (0,2) 1552* (0,2)	299 (13) 299* (19)	kivett	-
	1142	magán	1631 (0,2)	172 (11)	kivett	-
	1143	magán	1805 (0,2)	148 (8)	kivett	-
	5.	2449/2	önkormányzat	2875 (0,3)	407 (14)	kivett
6.	2697	önkormányzat	6268 (0,6)	773 (12)	kivett	-
	2699	önkormányzat	898 (0,09)	193 (22)	kivett	-

* előzetes földrészlethatár szerint

2. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan

2.1. A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat releváns tartalmai

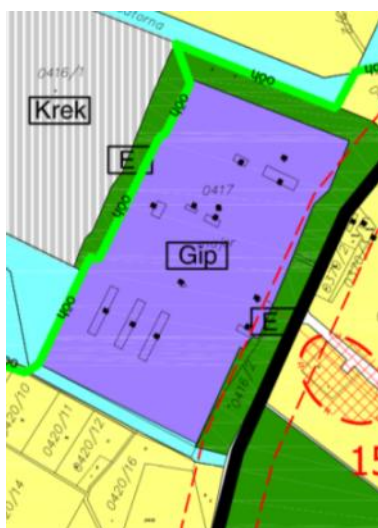
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 154/2006. (VI.22.) Kt. sz. határozattal fogadta el Dabas Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT). A rendezés alapja a 2006 év óta többször módosult TSZT módosításokkal nem egységes változata.

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24 /2006. (VI.22.) rendelettel fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ). A rendezés alapja a 2006 év óta többször módosult HÉSZ összeszerkesztett változata.

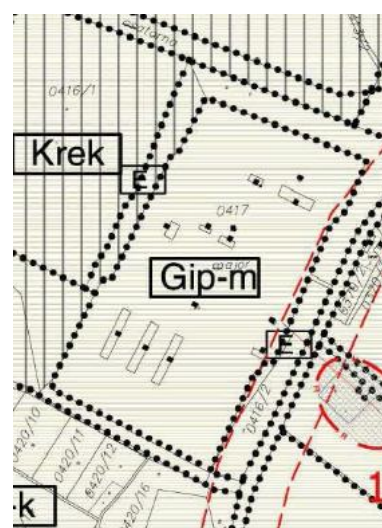
1. A WELLIS TELEPHELYE



alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti terv a telephelyet Gip jelű gazdasági ipari területfelhasználásban határozza meg. A TSZT nem differenciálja az egyéb ipari és a jelentős mértékű zavaró hatású ipari területeket. A Gip területek sajátos használat szerinti bontása a hatályos településrendezési eszközök rendszere szerint a HÉSZ – ben történik.

A telket kis mértékben érinti az út 50 méteres védőtávolsága. A TSZT egyéb védelmi illetve korlátozó elemet a telek tekintetében nem határoz meg.

A szabályozási tervlap a telephelyet Gip-m jelű építési övezetben határozza meg.

Az építési telket szabályozási vonal illetve egyéb védelmi korlátozó elem nem érinti. Az ökológiai hálózat pontosítás a hatályos településrendezési eszközök készítése során megtörtént, az ökológiai hálózat nem érinti a telket.

A HÉSZ a telephelyet **Gip-m** jelű „jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági építési övezet (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területe)” elnevezésű építési övezetben határozza meg.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

**„GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
20.§.**

- (1) Az építmények magastetős vagy lapostetős kialakításúak egyaránt lehetnek.
- (2) A 10 m építménymagasságot meghaladni csak a technológia, vagy az épületszerkezet által megkívánt minimális mértékben lehet.
- ~~(3) A gazdasági területek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítésű zöldsávot kell kialakítani.~~
 „(3) A gazdasági területek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítésű zöldsávot kell kialakítani, kivéve ha az építési övezeti előírasmásként rendelkezik.”¹
- ~~(4) Az új gazdasági telephelyek legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be.~~
 „(4) A gazdasági területek építési telkei legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be, kivéve ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.”²
- (5) A gazdasági övezetekben a terület legalább 25%-án összefüggő zöldfelületeket-fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén.
- (6) A fertőzés-robbanás vagy tűzveszélyes anyagok átmeneti tárolása az illetékes szakhatóságok engedélyével történhet.
- (7) El kell készíteni az új gazdasági területek tereprendezési, vízrendezési tervét.
- (8) A mélyfekvésű területeket- melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani.
- ~~(9) Az előkerteket lehetőség szerint összefüggő fásítással kell kialakítani. Itt fásított parkolók is elhelyezhetők.~~³
- (10) Max 2,2 m magas áttört kerítés létesíthető
- (11) Gazdasági területek építési övezetein a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.⁴ „

...

„EGYÉB IPARI TERÜLET”

...

**„29.§.
Gip-m jelű övezet
jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági építési övezet
(mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területe)**

Övezeti jel	Gip-m
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	40
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	80
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	1,2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0

¹ módosította a 14/2016. (V.30.) rendelet 11. §

² módosította a 14/2016. (V.30.) rendelet 12. §

³ hatályon kívül helyezte a 14/2016. (V.30.) rendelet 22. § - a

⁴ A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben történő minden építésengedélyezési eljárásba a területileg illetékes környezetvédelmi valamint közegészségügyi hatóságot be kell vonni."

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A HÉSZ építési övezeti besorolása és a telephely rendeltetése alapvető ellentmondásban. A HÉSZ a telephelyet „jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági építési övezetben (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területe)” Gip-m jelű építési övezetben határozza meg, ez nem egyeztethető össze a területen kialakult funkcióval, a terület használatával.

A HÉSZ 29. § (1) bekezdésében szereplő rendeltetést meghatározó szabályok, miszerint *”A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.”* nem egyeztethetők össze a telephely kialakult és távlati helyzetével.

A HÉSZ nem jelöli a területet érintő magasabb szintű jogszabályokban tett megállapításokat.

A HÉSZ módosítása a kialakult állapot figyelembevételével is indokolt.

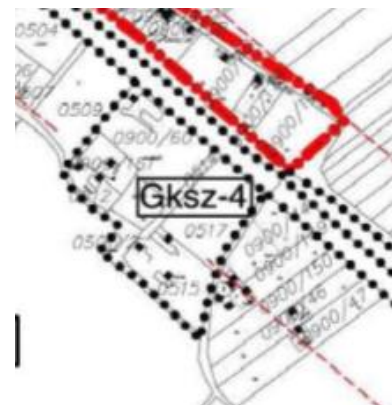
2. A BOGNÁR TÉSZA TELEPHELYE



alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti terv a telephelyet **tervezett Gksz jelű gazdasági kereskedelmi – szolgáltató terület** területfelhasználásban határozza meg.

A TSZT védelmi illetve korlátozó elemet a telek tekintetében nem határoz meg.

A szabályozási tervlap a telephelyet Gksz-4 jelű építési övezetben határozza meg.

Az építési telket szabályozási vonal illetve egyéb védelmi korlátozó elem nem érinti.

A HÉSZ a telephelyet **Gip-m** jelű „jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági építési övezet (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területe)” elnevezésű építési övezetben határozza meg.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

„GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

20.§.

- (1) Az építmények magastetős vagy lapostetős kialakításúak egyaránt lehetnek.
- (2) A 10 m építménymagasságot meghaladni csak a technológia, vagy az épületszerkezet által megkívánt minimális mértékben lehet.
- ~~(3) A gazdasági területek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítésű zöldsávot kell kialakítani.~~
 „(3) A gazdasági területek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítésű zöldsávot kell kialakítani, kivéve ha az építési övezeti előírásmásként rendelkezik.”⁵
- ~~(4) Az új gazdasági telephelyek legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be.~~
 „(4) A gazdasági területek építési telkei legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be, kivéve ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.”⁶
- (5) A gazdasági övezetekben a terület legalább 25%-án összefüggő zöldfelületeket-fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén.
- (6) A fertőzés-robbanás vagy tűzveszélyes anyagok átmeneti tárolása az illetékes szakhatóságok engedélyével történhet.
- (7) El kell készíteni az új gazdasági területek tereprendezési, vízrendezési tervét.
- (8) A mélyfekvésű területeket- melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani.
- ~~(9) Az előkerteket lehetőség szerint összefüggő fásítással kell kialakítani. Itt fásított parkolók is elhelyezhetők.”⁷~~
- (10) Max 2,2 m magas áttört kerítés létesíthető
- (11) Gazdasági területek építési övezetein a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.⁸ „

...

„KERESKEDELMI- SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET”

...

„24.§. Gksz-4 jelű övezet

Övezeti jel	Gksz-4
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	10
Legnagyobb építmény magasság (m)	5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	K

”

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

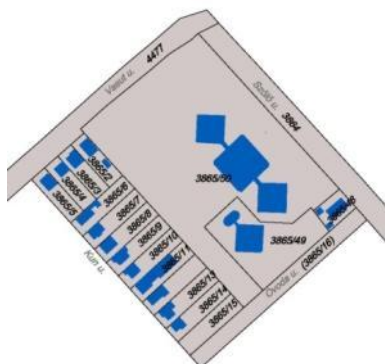
A HÉSZ építési övezeti besorolása, a telekre vonatkozó előírások és a kialakult állapot jellemzői között ellentmondás fedezhető fel.

⁵ módosította a 14/2016. (V.30.) rendelet 11. §

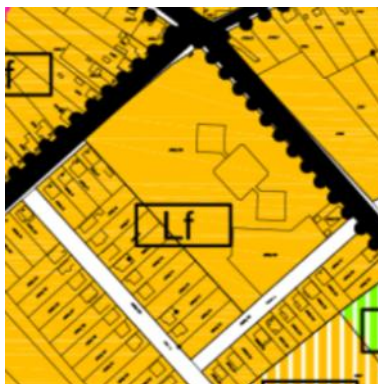
⁶ módosította a 14/2016. (V.30.) rendelet 12. §

⁷ hatályon kívül helyezte a 14/2016. (V.30.) rendelet 22. § - a

⁸ A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

A HÉSZ módosítása a kialakult állapot figyelembevételével is indokolt.**3. A GYÓNI GÉZA ÁLTALÁNOS ISKOLA**

alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti terv az iskola területét Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban határozza meg.

A TSZT védelmi illetve korlátozó elemet a telek tekintetében nem határoz meg.

A szabályozási tervlap az iskolát Lf-1 jelű építési övezetben határozza meg.

Az építési telket szabályozási vonal illetve egyéb védelmi korlátozó elem nem érinti.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

„LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**4.§.**

(1) A kialakult kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek területén az új beépítésnek a meglévőhöz kell illeszkednie. (beépítési mód, építménymagasság).

„(2) A lakóterületeken telkenként elhelyezhetők:

- a) a kisvárosias lakóterületeken egy és többlakásos épületek, társasházak,
- b) a kertvárosias lakóterületeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek,
- c) a falusias lakóterületeken legfeljebb három önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, amelyben legfeljebb két lakás lehet.”⁹

(3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.

(4) Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.

(5) A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.

„(6) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, a kialakítható építési telkek legkisebb szélessége a következő:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén | 14,0 m |
| b) Szabadon álló beépítési mód esetén | 16,0 m |
| c) Zárt sorú beépítés esetén | 12,0 m” ¹⁰ |

⁹ módosította a 14/2016. (V.30.) rendelet 3. §

(7) A kisvárosias övezetben a telekterület legalább 20%-át , a kertvárosias övezetben legalább 50%-át a falusias övezetben legalább 40%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

(8) Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.

(9) A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.

(10) Oldalhatáros beépítésnél szabadonálló épület is elhelyezhető, ha a telek legalább 16m széles.

(11) A szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén, tömör kerítést kell építeni.

(12) Pinceszinten gépkocsi lehajtó csak az utcai telekhatártól mért 10 m-en túl helyezhető el.

(13) Lakópark létesítése esetén előzetesen beépítési tervet kell készíteni.

„(15) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.”¹¹

„FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK”

„13.§. Lf-1 jelű lakóövezet

Övezeti jel	Lf-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720, K

”

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

34

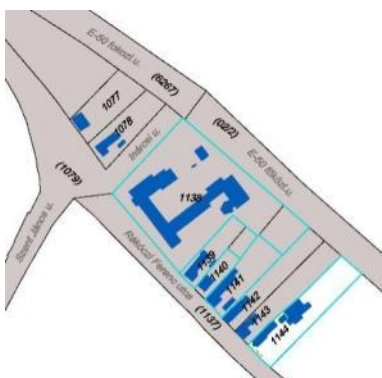
A HÉSZ építési övezeti besorolása, a telekre vonatkozó előírások és a kialakult állapot jellemzői között ellentmondás fedezhető fel.

A 3865/50, /48 és /49 hrsz-ú telkek beépítési adottságai és rendeltetése is indokolja a településrendezési eszközök megállapításainak a felülvizsgálatát.

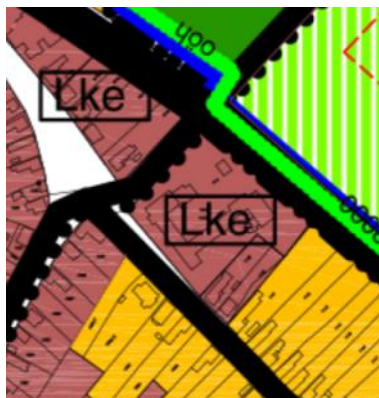
¹⁰ beillesztette a 14/2016. (V.30.) rendelet 4. §

¹¹ beillesztette a 14/2016. (V.30.) rendelet 5. §

4. A II. RÁKÓCZI FERENC ÁLTALÁNOS ISKOLA



alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti terv az iskola területét LKe jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásban határozza meg.

A TSZT védelmi illetve korlátozó elemet a telek tekintetében nem határoz meg.

A szabályozási tervlap az iskolát **LKe-1** jelű építési övezetben határozza meg.

Az építési telket szabályozási vonal illetve egyéb védelmi korlátozó elem nem érinti.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

„LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4.§.

(1) A kialakult kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek területén az új beépítésnek a meglévőhöz kell illeszkednie. (beépítési mód, építménymagasság).

„(2) A lakóterületeken telkenként elhelyezhetők:

c) a kisvárosias lakóterületeken egy és többlakásos épületek, társasházak,

d) a kertvárosias lakóterületeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek,

c) a falusias lakóterületeken legfeljebb három önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, amelyben legfeljebb két lakás lehet.”¹²

(3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.

(4) Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.

(5) A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.

„(6) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, a kialakítható építési telkek legkisebb szélessége a következő:

- | | |
|---|--------|
| d) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén | 14,0 m |
| e) Szabadon álló beépítési mód esetén | 16,0 m |

¹² módosította a 14/2016. (V.30.) rendelet 3. §

f) Zárt sorú beépítés esetén 12,0 m¹³

(7) A kisvárosias övezetben a telekterület legalább 20%-át, a kertvárosias övezetben legalább 50%-át a falusias övezetben legalább 40%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

(8) Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.

(9) A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.

(10) Oldalhatáros beépítésnél szabadonálló épület is elhelyezhető, ha a telek legalább 16m széles.

(11) A szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén, tömör kerítést kell építeni.

(12) Pinceszinten gépkocsi lehajtó csak az utcai telekhatártól mért 10 m-en túl helyezhető el.

(13) Lakópark létesítése esetén előzetesen beépítési tervet kell készíteni.

„(15) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.”¹⁴

„9.§. Lke-1 jelű övezet

Övezeti jel	Lke-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	30%
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720

”

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

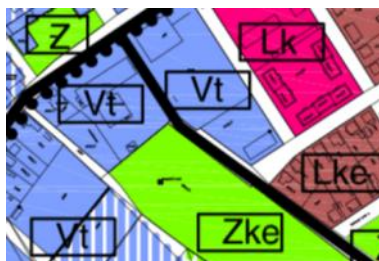
A HÉSZ építési övezeti besorolása, a telekre vonatkozó előírások és a kialakult állapot jellemzői között ellentmondás fedezhető fel.

A 1138, 1139, 1140 és 1141 hrsz-ú telkek beépítési adottságai és rendeltetése egyaránt indokolja a településrendezési eszközök megállapításainak a felülvizsgálatát.

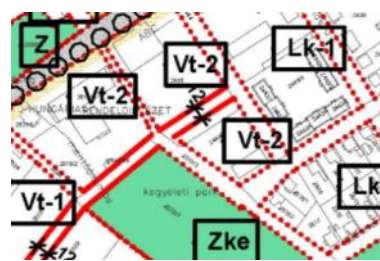
5. A VOLT II. SZÁMÚ NAPKÖZIOTTHONOS ÓVODA



alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti terv a volt óvoda területét Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásban határozza meg.

¹³ beillesztette a 14/2016. (V.30.) rendelet 4. §

¹⁴ beillesztette a 14/2016. (V.30.) rendelet 5. §

A TSZT védelmi illetve korlátozó elemet a telek tekintetében nem határoz meg.

A szabályozási tervlap a volt óvodát Vt-2 jelű építési övezetben határozza meg.

Az építési telket szabályozási vonal illetve egyéb védelmi korlátozó elem nem érinti.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

„TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

15.§.

- (1) A 4.§. 4, 5,8,9, 13,14,15 pontját a vegyes övezeteknél is alkalmazni kell.
- (2) A vegyes övezetek területén elsősorban intézmények és lakóépületek helyezhetők el.
- (3) A kialakult építési telkeknél elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel.
- (4) A Bartók Béla u. mentém az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.
- (5) Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.
- (6) Az övezetek területén új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.
- (7) A telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.
- (8) Fő utcai-főtéri rehabilitáció területén az előkert mérete -a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével -nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az építési vonalat a környezeti beépítés és a várható átépítési ütem figyelembe vételével elvi építési engedélyezési eljárás alapján kell megállapítani. A fiutcai-fitéri rehabilitáció területén utcai és az előkert mélységében oldalsó kerítés nem létesítheti. Amennyiben a kialakuló előkertet közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként alakítják ki, és ennek működtetéséről írásos megállapodást kötnek az önkormányzattal, a fiutcai-fitéri rehabilitációval érintett telkek területén az építési övezeti paraméterek (legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató) 10%-os eltéréssel, kedvezményes értékekkel vehetik figyelembe. Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkeken a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kedvezményes értékkel vehető figyelembe.¹⁵

...

17.§.

Vt-2 jelű övezet

(meglévő és tervezett elsősorban intézményterület)

Övezeti jel	Vt-2
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0
Beépítési mód	K,SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	45
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 10,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720

(1) A lakó vagy vegyes övezetek területén új intézményterület a Vt-2 jelű övezeti előírások szerint bárhol elhelyezhető.

(2) Önálló, közterületekkel határolt vegyes övezetű új tömbök beépítése szabadonálló vagy attól eltérő is lehet, elvi engedélyezési terv alapján főépítési véleményezéssel.”

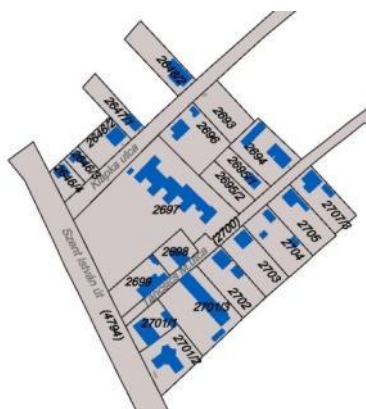
¹⁵ A 21/2008. (V.20.) sz. rendelet módosította

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

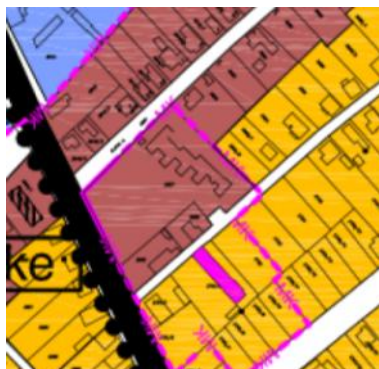
A HÉSZ építési övezeti besorolása, a telekre vonatkozó előírások és a kialakult állapot jellemzői között ellentmondás fedezhető fel. Nem egyértelmű, hogy az építési övezeti paraméterek tekintetében a kialakult állapot meghatározást vagy a megadott övezeti paramétert kell alkalmazni.

Az övezeti előírások magasabb szintű jogszabállyal ellentétes megállapítást is tesznek (15. § (3) bekezdés).

6. VOLT NAPKÖZIOTTHONOS ÓVODA



alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti terv az iskola területét **LKe jelű kertvárosias lakóterület** területfelhasználásban határozza meg.

A TSZT védelmi illetve korlátozó elemet a telek tekintetében nem határoz meg.

A szabályozási tervlap az iskolát **LKe-1** jelű építési övezetben határozza meg.

Az építési telket szabályozási vonal illetve egyéb védelmi korlátozó elem nem érinti.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

„LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4.§.

(1) A kialakult kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek területén az új beépítésnek a meglévőhöz kell illeszkednie. (beépítési mód, építménymagasság).

„(2) A lakóterületeken telkenként elhelyezhetők:

e) a kisvárosias lakóterületeken egy és többlakásos épületek, társasházak,

f) a kertvárosias lakóterületeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek,

c) a falusias lakóterületeken legfeljebb három önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, amelyben legfeljebb két lakás lehet.”¹⁶

(3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.

(4) Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.

(5) A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.

„(6) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, a kialakítható építési telkek legkisebb szélessége a következő:

g) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén	14,0 m
h) Szabadon álló beépítési mód esetén	16,0 m
i) Zárt sorú beépítés esetén	12,0 m” ¹⁷

¹⁶ módosította a 14/2016. (V.30.) rendelet 3. §

(7) A kisvárosias övezetben a telekterület legalább 20%-át , a kertvárosias övezetben legalább 50%-át a falusias övezetben legalább 40%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

(8) Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.

(9) A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.

(10) Oldalhatáros beépítésnél szabadonálló épület is elhelyezhető, ha a telek legalább 16m széles.

(11) A szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén, tömör kerítést kell építeni.

(12) Pincszinten gépkocsi lehajtó csak az utcai telekhatártól mért 10 m-en túl helyezhető el.

(13) Lakópark létesítése esetén előzetesen beépítési tervet kell készíteni.

„(15) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.”¹⁸

„9.§. Lke-1 jelű övezet

Övezeti jel	Lke-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	30%
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720

”

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A HÉSZ építési övezeti besorolása, a telekre vonatkozó előírások és a kialakult állapot jellemzői között ellentmondás fedezhető fel.

40

2.2. A hatályos településrendezési követelményekkel kapcsolatos megállapítás

A kialakult állapot és az OTÉK vonatkozó követelményeinek a figyelembevételével **az építési telkek területfelhasználásának és építési övezeteinek a felülvizsgálata indokolt**, a fejlesztéshez kapcsolódó módosítások nélkül is, mivel **a településrendezési eszközök megállapításai nincsenek összhangban sem a kialakult rendeltetésekkel, sem a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményekkel.**

¹⁷ beillesztette a 14/2016. (V.30.) rendelet 4. §

¹⁸ beillesztette a 14/2016. (V.30.) rendelet 5. §

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot

1. A WELLIS TELEPHELYE



Meglévő és tervezett épületek

1. szerelő üzemcsarnok, csarnok
2. acélszerkezetű magasraktár
3. csarnok
4. bemutatóterem
5. iroda, lakóépület
6. pihenőház
7. raktár
8. tervezett szaunagyártó csarnok
9. tervezett TMK üzemcsarnok
10. tervezett iroda és bemutatóterem
11. tervezett acélszerkezetű magasraktár
12. tervezett acélszerkezetű gyártócsarnok

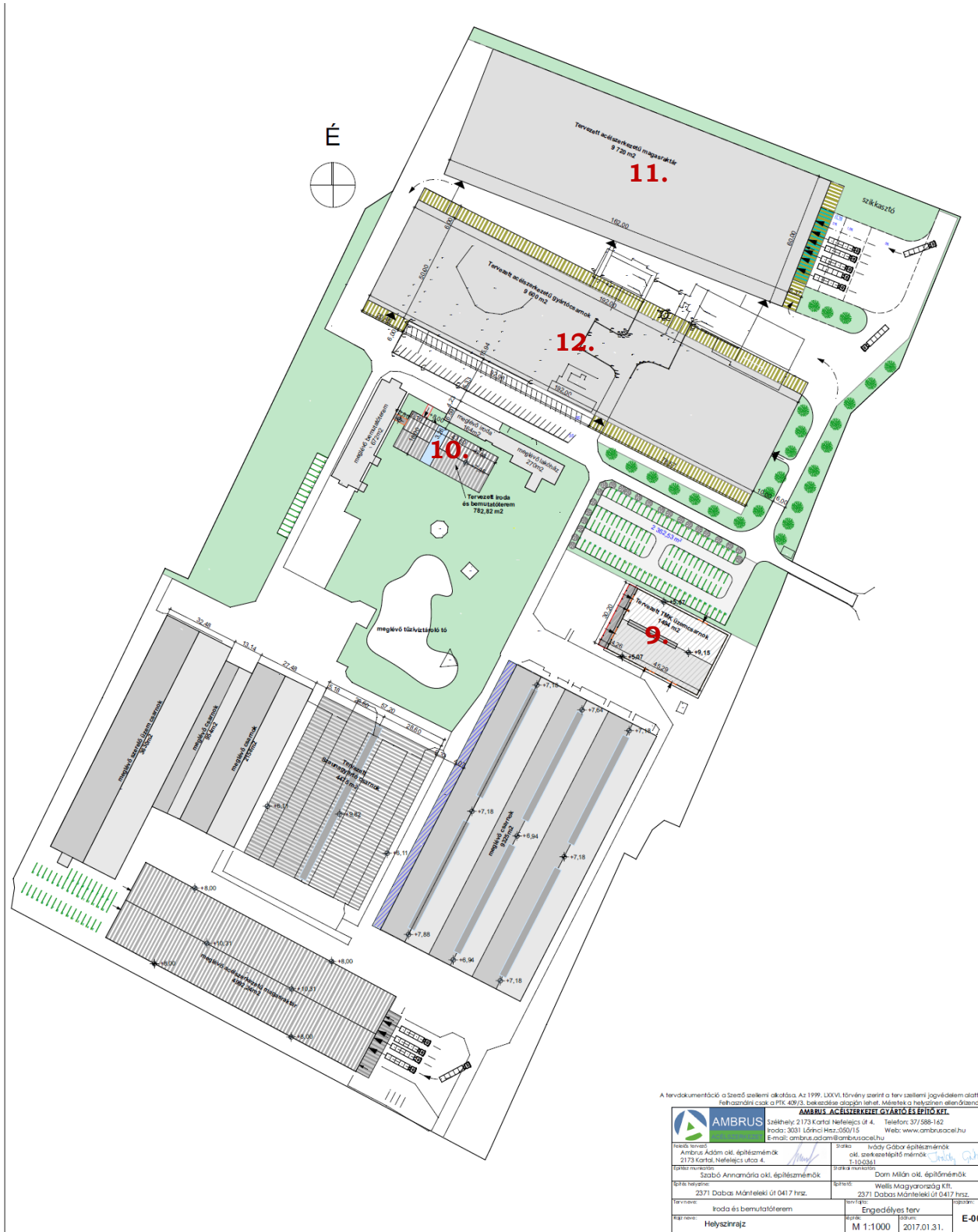
41

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
<i>Összesen</i>		
	A telek beépített területe	27590,91
Tervezett épületek		
9.	tervezett TMK üzemcsarnok	1494
10.	tervezett iroda és bemutatóterem	782,82
11.	tervezett acélszerkezetű magasraktár	9720
12.	tervezett acélszerkezetű gyártócsarnok	9600
	<i>Összesen:</i>	<i>21596,82</i>
<i>Összesen</i>		
	A telek tervezett beépített összes területe	49187,73

A telephely fejlesztése során a fenti táblázatban szereplő építmények elhelyezése tervezett. Az új építmények építészeti műszaki tervezési feladatait az Ambrus Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft. végzi. A fejezet a Wellis Kft. által a rendezéshez rendelkezésre bocsátott Ambrus Kft. által jegyzett dokumentumok és a dokumentumokban szereplő műszaki alapadatok felhasználásával készült.

TERVEZETT TELEPÍTÉS



A tervdokumentáció a Szász utcai árkotlás. Az 1999. LXV. törvény szerinti a tervek készítés jognyilatékam alatt Felhasználási csk a MK. 49/3. bekezdése alapján lehet. Méretek a helyszínen ellenőrzend

AMBRUS ACÉLSZERKEZETI GYÁRTÓ ÉS ÉPÍTŐ KFT.	
	Székhely: 2173 Kartal, Nefelejcs út 4. Telefon: 37/588-162 Iroda: 3031 Lőrinc-Héz-050/15 Web: www.ambrusacel.hu E-mail: ambrus.adam@ambrusacel.hu
vezető tervező: Ambrus Ádám okl. építész-mérnök 2173 Kartal, Nefelejcs út 4.	szakszám: okl. szakértői igazolási mérnök T-10/034
építész tervező: Szabó Annamária okl. építész-mérnök	szakszám: Dom Miklós okl. építész-mérnök
építész tervező: 2371 Dabas Mártirelek út 0417 hrsz.	építész: Wells Magyarország Kft.
tervező: Iroda és bemutatóterem	tervező: 2371 Dabas Mártirelek út 0417 hrsz.
épitési terv: Helyszínrajz	engedélyes terv: E-01
M 1:1000	2017.01.31.

Első ütemben a 11. számú acélszerkezetű magasraktár megvalósítása tervezett, a 9. 10. és 12. sorszámú építmények megvalósítása a következő ütemben várható.

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény- magasság (m)
Tervezett épületek			
9.	tervezett TMK üzemcsarnok	csarnok	~4,5
10.	tervezett iroda és bemutatóterem	F+1	~4,5
11.	tervezett acélszerkezetű magasraktár	csarnok	10,2
12.	tervezett acélszerkezetű gyártócsarnok	csarnok	~10,2

**TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI
ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

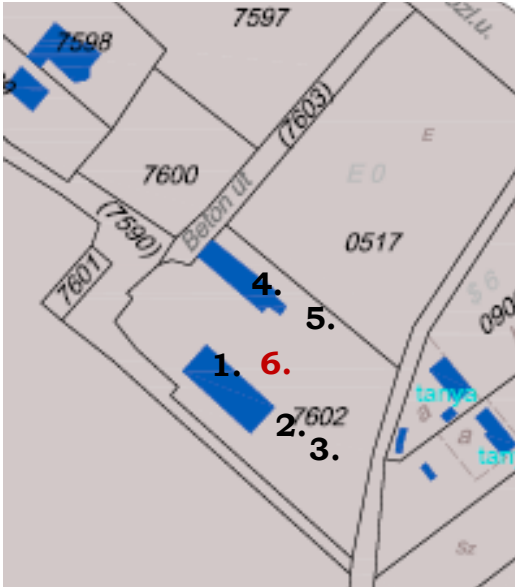
	Tervezett	HÉSZ tervezett övezeti követelmény	Új építési övezete bevezetése
		új építési övezet jele és megnevezése	Gipe-w
telekterület	109.995	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	100 000
telek legkisebb szélessége	kialakult	A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek legkisebb mélysége	kialakult	A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége	-
beépítési mód	szabadonálló		szabadonálló
beépítés mértéke	49187,73 m ² (44,72 %) (OTÉK szerint max: 50%)	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	50
terepszint alatti beépítés mértéke	-	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	50
szintterületi mutató	-	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	25 % (OTÉK szerint min:25)	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25
építménymagasság min	-	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
építménymagasság max	10,2	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	12*

*: kivéve technológiai építmény amelynek legnagyobb magassága 25 méter lehet.

Egyéb építési szabályok:

- **Építési hely:** elő-, oldal- és hátsókert: 5,0 méter;
- **Rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló rendeltetések helyezhetők el; a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló egy lakás fenntartható;
- **HÉSZ 20. §** - ban egyes bekezdések tekintetében kivételes szabályok meghatározása, lásd. rendelet-tervezet.

2. A BOGNÁR TÉSZA TELEPHELYE



Meglévő és tervezett épületek

1. száraz tészta gyártó üzem
2. fedett szín
3. raktárépület
4. gyöngyöleg raktár, iroda
5. szín
6. tervezett csarnoképület (épületbővítés)

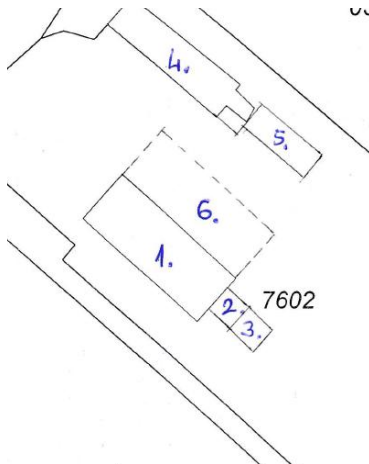
FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>Meglévő épületek</i>		
	A telek beépített területe	749,28
Tervezett épületek		
6.	tervezett csarnoképület (épületbővítés)	366,63
<i>Összesen</i>		
	A telek tervezett beépített területe	1115,91

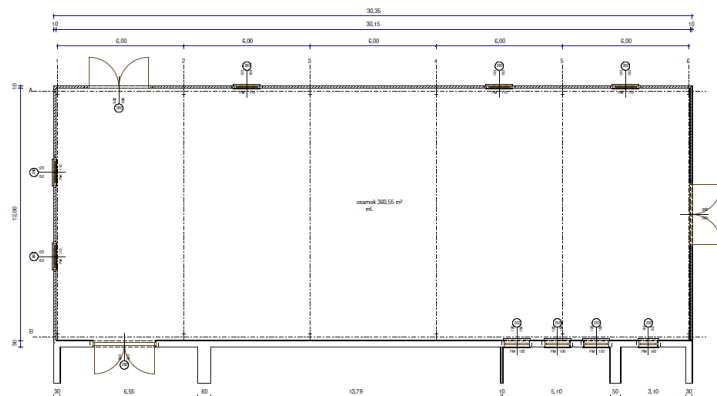
44

A telephely fejlesztése során a fenti táblázatban szereplő építmény elhelyezése tervezett.

TERVEZETT TELEPÍTÉS



telepítési javaslat



tervezett épületbővítés alaprajza

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény- magasság (m)
Tervezett épületek			
6.	tervezett csarnoképület (épületbővítés)	csarnok	10

**TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI
ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

	Tervezett	HÉSZ tervezett övezeti követelmény	HÉSZ meglévő építési övezete alkalmazása
		HÉSZ meglévő építési övezet jele és megnevezése	Gksz-3
telekterület	5124	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	2500
beépítési mód	szabadonálló		szabadonálló
beépítés mértéke	1116 m ² (22 %) (OTÉK szerint max: 60%)	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	40
szintterületi mutató	-	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	0,6
zöldfelület mértéke	59 % (OTÉK szerint min:20)	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25
építménymagasság max	10	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	10,0

45

Egyéb építési szabályok:

- **Építési hely:** előkert a Beton út irányába kialakult állapot illetve be nem épített sávban HÉSZ 3. § (26) szerint, előkert a (0900/59) hrsz. irányába:5,0 méter, oldal- és hátsóker: 5,0 méter;
- **Rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló rendeltetések helyezhetők el; a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló egy lakás fenntartható;
- **HÉSZ 3. § és 20. §** - ban egyes bekezdések tekintetében kivételes szabályok meghatározása, lásd. rendelet-tervezet.

3. A GYÓNI GÉZA ÁLTALÁNOS ISKOLA

A 3865/50, 3865/49 és 3865/48 hrsz-ú telkekre meghatározott Lf-1 építési övezetre vonatkozó előírások, övezeti paraméterek sem az iskola, sem az óvoda kialakult beépítésével nem egyeztethető össze.

Az önkormányzat az iskola 4 tanteremmel történő bővítését tervezi, emeletréépítéssel.

A Lurkó Tagóvoda tornateremmel történő bővítése tervezett.

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

	Tervezett				
	3865/50	3865/49	3865/48	HÉSZ tervezett övezeti követelmény	Új építési övezete bevezetése
				HÉSZ meglévő építési övezet jele és megnevezése	Vt-int-1
telekterület	21317	4016	641	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	-
beépítési mód	szabadonálló	szabadon álló	szabadon álló		szabadonálló
beépítés mértéke	pontos beépítési program kidolgozás alatt (OTÉK szerint max: 80%)			A megengedett legnagyobb beépítési mérték	50
szintterületi mutató	-	-	-	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	pontos beépítési program kidolgozás alatt (OTÉK szerint min: 10%)			A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25
építménymagasság max	pontos beépítési program kidolgozás alatt			Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	10,5

46

Egyéb építési szabályok:

- **Építési hely:** előkert 5,0 m, az oldalkert kialakult állapot ill. 5,25 méter, a hátsókert: 4,0 méter;
- **Rendeltetés:**
 - a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - d) sport,
 - e) igazgatási, iroda

és a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés; továbbá kialakult lakó rendeltetés esetén legfeljebb 2 lakás.
- **HÉSZ 3. § és 15. §** - ban egyes bekezdések tekintetében kivételes szabályok meghatározása, lásd. rendelet-tervezet.

4. A II. RÁKÓCZI FERENC ÁLTALÁNOS ISKOLA

A II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola bővítése tervezett sport funkciót betöltő épületrésszel vagy új épülettel. A konkrét tervezési program még nem ismert.

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

	Tervezett			
	1138	1139	HÉSZ tervezett övezeti követelmény	Új építési övezete bevezetése
			HÉSZ meglévő építési övezet jele és megnevezése	Vt-int-2
telekterület			A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	-
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló		szabadonálló
beépítés mértéke	pontos beépítési program kidolgozás alatt (OTÉK szerint max: 80%)		A megengedett legnagyobb beépítési mérték	60
szintterületi mutató	-	-	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	pontos beépítési program kidolgozás alatt (OTÉK szerint min:10%)		A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	10
építménymagasság max	pontos beépítési program kidolgozás alatt		Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	12,0

47

Egyéb építési szabályok:

- **Építési hely:** előkert 5,0 m, az oldalkert 4,0 méter, a hátsókert: 4,0 méter;
- **Rendeltetés:**
 - a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - d) sport,
 - e) igazgatási, iroda

és a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés; továbbá kialakult lakó rendeltetés esetén legfeljebb 2 lakás.
- **HÉSZ 3. § és 15. §** - ban egyes bekezdések tekintetében kivételes szabályok meghatározása, lásd. rendelet-tervezet.
- Lf-1 övezet tekintetében: a minimálisan kialakítható telekméret – a 1140 hrsz-ú és a 1141 hrsz-ú telket érintő övezethatár módosítás, illetve lehetséges telekhatár-rendezés okán.

5. A VOLT II. SZÁMÚ NAPKÖZIOTTHONOS ÓVODA

A volt óvoda vegyes rendeltetésű fejlesztése tervezett. A konkrét tervezési program kidolgozás alatt.

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

	<i>Tervezett</i>	<i>HÉSZ tervezett övezeti követelmény</i>	<i>HÉSZ meglévő építési övezete alkalmazása</i>
		<i>HÉSZ meglévő építési övezet jele és megnevezése</i>	Vt-2 *
<i>telekterület</i>		<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	720
<i>beépítési mód</i>	szabadonálló		(K) szabadonálló
<i>beépítés mértéke</i>	pontos beépítési program kidolgozás alatt (OTÉK szerint max: 80%)	<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték</i>	45
<i>szintterületi mutató</i>	-	<i>A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató</i>	1,0
<i>zöldfelület mértéke</i>	pontos beépítési program kidolgozás alatt (OTÉK szerint min:10%)	<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	(K) 10
<i>építménymagasság max</i>	pontos beépítési program kidolgozás alatt	<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	10,5

48

A * jel az egyedi szöveges szabályozás lehetőségét biztosítja.

Egyéb építési szabályok:

- **Építési hely:** előkert 5,0 m, az oldalkert 5,25 méter, a hátsókert: 4,0 méter;
- **Rendeltetés:**
 - a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - d) sport,
 - e) igazgatási, iroda
 - f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - g) lakó rendeltetés telekméret 500 m²/lakásszám,
és a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés;
HÉSZ 3. § és 15. § - ban egyes bekezdések tekintetében kivételes szabályok meghatározása, lásd. rendelet-tervezet.

6. VOLT NAPKÖZIOTTHONOS ÓVODA

A volt óvoda vegyes rendeltetésű fejlesztése tervezett. A konkrét tervezési program kidolgozás alatt.

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

	<i>Tervezett 2697 hrsz</i>	<i>HÉSZ tervezett övezeti követelmény</i>	<i>HÉSZ meglévő építési övezete alkalmazása</i>
		<i>HÉSZ meglévő építési övezet jele és megnevezése</i>	Vt-2 *
<i>telekterület</i>		<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	720
<i>beépítési mód</i>	szabadonálló		(K) szabadonálló
<i>beépítés mértéke</i>	pontos beépítési program kidolgozás alatt	<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték</i>	45
<i>szintterületi mutató</i>	-	<i>A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató</i>	1,0
<i>zöldfelület mértéke</i>	pontos beépítési program kidolgozás alatt	<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	(K) 10
<i>építménymagasság max</i>	pontos beépítési program kidolgozás alatt	<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	10,5

49

A * jel az egyedi szöveges szabályozás lehetőségét biztosítja.

Egyéb építési szabályok:

- **Építési hely:** előkert 5,0 m, az oldalkert 4,0 méter, a hátsókert: 4,0 méter;
- **Rendeltetés:**
 - a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - d) sport,
 - e) igazgatási, iroda
 - f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - g) lakó rendeltetés telekméret 500 m²/lakásszám,

és a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés;

HÉSZ 3. § és 15. § - ban egyes bekezdések tekintetében kivételes szabályok meghatározása, lásd. rendelet-tervezet.
- **A 2697 hrsz-ú** ingatlant az SZT műemléki környezetként határozza meg. A jelölés a jogszabályi követelmények alapján nem indokolt. Az MK területek felülvizsgálata Dabas új településrendezési eszközeinek kidolgozása során történik meg a településképi rendelet ismeretében.

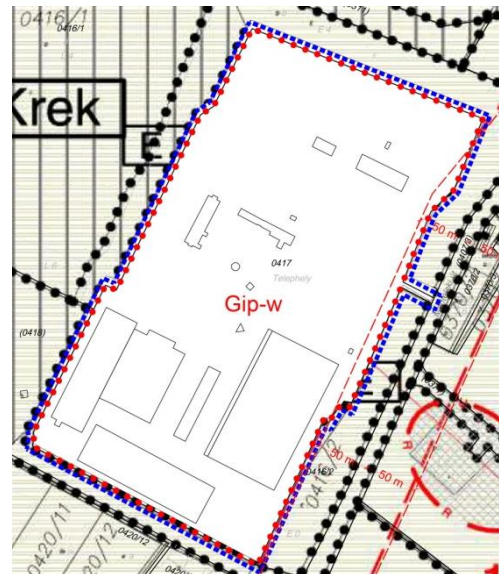
4. Településrendezési javaslat

1. A WELLIS TELEPHELYE

TSZT módosítás: a TSZT Gip területfelhasználásnak módosítása nem indokolt

HÉSZ módosítás: A HÉSZ – ben a telephelyre új Gipe-w jelű építési övezet meghatározása javasolt, ezzel az SZT módosítása is szükségessé válik.

nem indokolt



TSZT módosítás

SZT módosítás javaslata

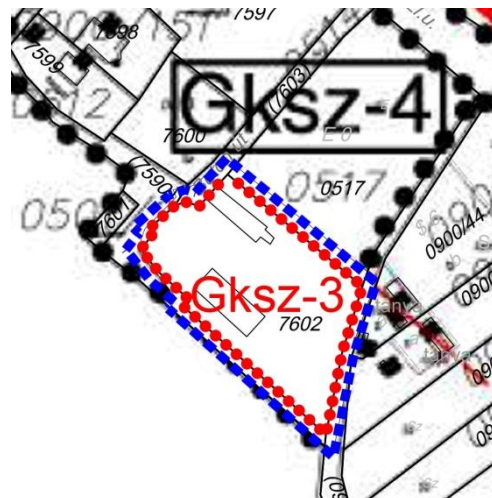
2. A BOGNÁR TÉSZTA TELEPHELYE

TSZT módosítás: a TSZT tervezett Gksz területfelhasználás korrekciója indokolt, a hatályos HÉSZ-ben foglalt övezetnek is megfelelően Gksz területfelhasználásra

HÉSZ módosítás: A telephelyre a HÉSZ – ben alkalmazott Gksz-3 jelű övezet érvényesítése javasolt.



TSZT módosítás



SZT módosítás javaslata

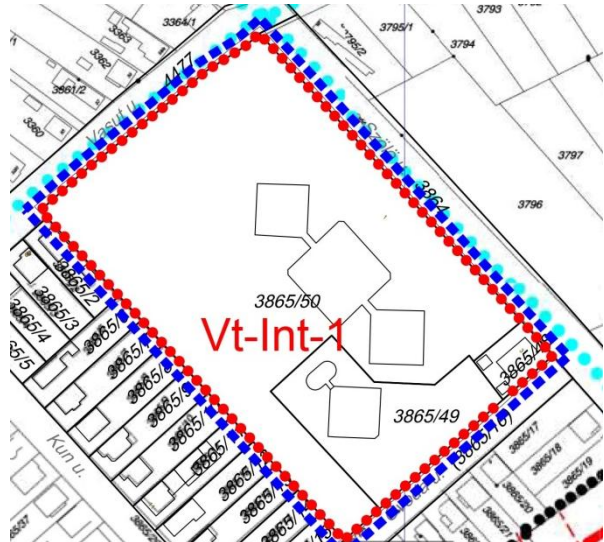
3. A GYÓNI GÉZA ÁLTALÁNOS ISKOLA

TSZT módosítás: a TSZT Lf területfelhasználásnak módosítása indokolt, Vt területfelhasználás meghatározásával

HÉSZ módosítás: A HÉSZ – ben a területre új Vt-Int-1 jelű építési övezet meghatározása javasolt, ezzel az SZT módosítása is szükségessé válik.



TSZT módosítás

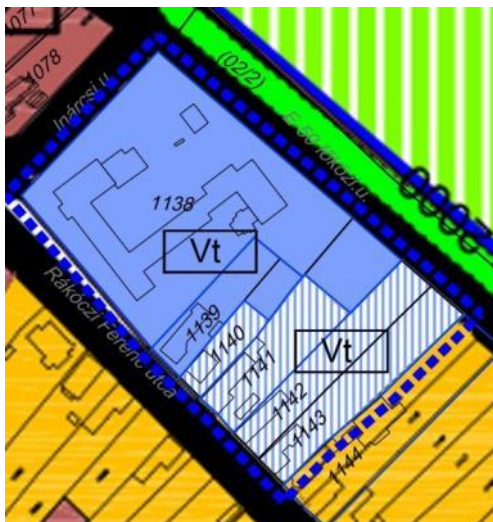


SZT módosítás javaslata

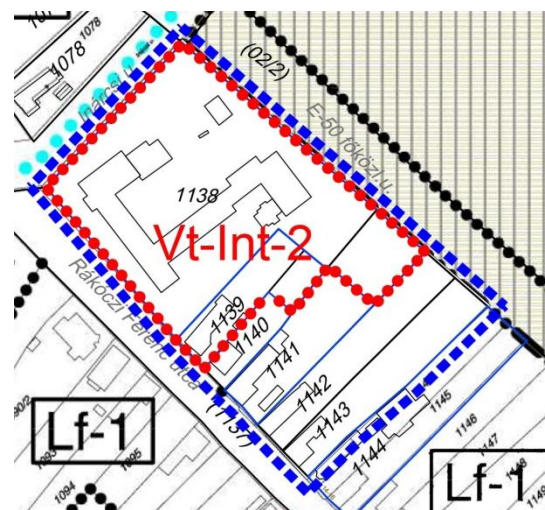
4. A II. RÁKÓCZI FERENC ÁLTALÁNOS ISKOLA

TSZT módosítás: a TSZT Lf területfelhasználásnak módosítása indokolt, Vt területfelhasználás meghatározásával.

HÉSZ módosítás: A HÉSZ – ben a területre új Vt-Int-2 jelű építési övezet meghatározása javasolt, ezzel az SZT módosítása is szükségessé válik.



TSZT módosítás



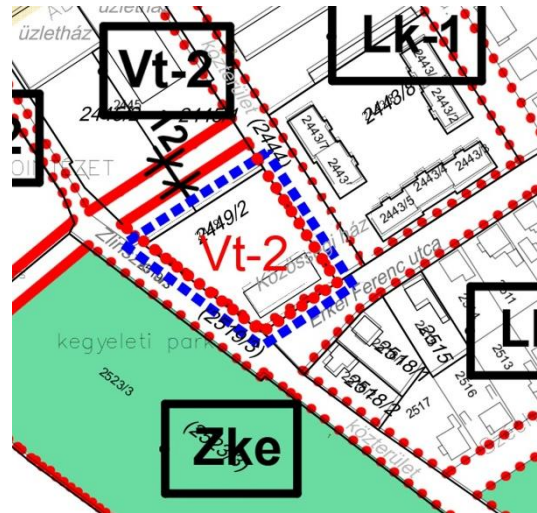
SZT módosítás javaslata

5. A VOLT II. SZÁMÚ NAPKÖZITTHONOS ÓVODA

TSZT módosítás: A telket a TSZT Vt övezetben határozza meg, így a TSZT módosítása nem indokolt.

HÉSZ módosítás: Az SZT a telket Vt-2 építési övezetben határozza meg, az egyedi szöveges szabályozás miatt a Vt-2 övezet * kitevővel történő differenciálása javasolt.

nem indokolt



TSZT módosítás

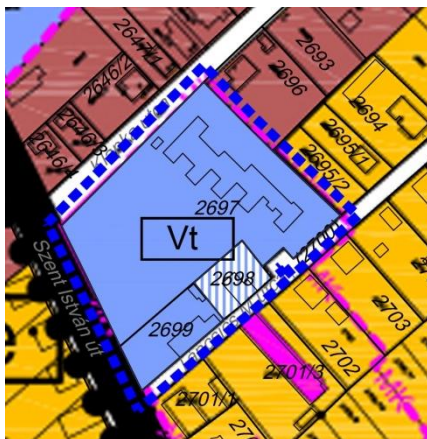
SZT módosítás javaslata

52

6. VOLT NAPKÖZITTHONOS ÓVODA

TSZT módosítás: két telek tekintetében (2697 és 2699 hrsz) a TSZT Lke területfelhasználásnak módosítása indokolt, Vt területfelhasználás meghatározásával.

HÉSZ módosítás: Az intézményi telkekre a HÉSZ – ben alkalmazott Vt-2 jelű építési övezet érvényesítése javasolt, * kitevő alkalmazásával az egyedi előírások átvezetése érdekében.



TSZT módosítás



SZT módosítás javaslata

5. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

A településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Dabas város településrendezési eszközei részleges módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket kell megvizsgálni.

A tervezés során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a területrendezési vonatkozásokat alapvetően a hatályos beépítésre szánt terület vonatkozásában vizsgáljuk.

Hatályos területrendezési tervek:

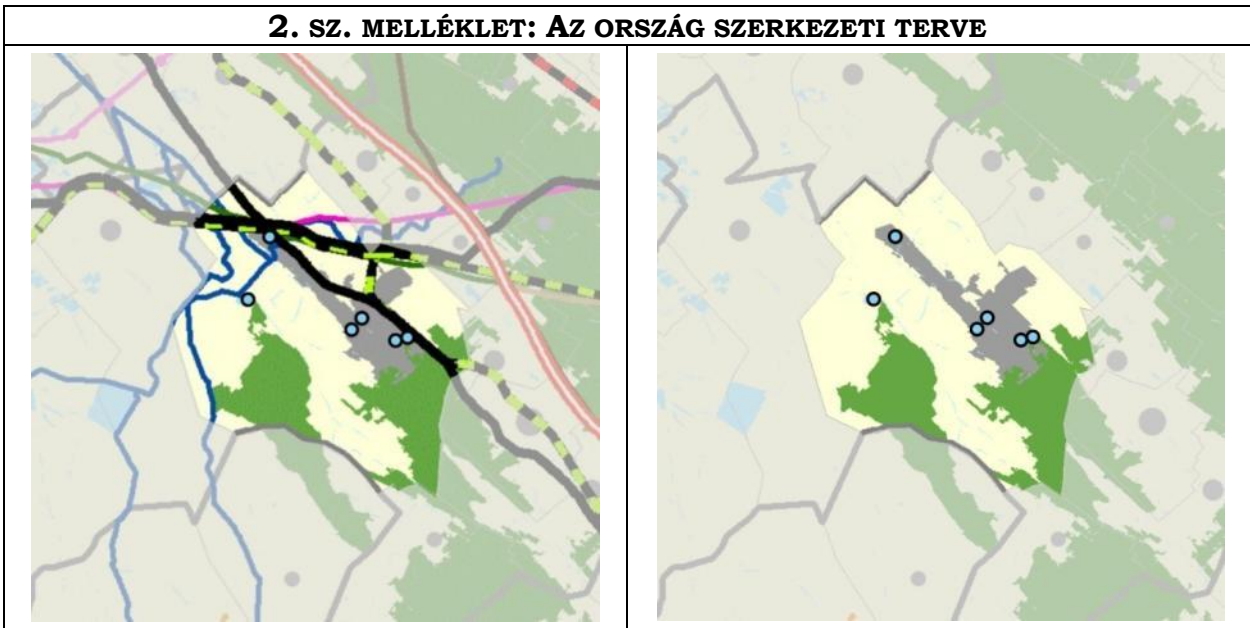
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (**OTrT**)
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről (**PmTrT**)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

➤ Országos Területrendezési Terv

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE



<ul style="list-style-type: none"> — Főút — Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya — 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékkeleme — Kőolajszállító vezeték — Országos jelentőségű csatorna 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erdőgazdálkodási térség ■ Mezőgazdasági térség ■ Települési térség ■ 1000 ha felett
országos műszaki infrastruktúra hálózatokkal	országos műszaki infrastruktúra hálózatok nélkül

• **Területfelhasználás**

Az OTrT a kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OTrT törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésére, módosítására vonatkozó átmeneti rendelkezéseket tartalmaz. Ez alapján a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 2013. évben módosított OTrT 6. § (2) bekezdésének az előírásait kell alkalmazni.

Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Dabas közigazgatási területe a mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási, és a települési térség részét képezi, a település belterülete a települési térségbe tartozik. **A tervezési területek települési térségben a Wellis területe mezőgazdasági térségben belül fekszik.**

• **Műszaki infrastruktúra-hálózatok**

Az OTrT átmeneti rendelkezései alapján az **országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat** és egyedi építményeket az Országos Szerkezeti Terv által meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni.

A tervezési területeket az országos műszaki infrastruktúra-hálózat egyetlen eleme sem érinti.

• **Országos övezetek**

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK (TELEPÜLÉST ÉRINTŐK)	
3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

<p>3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p>	<p>3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE</p>
<p>3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE</p>	<p>3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p>
	<p>DABAS VÁROS TERÜLETÉT AZ ALÁBBI ORSZÁGOS ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3/6. VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE • 3/8. NAGYVÍZI MEDER ÉS A VÁSÁRHELYI-TERV TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ VÍZKÁR-ELHÁRÍTÁSI CÉLÚ SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE

3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

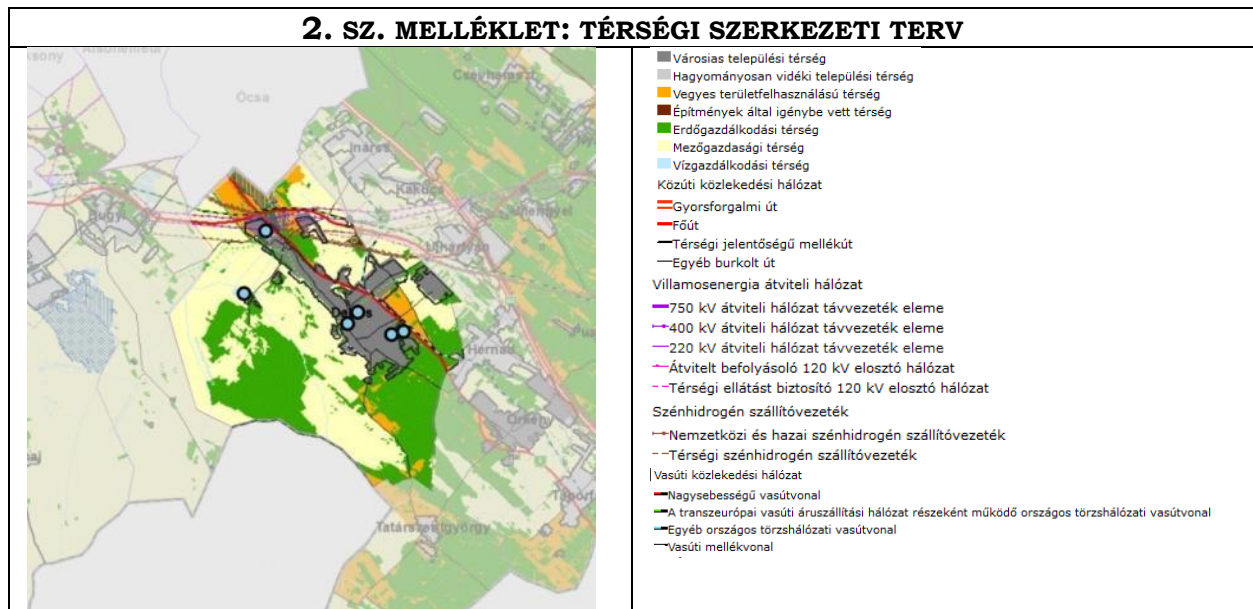
➤ Pest Megye Területrendezési Terve

Dabas térségére a vonatkozó megyei területrendezési terv **Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről** (a továbbiakban a PmTrT).

• **Területfelhasználás**

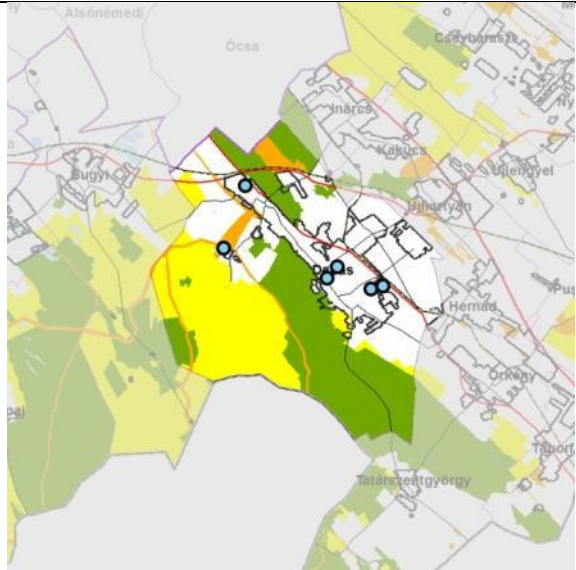
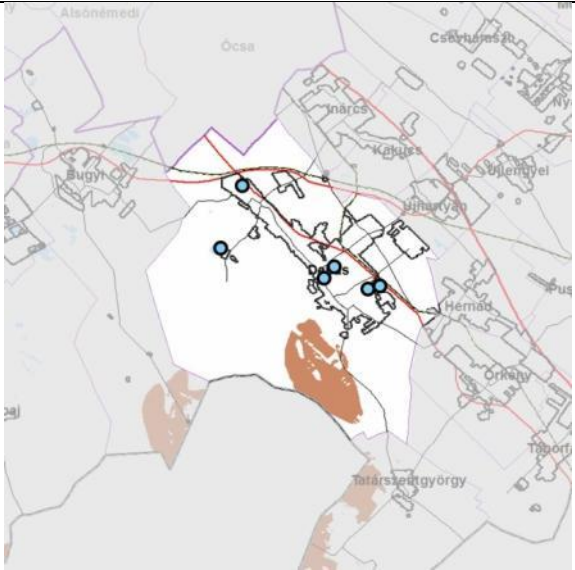
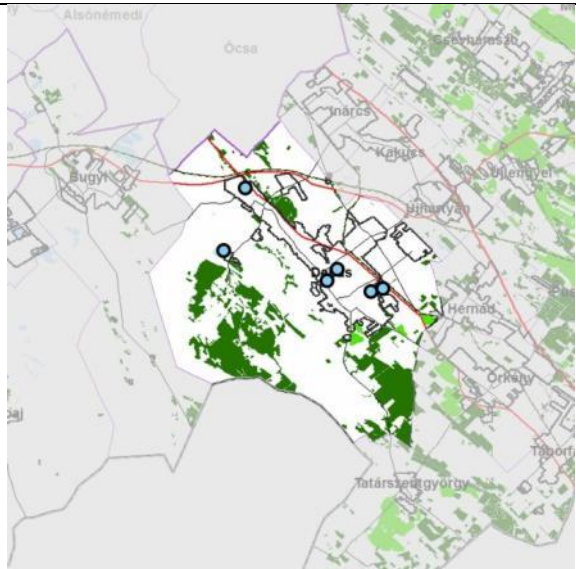
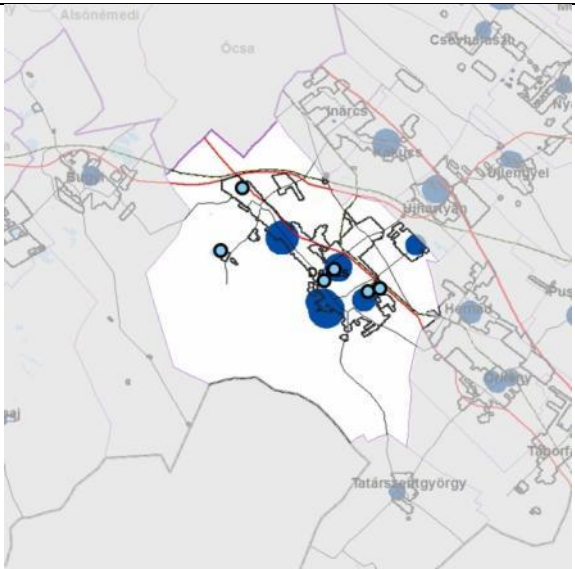
A **PmTrT Térségi Szerkezeti Terve** térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában a települési térség – Dabas esetében a városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolt. A településen ezen kívül mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, vegyes és építmények által igénybe vett térség található.

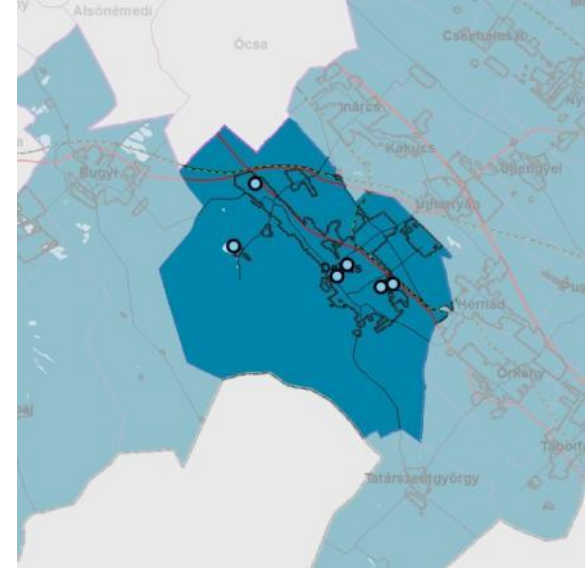
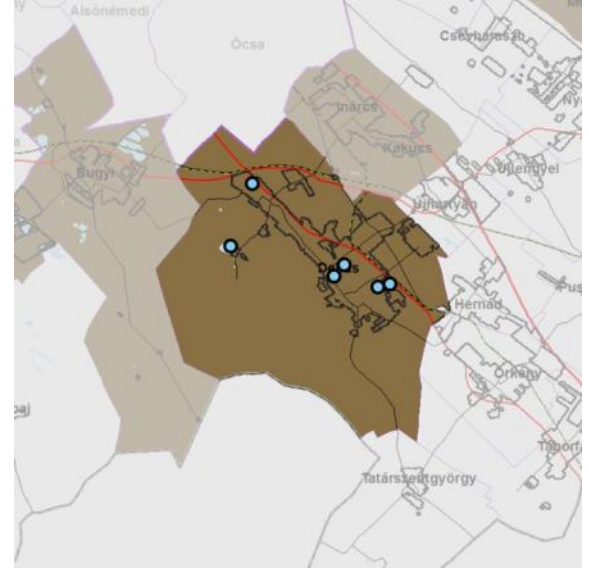
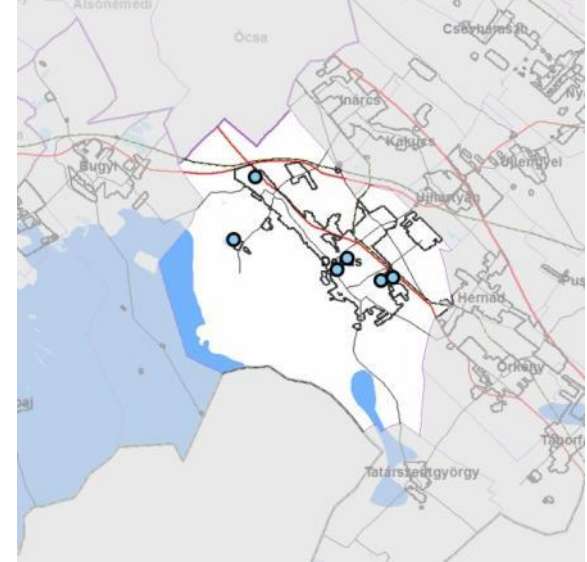
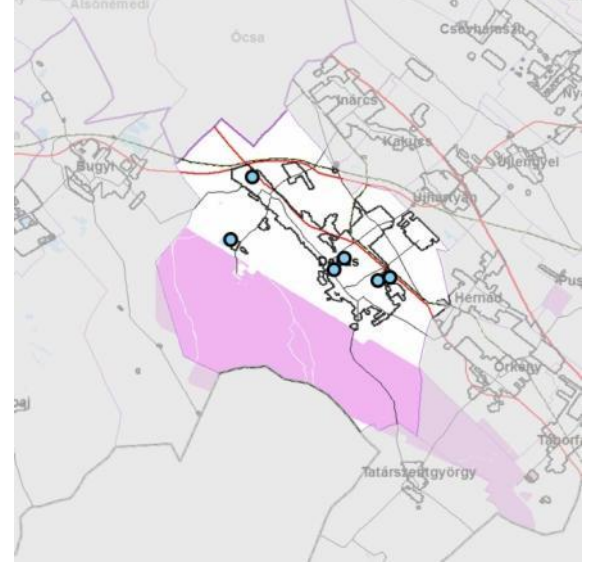
A tervezési területek közül a PMTrT tekintetében minden terület települési térség, az OTrT tekintetében a Wellis telephely mezőgazdasági térség, az egyéb területek a települési térség részét képezik.



A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területeket közvetlenül egyetlen elem sem érinti.

• **Térségi övezetek**

3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV	
	
<p>3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE</p> <p>3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE</p>	<p>3.2. SZ. MELLÉKLET: KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p>
	
<p>3.3. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE</p>	<p>3.8. SZ. MELLÉKLET: KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p>

	
<p>3.9. SZ. MELLÉKLET: FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉG VÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p>	<p>3.10. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE</p>
	
<p>3.11. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE</p>	<p>3.15. SZ. MELLÉKLET: KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p>
<p>DABAS VÁROS TERÜLETÉT AZ ALÁBBI TÉRSÉGI ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE • 3/12. FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE • 3/13. VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE 	<p>PMTRT-BEN MÁR NEM ALKALMAZANDÓ TÉRSÉGI ÖVEZETEK:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3/4. TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE • 3.5. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE • 3/7. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZETE • 3/14. SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

A rendelkezésre álló lehatárolások szerint a térségi övezetek közül a tervezési területeket az alábbiak szerint érintettek:

Az OTrT térségi övezeteinek érintettsége

- ökológiai hálózat övezetet nem érint egyik terület sem;
- szántó illetve erdő övezetet nem érint egyik terület sem;
- tájképvédelmi övezetet a Wellis és a Rákóczi Iskola érint;
- vízminőség védelmi terület övezetét a két volt óvoda érinti;
- a honvédelmi övezetet mindent terület érinti.

A PMTrT érintettsége

- ásványi nyersanyag, felszíni vizek övezetet mindent terület érint;
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség övezet az 5-ös számú napközis volt óvoda területe érint.

A fentiek alapján a tervezett módosítási javaslatok nem ellentétesek az OTrT és a PmTrT előírásaival.

Budapest, 2017. május

III. Jóváhagyandó munkarészek

10. A településszerkezeti terv módosítása

Határozat-tervezet

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017 (.....) sz. határozata

***Dabas Város 154/2006. (VI.22.) Kt. sz. határozattal megállapított
Településszerkezeti tervének módosításáról***

Dabas Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja:
 - a) jelen határozat 1. sz. mellékletét: Dabas Településszerkezeti Tervének módosító tervlap részleteit.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, beépítésre szánt terület kijelölés a módosítással nem történik;
 - b) a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétele nem történik.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.


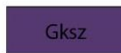
A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

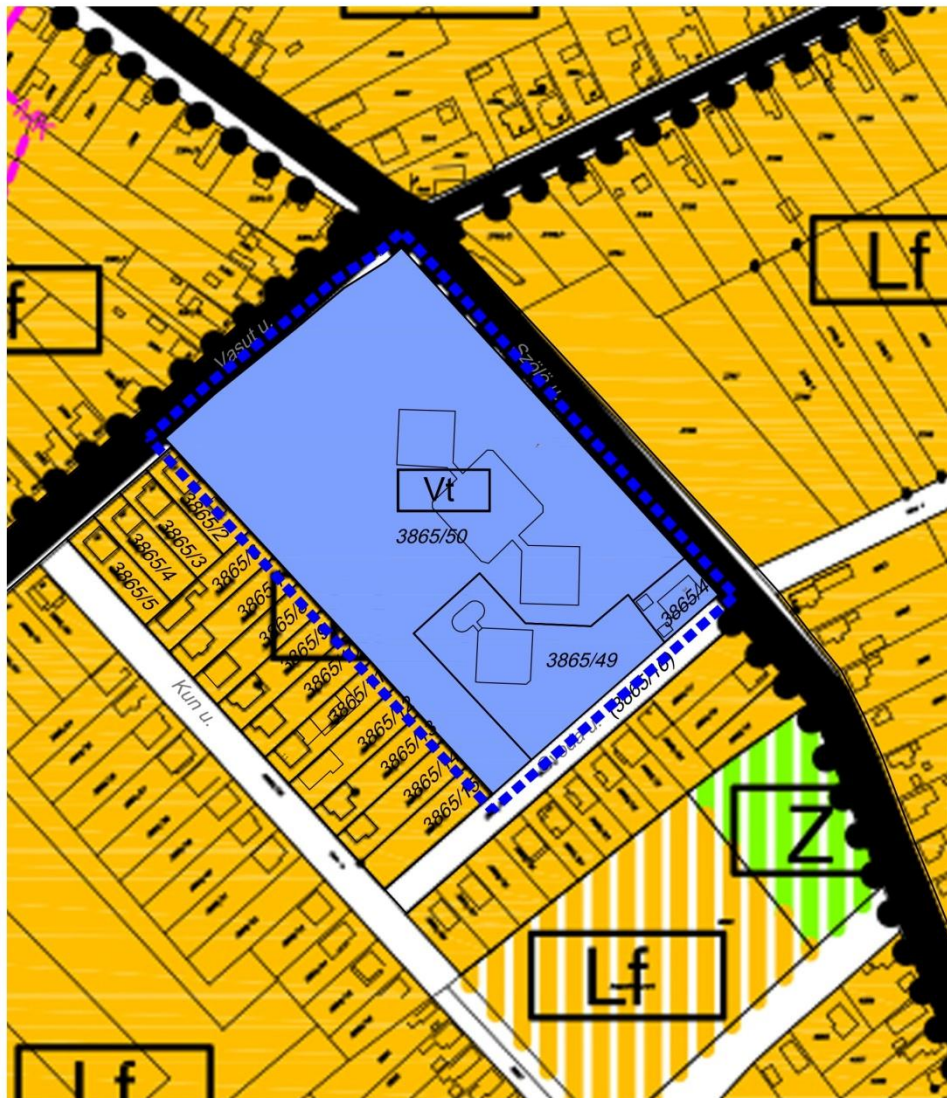
1. sz. melléklet: Dabas Településszerkezeti Tervének módosító tervlap részletei



1. módosítás:



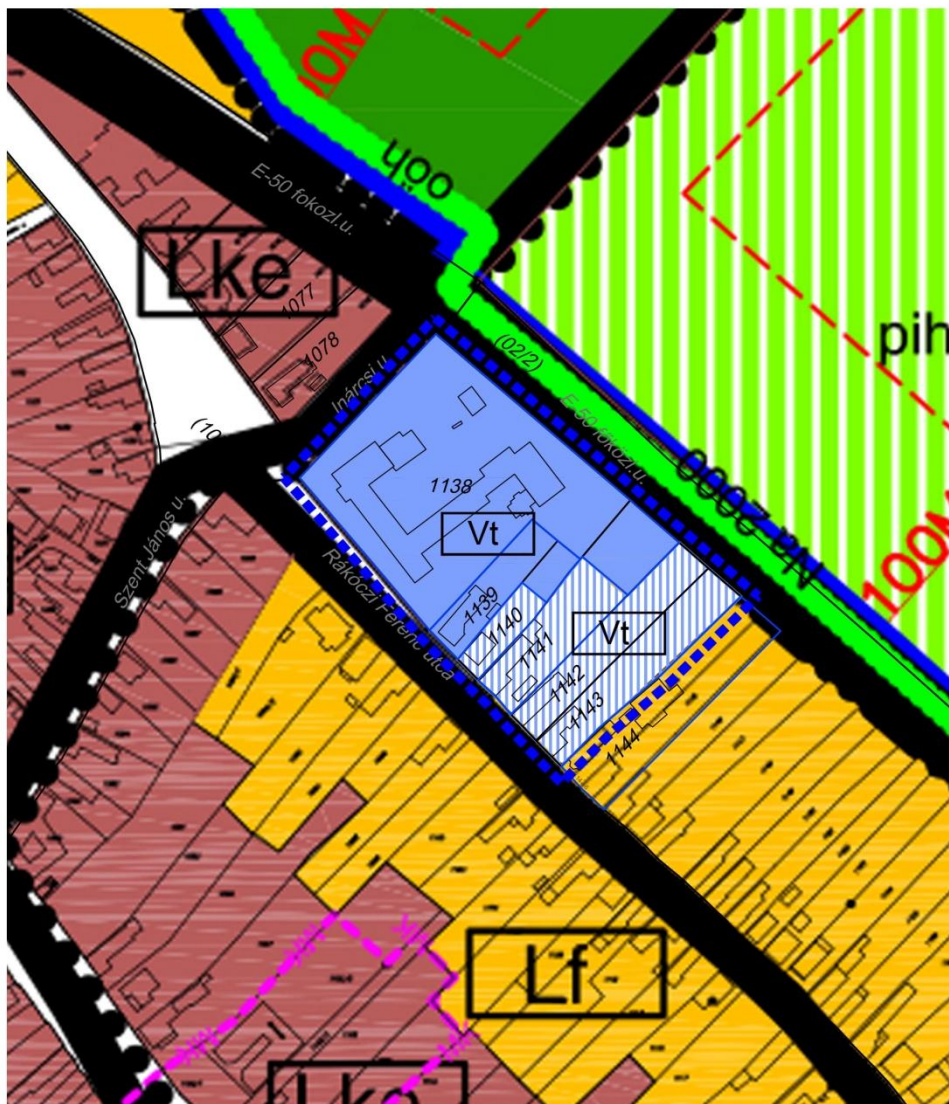
-  MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA
-  Gksz KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET




2. módosítás:



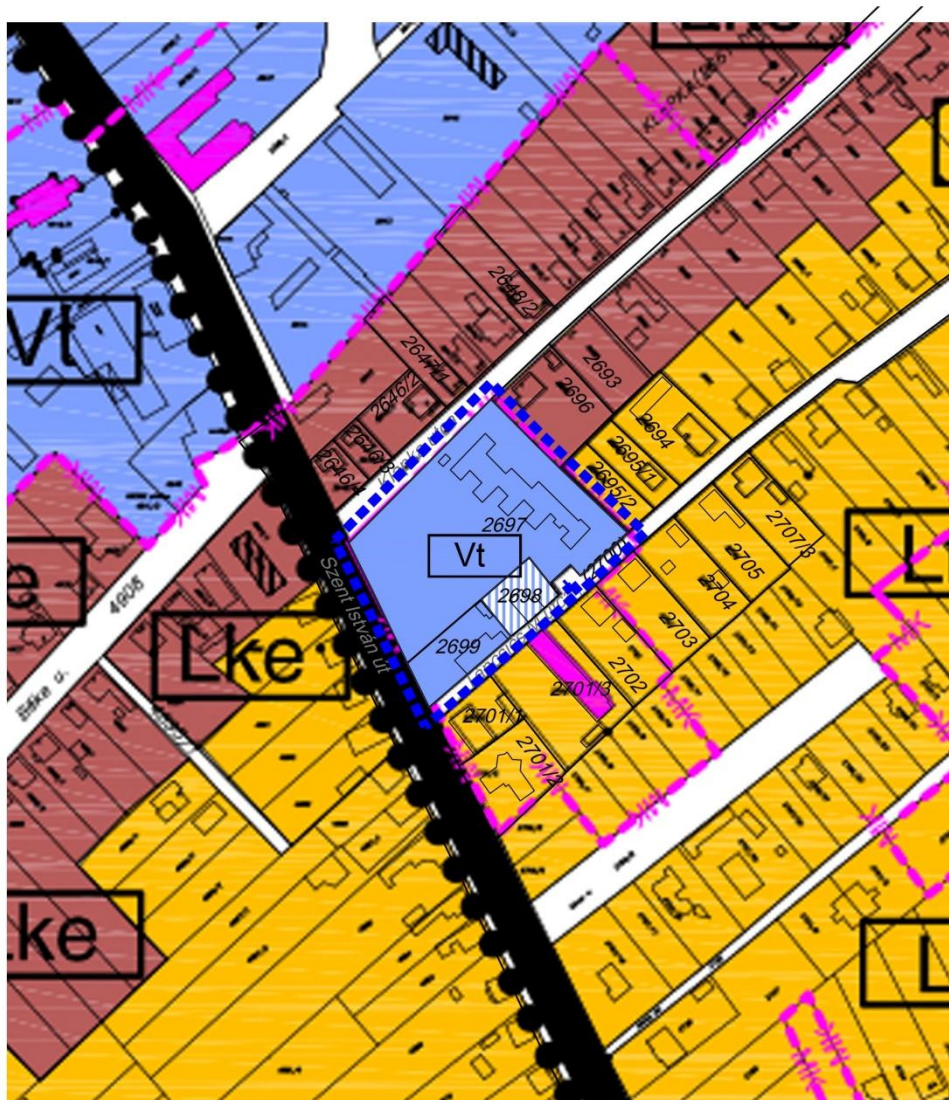
-  MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA
-  TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET





3. módosítás:



-  MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA
-  Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
-  Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (TÁVLATI)

4. módosítás:



-  MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA
-  Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
-  Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (TÁVLATI)
-  MK MŰEMLÉK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA

11. A helyi építési szabályzat módosítása**Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (....) kt. rendelete****Dabas Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24 /2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dabas Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pont és 32. § (6) bekezdése a) pont szerinti eljárásban a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Dabas Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24 /2006. (VI.22.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) a következők szerint módosítja:

65

1. §

Jelen rendelet mellékletei:

- a) az 1m. sz. melléklet: SZT-1m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- b) a 2m. sz. melléklet: SZT-2m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- c) a 3m. sz. melléklet: SZT-3m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- d) a 4m. sz. melléklet: SZT-4m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- e) az 5m. sz. melléklet: SZT-5m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- f) a 6m. sz. melléklet: SZT-6m jelű Szabályozási Tervlap részlet.

2. §

(1) A Rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A város közigazgatási területének térbeli szabályozását a T-1 tervszámú, m=1:4000 (belterületek) és a T-2 tervszámú, m=1:10000 (külterületek) méretarányú térképek ábrázolják. E rendelet hatályba lépésétől a közigazgatási terület szabályozását tartalmazó T-1 tervszámú tervlap és T-2 tervszámú tervlap, e rendelet mellékletét képező T-1É tervszámú, 1:4000 méretarányú és T-2V tervszámú, 1:10000 méretarányú tervlap szerint módosul, továbbá az (1a) bekezdés szerint.”

(2) A Rendelet 2. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés szerint szabályozási tervlapot módosító tervlap részlet, amely hatályba lépését követően az érintett területi hatály alatt az (1) bekezdés szerinti

szabályozási tervlap nem alkalmazható, helyébe a következő szabályozási tervlap részlet lép:

- a) az 1m. sz. melléklet: SZT-1m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- b) a 2m. sz. melléklet: SZT-2m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- c) a 3m. sz. melléklet: SZT-3m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- d) a 4m. sz. melléklet: SZT-4m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- e) az 5m. sz. melléklet: SZT-5m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- f) a 6m. sz. melléklet: SZT-6m jelű Szabályozási Tervlap részlet.”

3. §

A Rendelet 4. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.”

4. §

A Rendelet 17. §-a a következő (3)- (7) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) A szabályozási terven Vt-2* építési övezettel jelölt területre a jelen § - ban meghatározott Vt-2 övezeti paraméterek és a (4) – (7) bekezdés előírásai érvényesek. A Vt-2 övezeti paraméterek közül nem kell alkalmazni a „legnagyobb szintterületi mutató”, és a táblázatban szereplő „K” szabályozót.

(4) A Vt-2* jelű építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lévő építési telken

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) egyéb közösségi szórakoztató,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató és
- d) sport,

e) igazgatási, iroda

f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

g) lakó rendeltetés legfeljebb telekméret/500 m² lakásszámmal, továbbá ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés helyezhető el.

(5) Az építési övezetben

- a) az előkert: 5,0 méter;
- b) az oldalkert: 5,5 méter,
- c) a hátsókert: 4,0 méter.

(6) Az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az építési helyen belül bővíthető.

(7) A közműellátás mértéke: részlegesen közművesített.”

5. §

(1) A Rendelet kiegészül a következő 19/D. § - val:

„19/D. §

Vt-int-1 településközpont vegyes intézményi terület építési övezete

(1) A Vt-int-1 jelű építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lévő építési telken

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) egyéb közösségi szórakoztató,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató és
- d) sport,
- e) igazgatási, iroda és

az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés; továbbá kialakult lakó rendeltetés esetén legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetben

- a) az előkert: 5,0 méter;
- b) az oldalkert: 5,5 méter,
- c) a hátsókert: 4,0 méter.

(4) Az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető.

(6) A közműellátás mértéke: részlegesen közművesített.

(6) A Vt-int-1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Építési övezet jlel</i>	Vt-int-1
<i>Beépítési mód</i>	szabadonálló
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	-
<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	50
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték</i>	75
<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	25
<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	10,5

6. §

67

(1) A Rendelet kiegészül a következő 19/E. § - val:

„19/E. §

Vt-int-2 településközpont vegyes intézményi terület építési övezete

(1) A Vt-int-2 jelű építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lévő építési telken

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) egyéb közösségi szórakoztató,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató és
- d) sport,
- e) igazgatási, iroda és

az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés; továbbá kialakult lakó rendeltetés esetén legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetben

- a) az előkert: 5,0 méter;
- b) az oldalkert: 4,0 méter,
- c) a hátsókert: 4,0 méter.

(4) Az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető.

(6) A közműellátás mértéke: részlegesen közművesített.

(6) A Vt-int-2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Építési övezet jlel</i>	Vt-int-2
<i>Beépítési mód</i>	szabadonálló
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	-

<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	60
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték</i>	80
<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	10
<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	12,0

7. §

(1) A Rendelet 23. § - a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

- „(2) Az 5124 hrsz-ú telek Gksz-3 jelű övezetben lévő építési telken:
- az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert nagysága 5,0 méter, azzal, hogy építési helyen kívül meglévő épületen az építési helyen belül bővíthető;
 - a közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.”

8. §

(1) A Rendelet kiegészül a következő 26/A. § - val:

„26/A. §

Gipe-w egyéb ipari terület, Wellis telephely építési övezete

(1) A Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Az építési övezet hatálybalépésekor meglévő a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló önálló lakóépület fenntartható, átalakítható, felújítható, bővíthető, a lakásszám növelése nélkül.

(3) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert nagysága 5,0 méter.

(4) Az építési övezetben kerítés, a vagyonvédelmi és technológiai szempontoknak megfelelő magassággal és kivitelben létesíthető.

(5) A közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.

(6) A Gipe-w építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Építési övezet jlel</i>	Gipe-w
<i>Beépítési mód</i>	szabadonálló
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	100 000
<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	50
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték</i>	50
<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	25
<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	12*

*: kivéve technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága 25 méter lehet.”

9. §

A Rendelet

20. § (1) bekezdésében a „mértékben lehet.” szöveg helyébe a „mértékben lehet, kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.” szövegrész;

- b) 20. § (5) bekezdésében a „mentén.” szöveg helyébe a „mentén, kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.” szövegrész;
- c) a 20. § (10) bekezdésében a „létesíthető.” szöveg helyébe a „létesíthető, kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.”

10. §

A Rendeletben hatályon kívül kerül a 3. § (24) és (25) bekezdések, és a 13. § (3) bekezdés.

11. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dabas, 2017. május

Polgármester

Jegyző

A rendelet kihirdetve

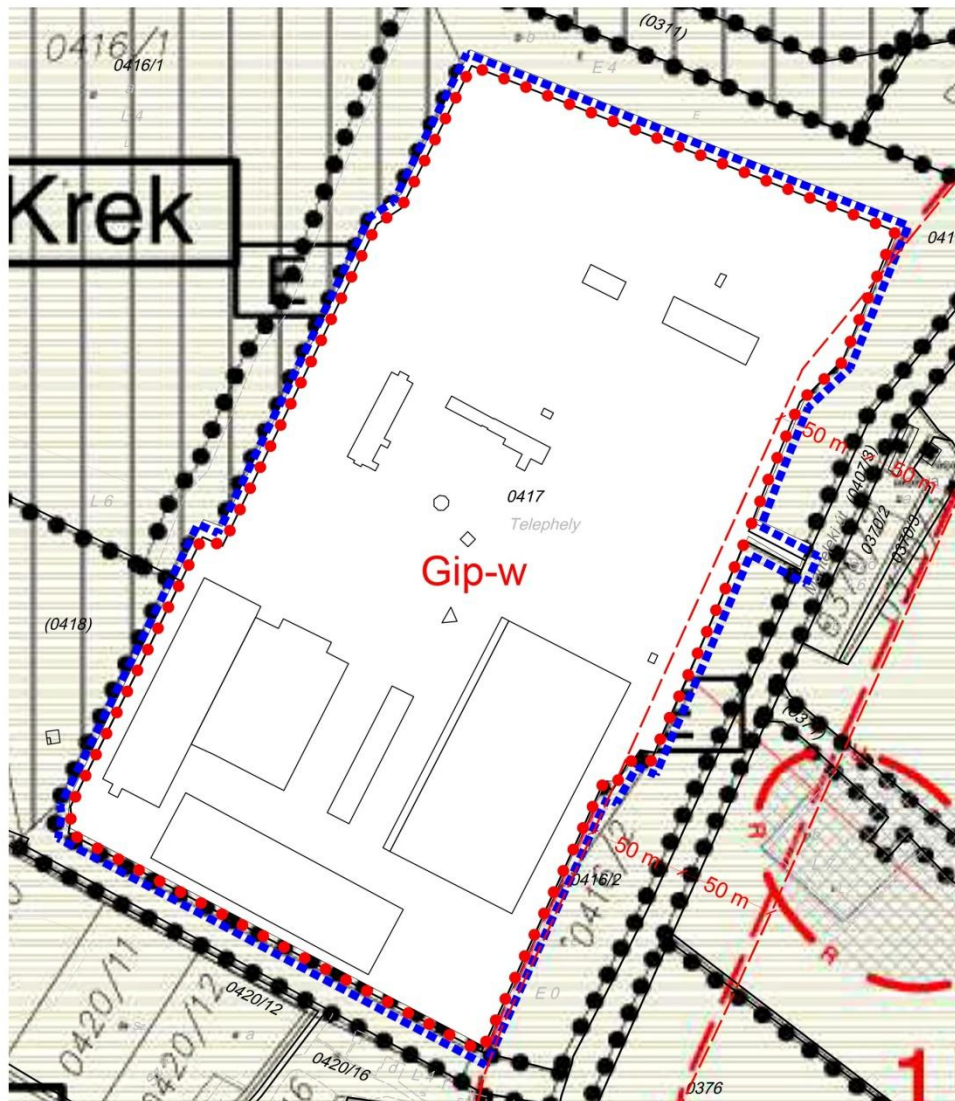
Jegyző

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva

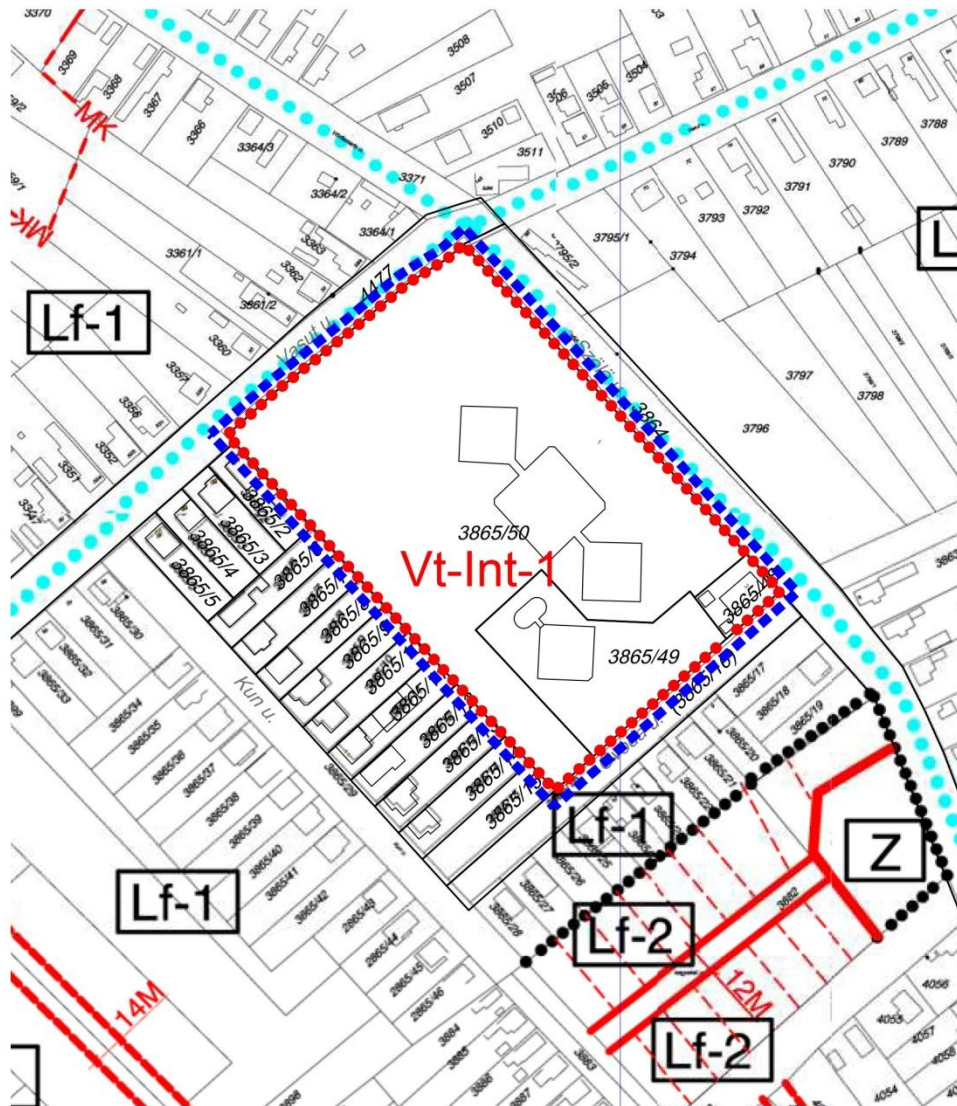
Jegyző

A .../2017. (... ...) kt. rendelet 1m. melléklete: SZT-1m



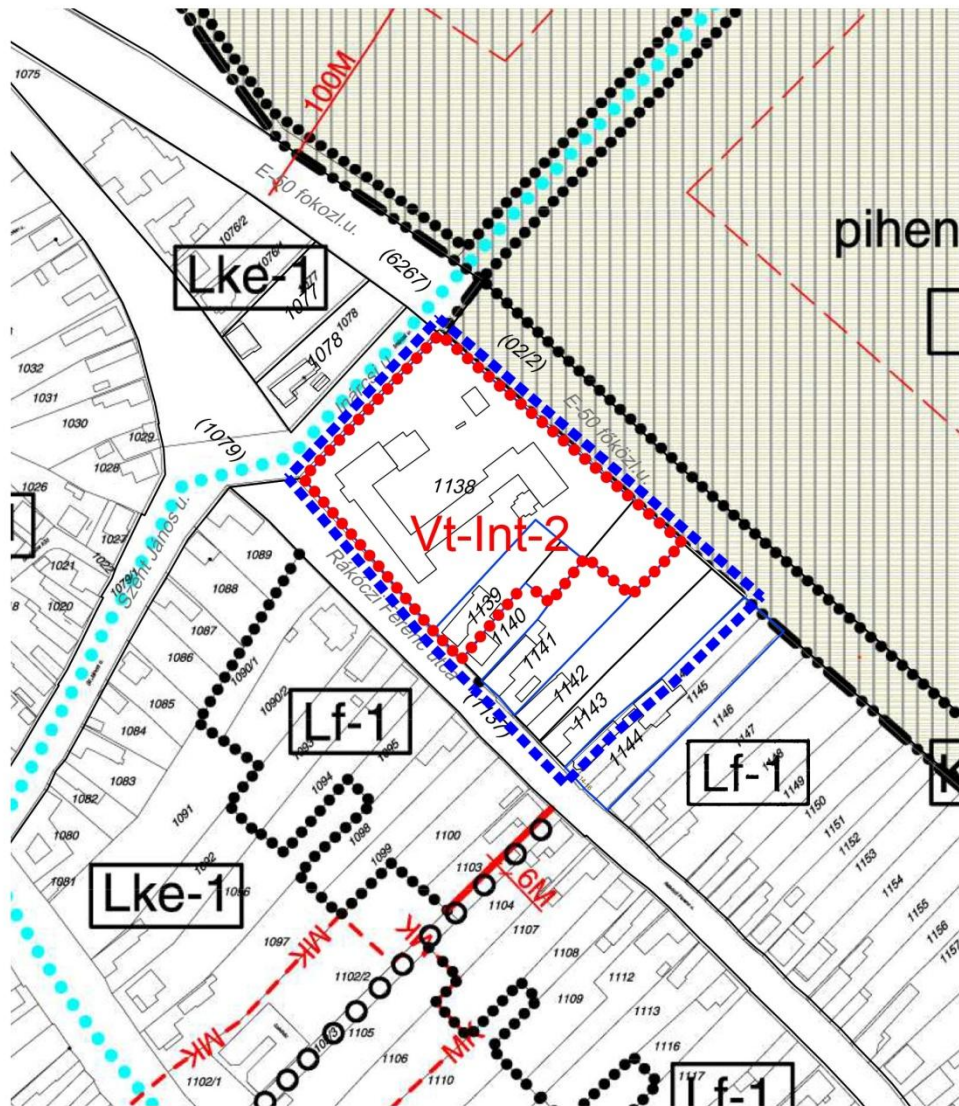
- MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- Gip-w ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- VÉDŐTÁVOLSÁG
- ↔ 50 m ↔ VÉDŐTÁVOLSÁG SZÉLESSÉGE

A .../2017. (... ...) kt. rendelet 3m. melléklete: SZT-3m



- ■ ■ ■ ■ MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA
- ● ● ● ● ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- Vt-Int-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

A .../2017. (... ...) kt. rendelet 4m. mellélete: SZT-4m



- MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- Vt-Int-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- ELŐZETES FÖLDRÉSZLETHATÁR

A .../2017. (... ...) kt. rendelet 5m. melléklete: SZT-5m

