

DABAS ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

II./2. KÖTET

VÁLTOZTATÁSOK RÉSZETES ISMERTETÉSE

ÖNKORMÁNYZATI KEZDEMÉNYEZÉSEK

A csoport (önkormányzati kezdeményezések)

B csoport (tulajdonosi kezdeményezések)

G csoport (fejlesztési területek felülvizsgálata)

Z csoport (zöldterületek felülvizsgálata)

2021. október

MEGBÍZÓ



Dabas Város Önkormányzata

Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1.

Tel.: (+36-29) 561-200

Fax: (+36-29) 561-291

E-mail: dabas@dabas.hu

Honlap: <http://www.dabas.hu/>

GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely

Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Cím: 3123 Cered, Vörösmarty út 4.

Tel.: (+36-1) 20-397-0610

Fax: (+36-1) 70-943-6246

E-mail: ze.muhelymail.com

kapcsolattartó: Czene Éva ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

ALVÁLLALKOZÓ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17.

Tel.: központ (+36-1) 471-8955, ügyfélszolgálat (36-1) 471-8959

Fax: (+36-1) 471-8975

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Kőszegi Zoltán

polgármester

Dabas Város Önk.

Rigóné dr. Rocsik Renáta

jegyző

Dabas Város Önk.

GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Czene Éva

ügyvezető

Z.É. Műhely Kft.
ügyvezető

TERVEZŐ

Kovács Beáta

településmérnök



vezető településtervező

TT/1, SZTT 10-0231,
TR 01-8941

Mészáros Dóra

okl. településmérnök



tervező gyakornok

Pro Régió Nonprofit Kft.
meszaros.dora@proregio.hu

Szrakity Marianna

okl. településmérnök



tervező gyakornok

Pro Régió Nonprofit Kft.
szrakity.marianna@proregio.hu

SZAKÁGI TERVEZŐ

Fábián Sára okl. tájépítész mérnök, városépítési- városgazdálkodási szakmérnök		tájtervezés, zöldfelület, környezetvédelem TK 01-5251	Pro Régió Nonprofit Kft. fabian.sara@proregio.hu
Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök		közlekedéstervező K1d-1 01-5295	Heckenast & Heckenast Bt. j.heckenast@gmail.com
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, városépítési- városgazdasági szakmérnök		településtervezési vízközmű-, energia- közmű-, hírközlési szakterület 01-2418 TE, TH, TV	KÉSZ Tervező Kft. kozmu@kesztervezo.hu
Bíró Attila okl. építőmérnök		településtervezési vízközmű-, energia- közmű-, hírközlési szakterület 01-2456 TV-T, TE-T, Th-T	KÉSZ Tervező Kft. kozmu@kesztervezo.hu
Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Ördög-Beke Ágnes, Csima- Takács Judit, Hanczár Gábor, Herczik eszter, Szolóczki Bálint, Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Ziman Gergely		tervező munkatársak	KÉSZ Tervező Kft. kozmu@kesztervezo.hu
Dr. Tankó Károly		régész	

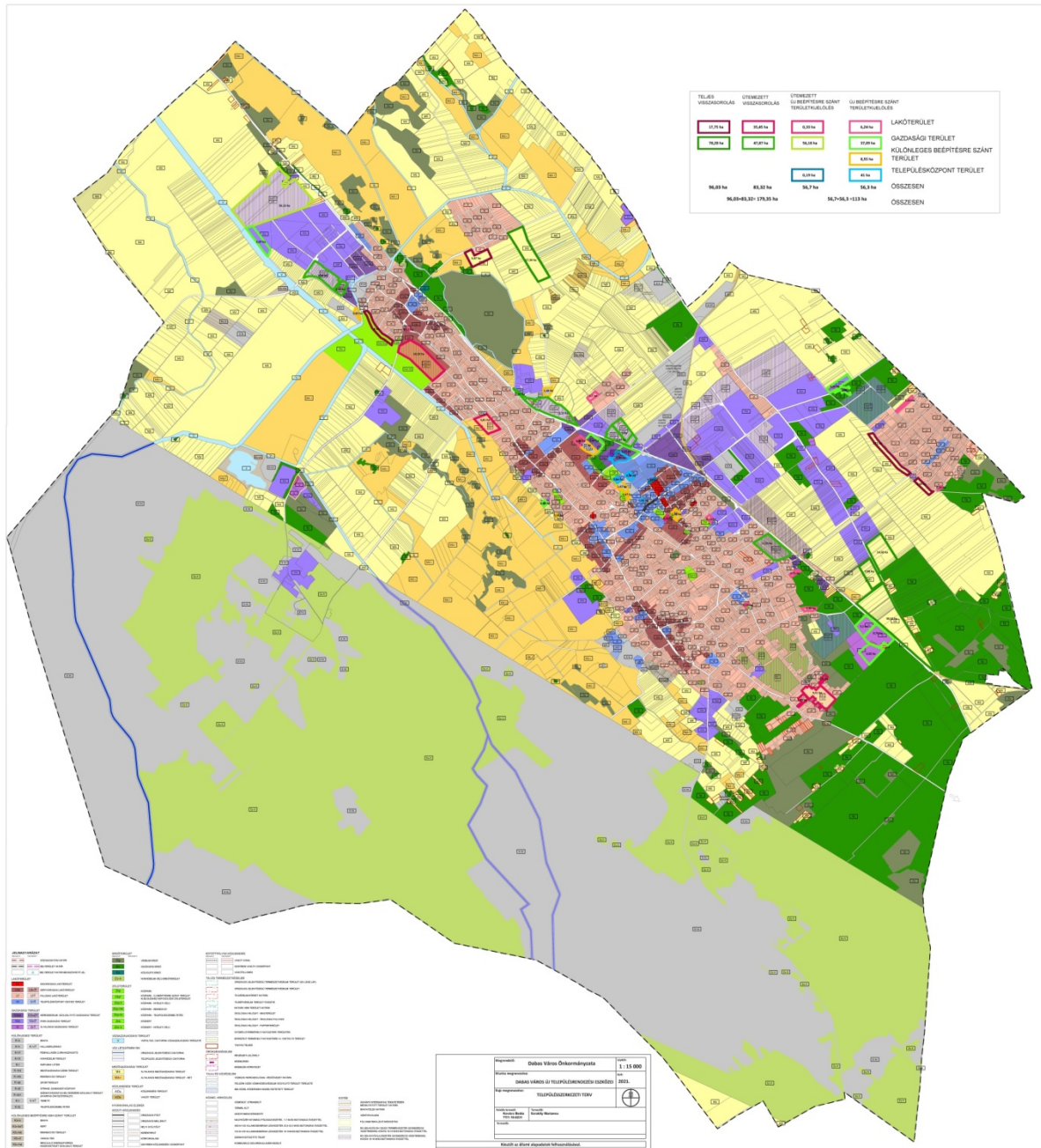
Tartalomjegyzék

1.1	A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS A VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	5
A.	ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK.....	7
B.	LAKOSSÁGI, VÁLLALKOZÓI, CÉGES IGÉNYEK.....	128
G.	GAZDASÁGI TERÜLETEK.....	246
Z.	ZÖLDTERÜLETEK	272

Rajzi melléklet:

(Tervlap részletesen olvasható léptékben egyes szövegközi ábrából)

- 1. Tervezett TSZT területfelhasználási rendszere a visszalépések, a részleges visszalépések és az új beépítésre szánt területek jelölésével**



Tervezett TSZT területfelhasználási rendszere a visszalépések, a részleges visszalépések és az új beépítésre szánt területek jelölésével

(Az ábra a fejezet mellékletében is szerepel részleteiben is olvasható léptékben.)

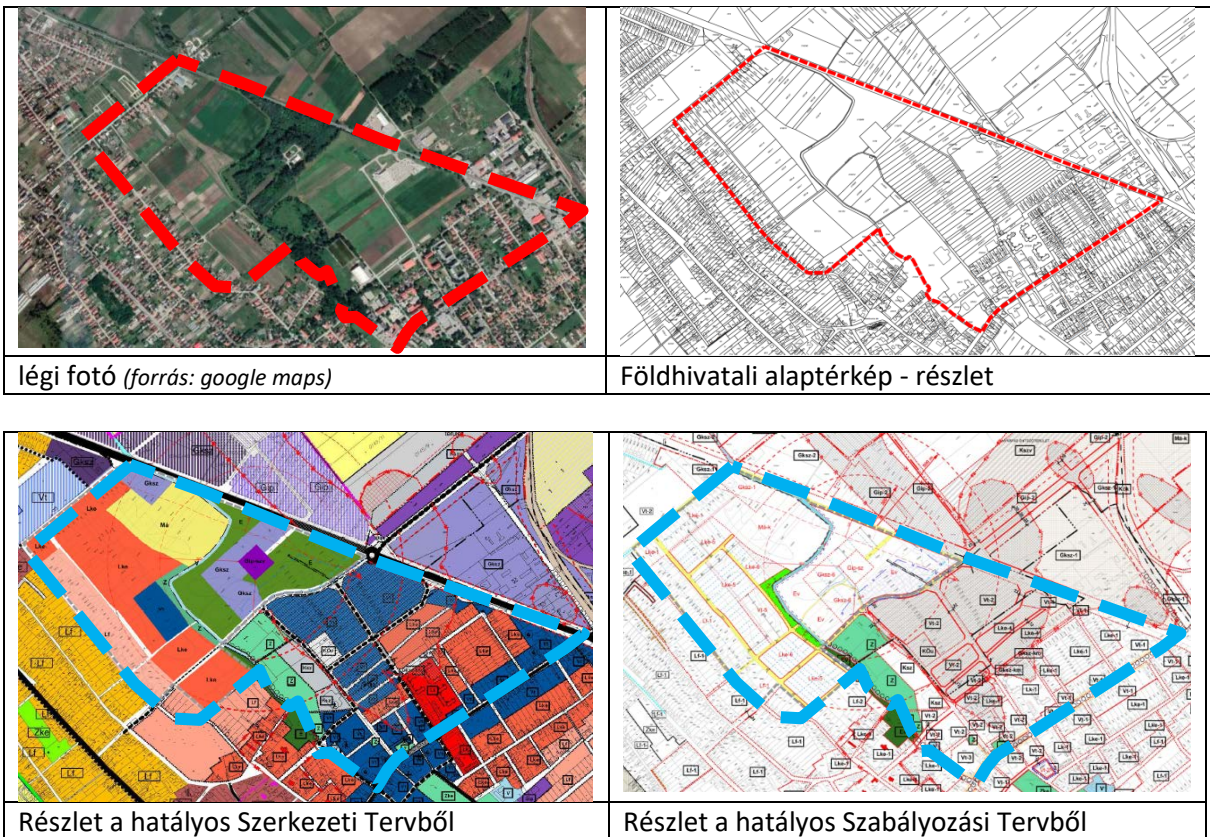
A tervezet a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek azon módosításait, amelyek nem járnak a két típus közötti átjárással külön, részletes területi mérleggel nem ismerteti, mivel a biológiai aktivitás érték tekintetében egységes területfelhasználási táblázat készül.

A. ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK

A módosítási javaslatok a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntés figyelembevételével, azzal összhangban a döntést követő önkormányzati és tervezői egyeztetések alapján kerültek meghatározásra.

A1. ÚJ VÁROSKÖZPONT KIALAKÍTÁSA

A1. Modern városközpont kialakítása a Bartók Béla út és szennyvíztelep között
(A1., A2. és A33. összevonásával)



Településrendezési feladat:

A területen rövid és középtávon (5-10 év) az önkormányzat városközpont kialakítását tervezi. A tervezett területfelhasználást és szabályozást a TAK, a TKR és az önkormányzat által biztosított fejlesztési tanulmányterv és beépítési tervek alapozzák meg, a szennyvíztisztító 5 éven belül történő áthelyezésével.

A városközpont területén előzetesen meghatározott funkciók: kulturális központ, intézmények (pl. ügyészség, oktatás), sportlétesítmények (pl. uszoda), kereskedelem, szolgáltatás, lakófunkció.

Az önkormányzat támogatja a Gomép Kft. kisvárosias lakóterületnek megfelelő beépítési intenzitású beépíthető terület létrehozását, amely a területfelhasználás módosítását és építési övezet meghatározását teszi szükségessé kisvárosias lakóterületi beépítési intenzitásra.

A Tesco melletti területen Boros István területtulajdonos a Vt területfelhasználáson belül, egyedi Vt övezet meghatározását kezdeményezte.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás

Jelenlegi városközponttól É-ra, Felső-Dabastól ÉK-re eső területen az önkormányzat egy új városközpont kialakítását tervezi a fent felsorolt funkciók létrehívására.

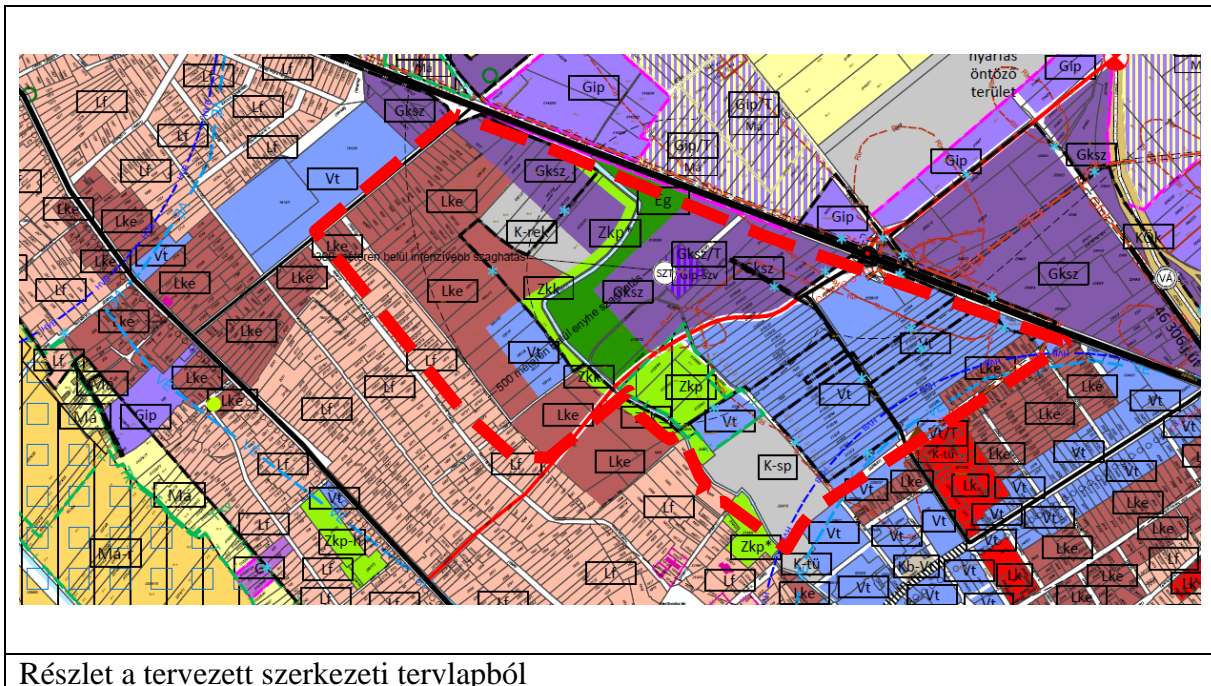
A leendő városközpont területe alapvetően a Tesco mellett lévő bekötő út, a Meder utca, az Iskola utca, illetve a Dabasi Sportcsarnok által lehatárolt, jelenleg beépítetlen területen található, ez a leendő városközpont **központi területe**.

A központi területhez kapcsolódik a Tesco melletti bekötőút folytatásaként tervezett új gyűjtőúthálózati elemről északra elhelyezkedő terület egység, a jelenleg még üzemelő **szennyvíztisztító és környezete**.

Mindkét terület egység a hatályos településrendezési eszközökben már rendezett, nagy kiterjedésben beépítésre szánt területként kiszabályozott terület.

A központi terület a TSZT 2006 évi hatálybalépése óta alapvetően Vt területfelhasználásba sorolt terület egység, amelyet a Viola utca irányába jelentős kiterjedésű tervezett zöldterület határol, ehhez kapcsolódik a Dabasi Sportcsarnok épületéhez – nem a telekstruktúrának megfelelően lehatárolt – Ksz jelű különleges területfelhasználás. A még beépítetlen Vt területfelhasználású területeket a Meder utcai (Lke) lakóterületekhez kapcsolódó tervezett Lke terület határolja, és mintegy 6.000 m²-nyi területen Köu parkolóterület is meghatározásra került.

A szennyvíztisztító és környezetének területére 2016 évben került elfogadásra TSZT és HÉSZ módosítás, utóbbi feltételes hatálybalépéssel. Ebben a tervezett települési gyűjtőúttól északra elhelyezkedő fejlesztési területen a szennyvíztisztító és a csatorna között Gksz és Ev terület, a szennyvíztisztító és a tervezett út között Ev területfelhasználás került meghatározásra. A csatorna és a Vásártér utca mellett beépült Lke lakóterület mellett, további Lke építési övezet került kijelölésre, mintegy 90 építési telek megvalósítására, 5 telektömbben, a lakótömbök központi területén (Vt) településközponti terület biztosítja a terület ellátását biztosító egyéb rendeltetések megvalósítását. A csatorna melletti párhuzamos sávban kijelölésre került a szükséges zöldinfrastruktúra is. A főút és a Vásártér utca csatlakozásánál kijelölt Gksz terület mögött, a csatorna és a kijelölt lakóterületek közé Má területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület hasznosítatlan terület ékelődik.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Ezen a területen jelen tervezet új beépítésre szánt terület kijelöléssel az Má helyett a már fennálló Gsz területhez kapcsolódó Gksz területfelhasználást, az Lke területhez kapcsolódóan pedig Lke jelű lakó és K-rek jelű különleges rekreációs területet határoz meg, és – folytatva a csatorna menti tervezett zöldterületi sávot – egységes közterületi zöldsávot biztosít a vízfolyás mentén.

A terv a szennyvíztisztító területét és a főút menti tervezett Ev erdősáv egy részét hosszú távon Gksz területként irányozza elő, a tervezett Ev terület egység másik részét a központi területen kijelölt Vt területhez kapcsolódó Vt területként. A tervezet a 2016 évben rendezett egyéb területek tekintetében módosítást nem határoz meg.

A központi területen jelen tervezet a Dabasi Sportcsarnok területét a kialakult telekstruktúrának megfelelően határozza meg K-sp területfelhasználásban, ennek okán az építési telekre tervezett zöldterületet is (**Z** ➤ **K-sp**). Az önkormányzati igényekkel összhangban a szomszédos 2245 hrsz.-ú telken teljes terjedelmében Vt jelű településközpont vegyes területben kerül meghatározásra (**Z** ➤ **Vt**). Mindkét módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti.

A központi terület fennmaradó területein a tervezet egységesen Vt területfelhasználást jelöl, megszüntetve az Lke és a Köu területi egységeket. A javaslat a terület övezeti differenciálását a HÉSZ-ben rögzíti, amely lehetőséget biztosít a terület finomszabályozására.

A központi terület így a déli részen a vízfolyáshoz kapcsolódó sport és zöldterületet, a terület súlypontjában szálloda, rekreáció, vendéglátás, kulturális központ és intézmények telepítésére alkalmas területet határoz meg, a főút irányába lakó, iroda majd kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási egységekkel.

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Ev	Gksz	60.254,75	summa: 179.003 m ² ; 8.950 m ² Ev/Z
	Má	Gksz	34.676	
	Má	Lke	12.926	
	Má	K-Rek	27.727	
	Z	K-sp	21.393	
	Z	Vt	5.630	
	Köu	Vt	9.647	
Új beépítésre nem szánt terület, beépítésre szánt területből	Ksz	Z	6.750	

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben települési, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és sajátos térség térségi területfelhasználásba sorolt, ökológiai hálózat magterület térségi övezettel, érintett. Egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

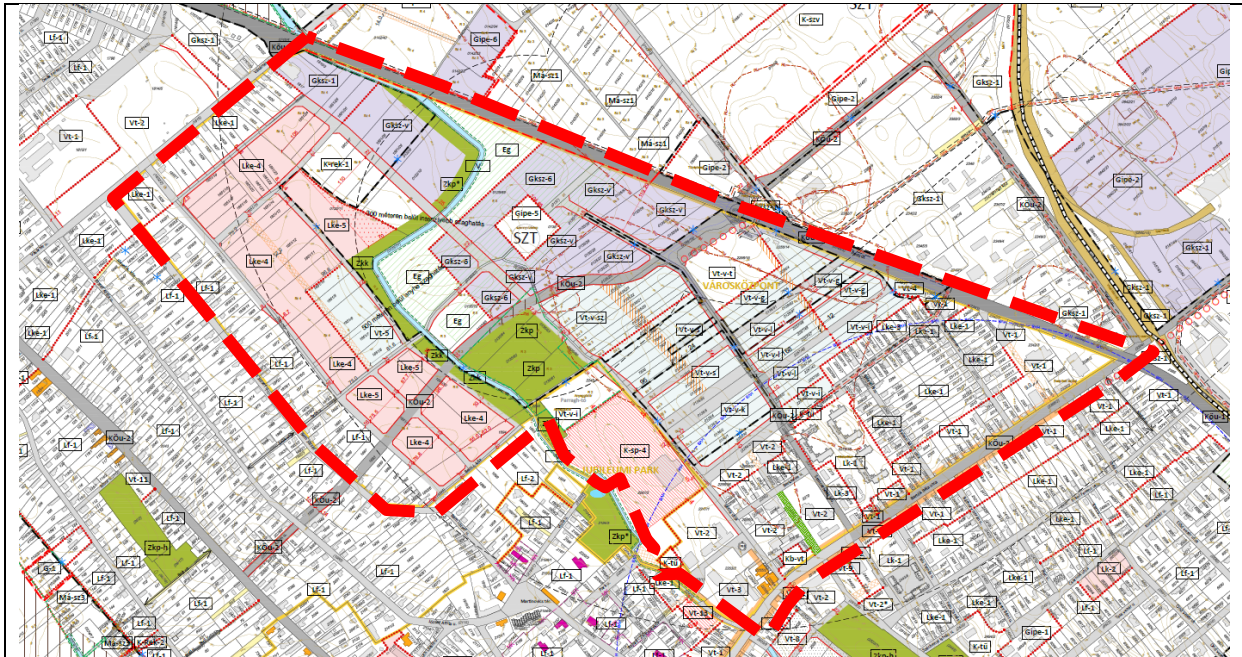
A területrendezési megfelelésről részletesen az Alátámasztó javaslat II/1. kötetének 2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása c. fejezetben.



Építési övezeti és övezeti változások

Övezeti jel	Hatályos építési övezet		Tervezett építési övezet						
	Hatályos építési övezet	Hatályos építési övezet	Vt-v-t	Vt-v-g	Vt-v-l	Vt-v-i	Vt-v-s	Vt-v-sz	Vt-v-k
Övezeti jel	Lke-4	Vt-2	Vt-v-t	Vt-v-g	Vt-v-l	Vt-v-i	Vt-v-s	Vt-v-sz	Vt-v-k
szintterületi m	0,6	1,0	1	1,5	1,5	1,8	2	1,8	2
Beépítési mód	SZ	K,SZ	SZ	SZ,Z	SZ	SZ,Z	SZ	SZ	SZ
Ln beépítettség (%)	30	45	45	60	35	40	50	40	50
Ln Ém (m) > Épm (m)	6,5	K, 10,5	10,5	7,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
Lk k telekterület (m ²)	720	720	15 000	1000	1500	2000	5000	5000	15000
Zöldfelület lm (%)	50	10	10	10	30	20	10	25	20

A tervezett városközpont területén a Vt jelű építési övezetek differenciálásra kerültek a tervezett funkcióknak megfelelően a beépítési intenzitás ennek megfelelő meghatározásával, a fenti táblázatban foglaltak szerint.



Tervezett szabályozási terv kivonata

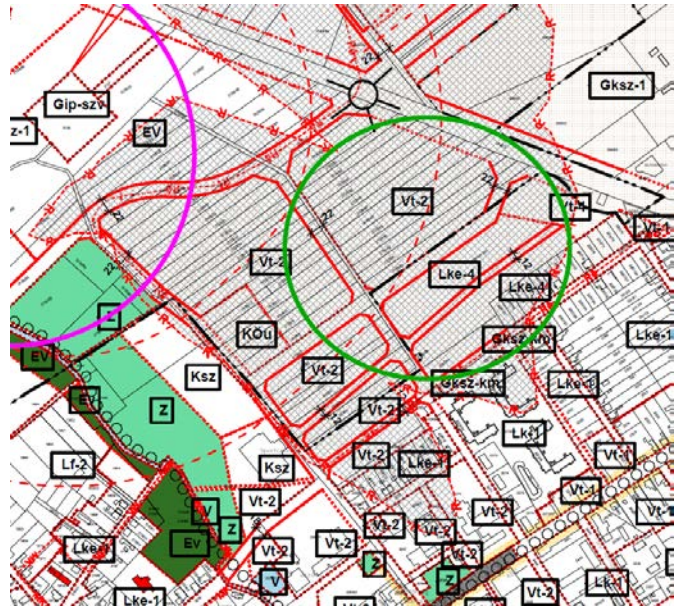
Táj-, természet- és környezetvédelem

A szennyvíztelep áthelyezésével a terület alkalmassá válik egy olyan zöldbeágyazott településközponti terület kialakulására, ahol az intézményi-, kereskedelmi, szolgáltató-, vendéglátó- és lakó funkciók sport és rekreációs funkciókkal egészülnek ki. A központi fekvés, az értékes természeti környezet és az önkormányzati kezdeményezés feltételezi az új létesítmények elhelyezésénél a meglévő természeti értékek messzemenő figyelembevételét, illetve az új épületek körül igényes zöldfelületek kialakítását, ellensúlyozva ezzel a mezőgazdasági-, erdő- és zöldterületek igénybevételét és a beépítési intenzitás növekedését. A csatorna mentén fennmaradó erdősáv és közpark a természetvédelmi terület fennmaradását szolgálja, illetve ökológiai folyosót biztosít a város szövetében. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt 8.950 m² zöldterületet vagy véderdőt kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíz-tisztító mögötti zöldterületi sávban) és a honvédségi területen újonnan kijelölt erdőterületek formájában történik.

A2. Kisvárosias lakóterület kialakítása a Tesco út melletti területen

Településrendezési feladat:

Rövid távon beépíthető kisvárosias lakóterületnek megfelelő terület kialakítása a Tesco melletti területen. A fejlesztés Boros Lajos magánberuházó bevonásával, egyben közlekedési feltárás biztosításával.

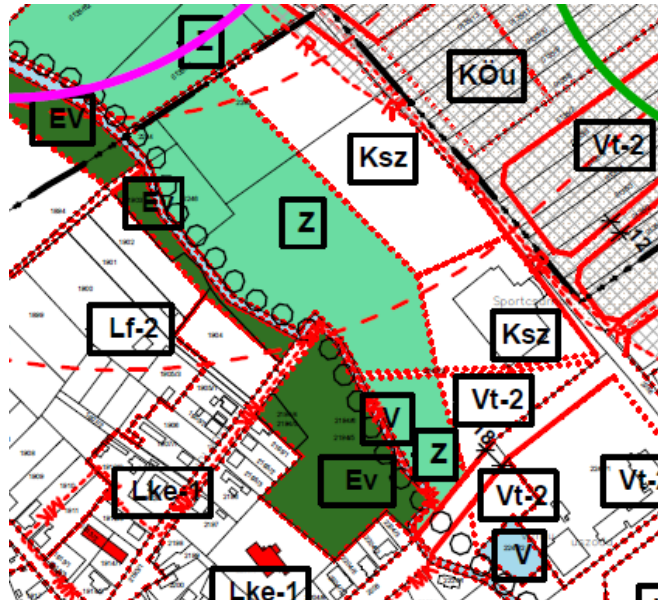


Kérelem feldolgozása az A1. pontnál

A33. Szálloda építésére alkalmas terület kialakítása a Dabasi Sportcsarnok melletti területen

Településrendezési feladat:

Szálloda építésre alkalmas terület-felhasználás és építési övezet meghatározása a Dabasi sportcsarnok melletti területen. A 2245 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek felhasználásával, Vt területfelhasználás kijelölésével.



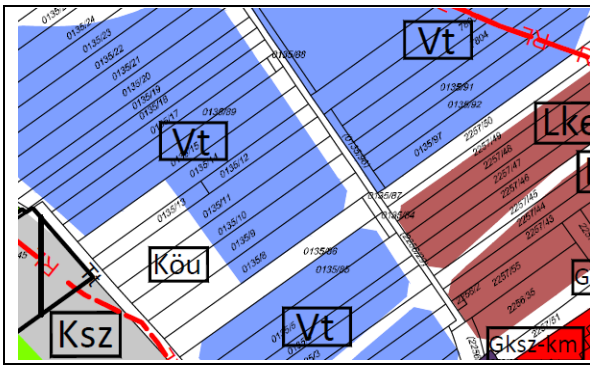
Kérelem feldolgozása az A1. pontnál

A37. RotaChrom új helyszíne az tervezett új városközpont területén.

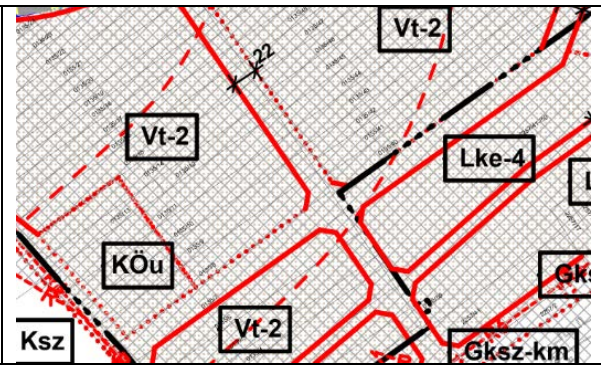
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A RotaChrom Technológiai Kft. (Beruházó) gyógyszeripari gazdasági társaság vállalkozási központot kíván megvalósítani Dabas közigazgatási területén. Az önkormányzattal történt egyeztetések eredményeképpen a Beruházó a Tesco melletti beépítetlen önkormányzati tulajdonú területen kívánja a fejlesztést megvalósítani. A Beruházó fejlesztés keretében jelentős zöldfelületbe ágyazott irodákat, a speciális technológiát kiszolgáló „üzemi” épületeket, és az ezen épületeket kiszolgáló építményeket kíván megvalósítani mintegy 2,0 ha területen.

**Javaslat:**

- a területi lehatárolás pontos meghatározása, a vonatkozó kérelmek összevonása (A1.)
- TSZT és HÉSZ módosítási javaslat Vt, Kőu ➤ Vt

A RotaChrom a kérelmétől visszalépett, a kérelem nem kerül a tervezetbe beépítésre, lásd az A1. pontnál.

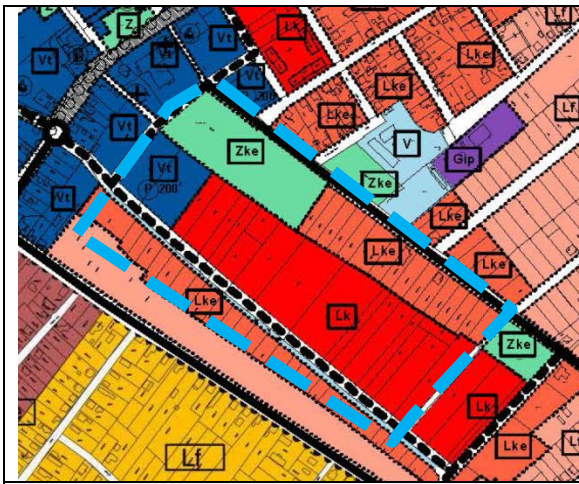
A3. A Tóskert területének rendezése



légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

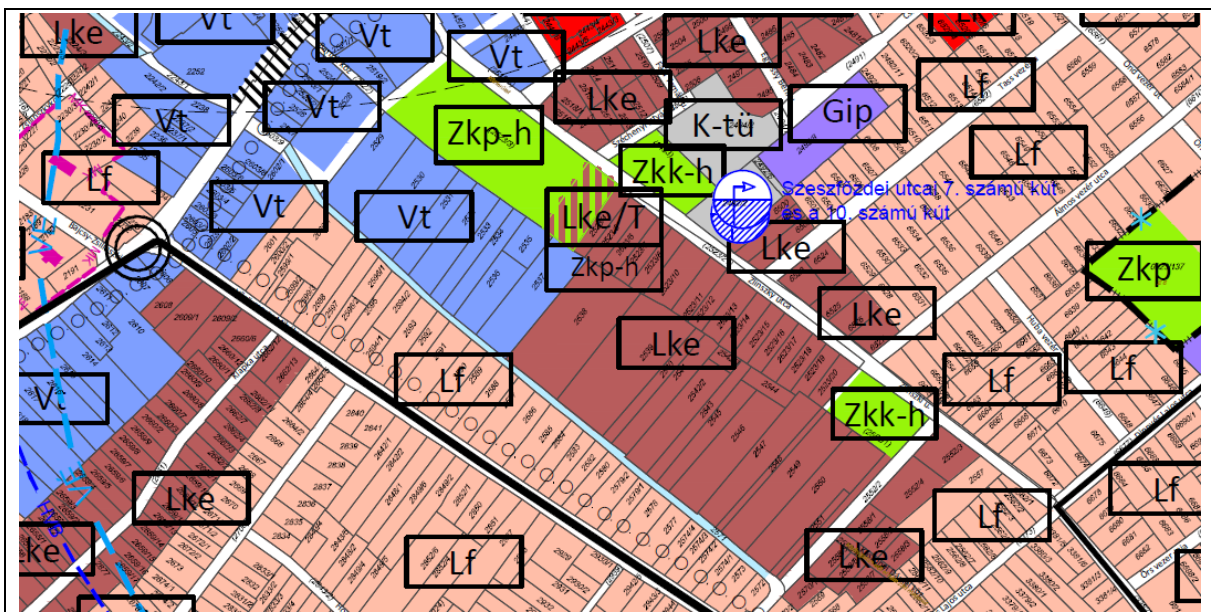
Az önkormányzat alapvető kérése a Tóskertnek, vagyis a Zlinszky utca – Bartók Béla út - Vörösmarty Mihály út – Kászonyi Dániel utca közötti 27-es zárt csatorna melletti telektömb területfelhasználásának és feltárási javaslatának a teljeskörű felülvizsgálata, új tervezett szabályozási vonalak meghatározása.

A temető területének felhagyott részén az önkormányzat Lke területfelhasználás kijelölését (lásd Z13. módosítás) kéri, ezen belül pedig a Széchényi utcához kapcsolódó közlekedési kapcsolat megvalósítását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás***TSZT módosítás**

A szóban forgó telektömbre a hatályos TSZT és SZT új településszerkezeti struktúrát határoz meg, a területet falusias lakó, kertvárosias lakó, kisvárosias lakó és településközpont vegyes területfelhasználásban és építési övezetben rögzítik, a terület egy része – a temetők területe – a Zkp-h területfelhasználásban és övezetben került meghatározásra. (A meglévő Zke területfelhasználású és övezetű területek módosítása a Z. jelű módosításoknál kerül egységesen felsorolásra és bemutatásra.)



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A3.a. A TSZT és a HÉSZ között a Vt és az Lk területek kijelölésében ellentmondás mutatkozik. A HÉSZ-ben meghatározott övezeti rendszer figyelembevételével **a 2531-2537 hrsz.-ú telkek területén az Lk területfelhasználás Vt területfelhasználásba kerül (Lk > Vt).**

A területen a hatályos szabályozás szerinti Vt-2 övezet helyett újonnan képzett Vt-8 jelű építési övezet alkalmazása javasolt. A szabályozási terven a telektömböt érintő telekalakítás sajátos jogintézmény alkalmazásával.

A3.b. A TSZT **a 2538-2551 hrsz.-ú telkekre** Lk jelű kisvárosias területfelhasználást határoz meg, az Lk területfelhasználás beépítési intenzitása túlzó ebben a városrészben és településszerkezeti egységben, így **az Lk területfelhasználás Lke területfelhasználásra történő módosítása javasolt (Lk > Lke).**

A területen az Lke-1 építési övezet alkalmazása javasolt. A szabályozási terven a telektömböt érintő telekalakítás sajátos jogintézmény alkalmazásával.

A3.c. A TSZT a Vörösmarty Mihály út menti építési telkeket két „Lf” és „Lke” területfelhasználásban határozza meg, a telkek tervezett differenciált megosztását és az Lke területeken telkenként nagyobb lakásszám megvalósítását előírányozva. A telkek eltérő területfelhasználásban történő meghatározása indokolatlan, az Lke területfelhasználásba sorolt telekrészek még beépíthetetlenek, közlekedési feltárásuk a telekmegosztáshoz nem megoldott, ennek okán javasolt az építési telkek teljes területére az Lf területfelhasználás megállapítása, az Lke területfelhasználás módosításával (Lke > Lf).

A területen a hatályos helyi építési szabályzat szerinti Lf-1 jelű építési övezet bevezetése javasolt.

HÉSZ és SZT módosítás

Tömbfeltárás

A tervezett szabályozás során figyelembe kell venni a 100-as csatorna (vízfolyás) eredeti nyomvonalát. Az önkormányzatnak rendelkezésére áll a terület, illetve a nyomvonal geodéziai bemérése, a geodézia alapján kéri meghatározni a tervezett szabályozást, olyan módon, hogy ezen a szakaszon zárt vízvezető-rendszer kerüljön megépítésre a későbbiekben.

A terület feltárása és a tervezett szabályozási vonalak meghatározása a terület természetes vízvezető rendszerének figyelembevételével került pontosításra. A tömb tervezett feltárás csatlakozik a Széchenyi István utcához.

Korábban a szabályozási terven szerepelt a 2445/1, 2445/2, 2523/3, 2528 hrsz. ingatlanokat érintő kiszabályozott út, ami a Bartók Béla út forgalmát kiváltó közlekedési feltárást biztosította volna. Az út létfajósultsága megszűnt, ezért a szabályozási vonal ezen a szakaszon törlésre került.

A 2445/2 ingatlanon magánfejlesztés várható (lásd. B34. kérelem), amely növelni fogja a parkoló igényt, de az egész városközpont területe is parkolóhiányos. Itt, ezen a központi helyen az Önkormányzat részéről igényként merült fel újabb parkolók kialakítása. A 2528 hrsz.-ú telek egy részén az önkormányzat parkolóhelyeket tervez kialakítani, a tulajdonossal folynak a tárgyalások. A parkoló megvalósításának megalapozását, a közhasználat biztosításával és az esetlegesen szükségessé váló közlekedési feltárást az önkormányzat kéri az SZT-ben szerepeltetni. Ennek okán kéri továbbá a 2528 hrsz.-ú telek tekintetében – a Vt övezeten belül – az intenzívebb beépítési lehetőséget.

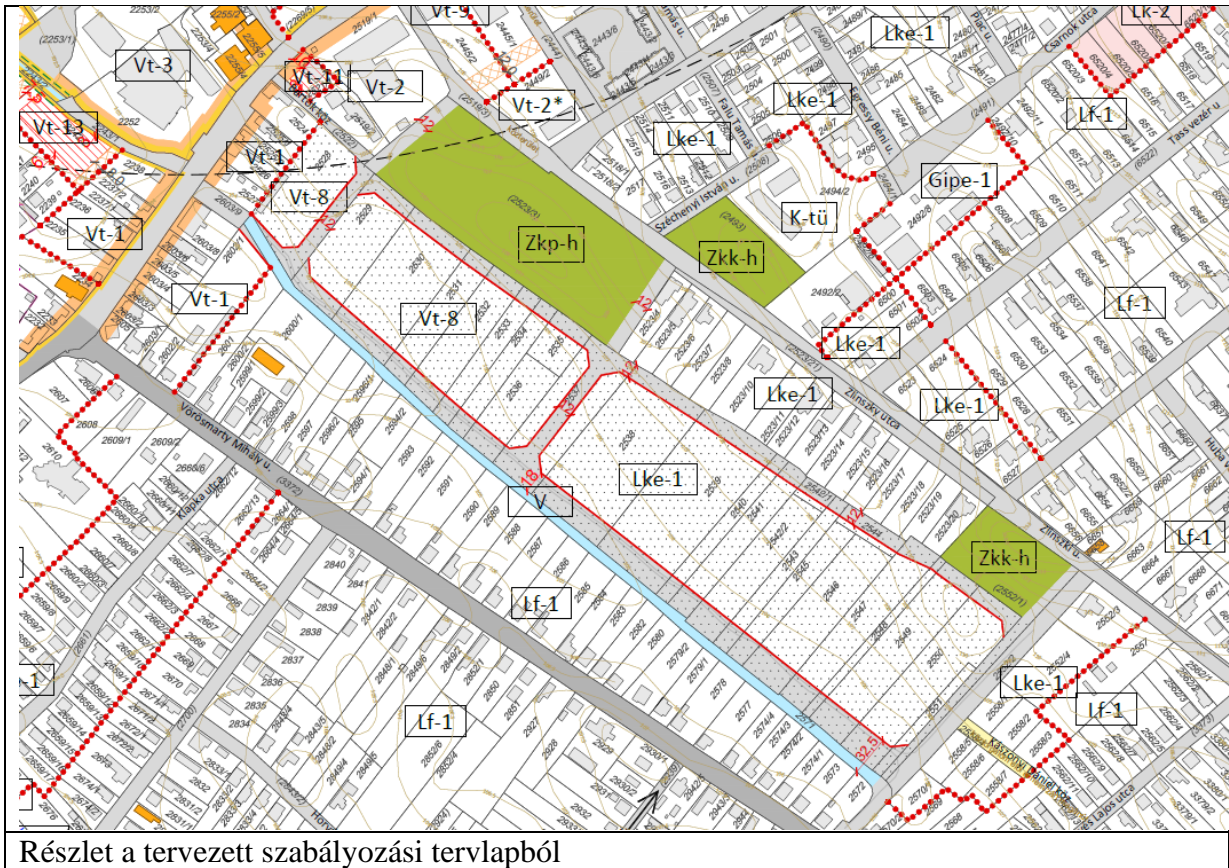
Az önkormányzat fent jelzett kérései alapján a rendezés során a tömbfeltárás módosításával és a 2528 hrsz-ú telket érintően új Vt-8, a tömbfeltárást érintően Vt-5 jelű építési övezet alkalmazásával történik.

	Hatályos Vt-1 építési övezet	Alkalmazott új Vt-8 építési övezet
Övezeti jel	Vt-1	Vt-8
Legnagyobb szintterületi mutató	1	0,6* (0,8)
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	45	30* (45)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)		30* (45)
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	K, 7,5	5,0* (7,5)
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	500	720 * (4000)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	-	-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	-	-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	10	

A Vt-8 építési övezetben, amennyiben a tervezett szabályozás megvalósítását követően kialakuló építési telek területének legalább 40 %-a településrendezési szerződés alapján közhasználat céljára átadásra kerül, az építési telken kedvezményes beépítési paraméterek érvényesíthetők. Ezen paramétereket tartalmazza a fenti táblázat zárójelben.

Az építési övezetben építési telkenként legfeljebb 1 épület, épületenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha a tervezett szabályozás megvalósítását követően kialakuló építési telek területének legalább 40 %-a településrendezési szerződés alapján közhasználat céljára átadásra kerül, ebben az esetben településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával az elhelyezhető legnagyobb önálló rendeltetési egység szám 15 ezen belül legfeljebb 10 lakás valósítható meg. Többszintes épületben a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el.

A Zlinszky utcával párhuzamosan megkezdődött a tömbfeltárás telekosztása, amely figyelembevételével került meghatározásra a tömböt érintő feltárási javaslat, a tervezett szabályozás.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

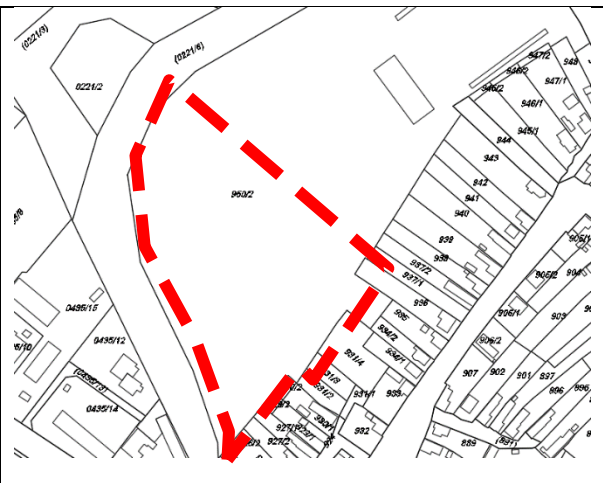
Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség sem egyéb természet szempontjából korlátozó tényező. A TSZT átsorolások nem járnak nagyobb hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére. A zöldterületek (melyek a valóságban erdős területek) megmaradnak, a lakó és településközponti vegyes területek aránya sem változik számottevően. A kisvárosiasból kertvárosias lakóterületbe való átsorolás a zöldfelületek szempontjából kedvező változás a beépítési intenzitás lazulása miatt.

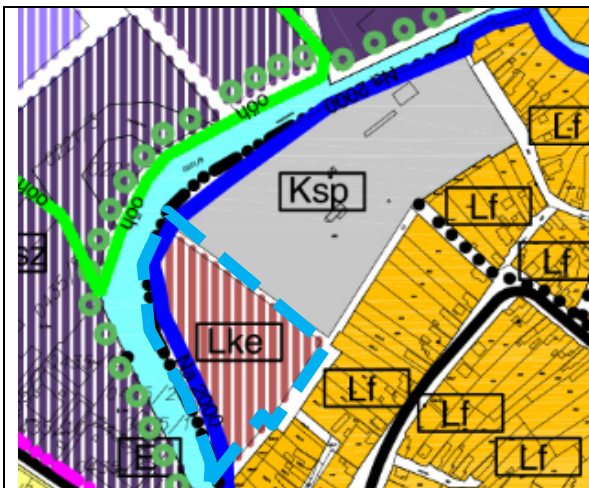
A4. Sári futballpálya mögött kijelölt tervezett lakóterület módosítása, a sportpálya fejlesztése érdekében



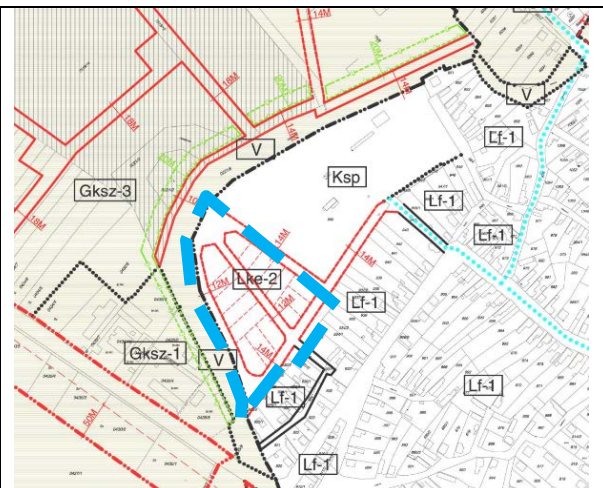
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



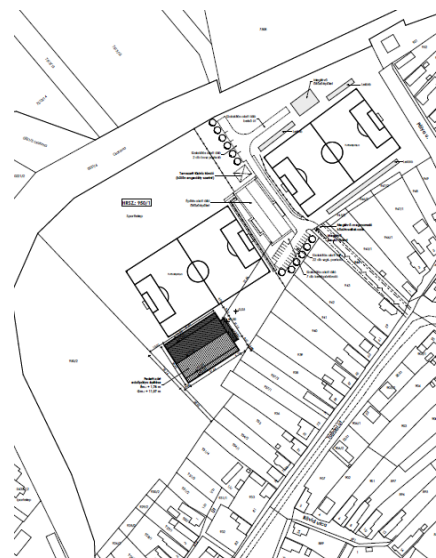
Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A dabasi futballpálya, a sport funkció bővítése tervezett, új edzőpálya megvalósításával, ennek érdekében a területfelhasználás és az építési övezetek módosítása szükséges. Az önkormányzat kéri továbbá a 934/1 és a 931/4 hrsz.-ú telkeket K-sp területfelhasználásba és építési övezetbe bevonni, azzal, hogy a 934/1 hrsz.-ú telek azon része, amely lakó rendeltetésű marad a jelenlegi építési jogok megtartásával továbbra fennmaradjon.



A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

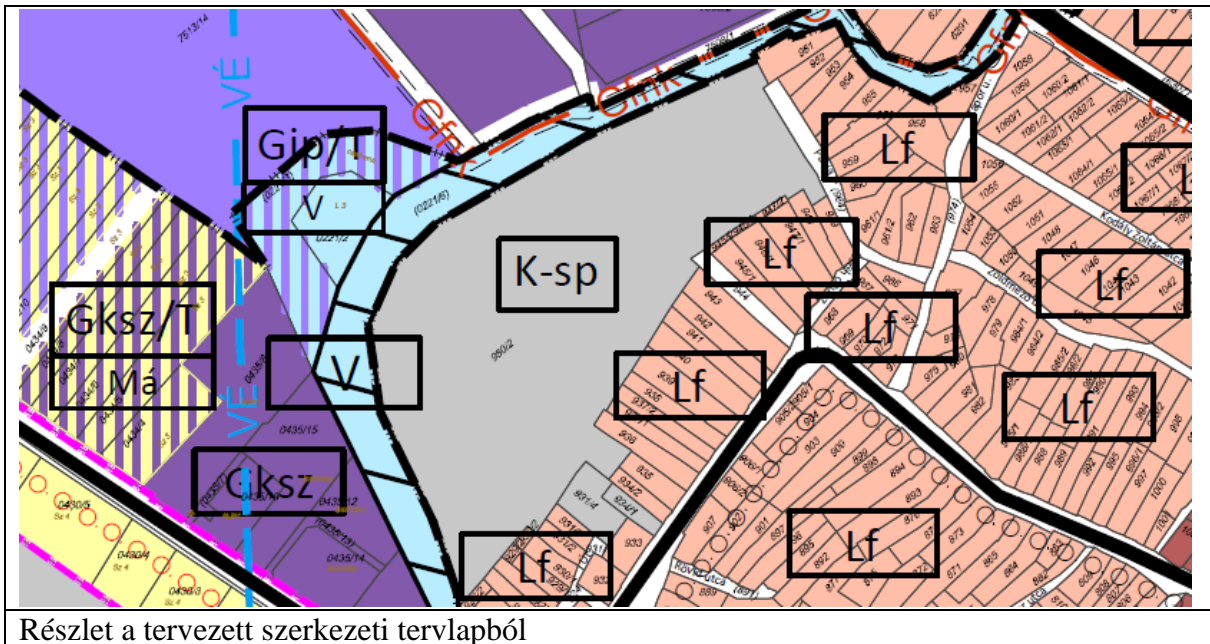
A sport terület fennmaradása és fejlesztése érdekében az önkormányzat a tervezett lakóterület megszüntetését és a Ksp területfelhasználás kiterjesztését kérte. A 950/2 a 934/1 és a 931/4 hrsz-ú telkek csoportja így Lke területfelhasználásból Ksp területfelhasználásba kerül (Lke ➤ Ksp). Az építési övezet meghatározása során lehetőséget kell biztosítani a területen lakás rendeltetés megvalósítására és fennmaradására.

A tervzetben a hatályos funkciónak megfelelő Ksp övezetből kerül meghatározásra a rekreációs funkciókkal bíró építmények elhelyezésére is alkalmas új K-sp-2 jelű építési övezet.

	Hatályos Ksp övezet a sportterületekre	Hatályos lakó építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Ksp	Lke-2	K-sp-2
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	0,6	-
Beépítési mód	SZ	O*	SZ
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10	30	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10	-	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5	5	10
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	Kialakult K	800	5000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult K	-	-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult K	-	-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40	50	40

Az építési övezetben elhelyezhetők a sport, a vendéglátás, a szálláshely, iroda jellegű építmények és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetések, továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások és további lakások legfeljebb a kialakult telekméret/700 felfelé kerekített egész szám szerint. A parkolás telken belül biztosítandó.

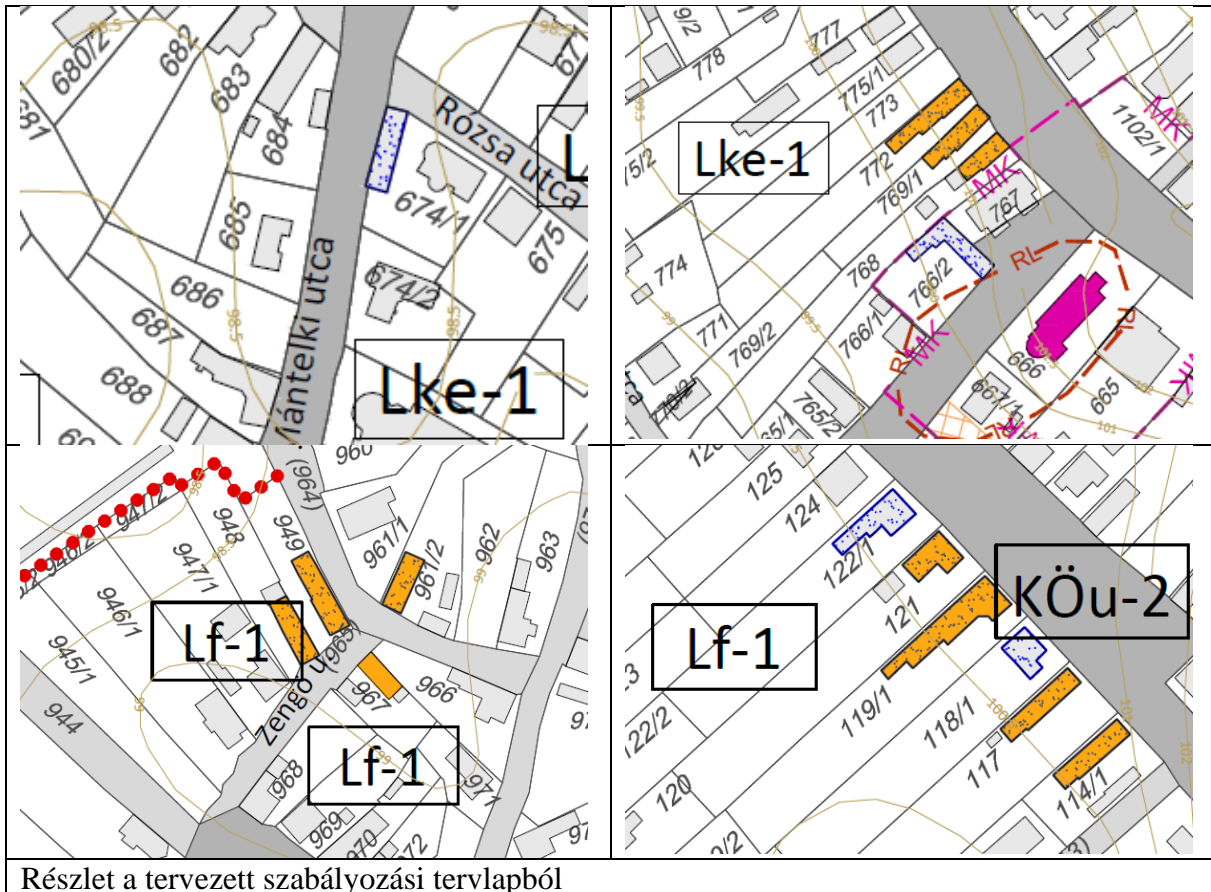
A területtel szomszédos a Duna-völgyi főcsatorna, a (0221/6) és a (0221/2) hrsz-ú közterületek vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználásba kerülnek (Gksz/T ➤ V), a (0221/3) hrsz-ú kivett csatorna területe tervezett Gip területfelhasználásba kerül (Gksz/T ➤ Gip/T) V övezet meghatározásával.



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet átszeli a Natura 2000 nemzetközi természetvédelemmel érintett Duna-völgyi főcsatorna, a vizsgált területet azonban nem érinti táj- vagy természeti védettség sem egyéb természeti érték fennmaradását elősegítő tényező. A kertvárosias lakóterület különleges sportterületté alakulásával a beépítés megengedett mértéke növekszik, mely a zöldfelületek igénybevételét eredményezheti, mely intenzív növénytelepítéssel ellensúlyozható. A lakóterület mellett megjelenő sportfunkció az ott élők életminőségét növeli. A Duna-völgyi főcsatorna melletti fekvés a települési szintű ökológiai folyosóhoz való kapcsolódást teszi lehetővé.



Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

Ide köthető az **A29. kérelem.**

A5. → lásd. A29-en belül

A6. Sári tömbfeltárások (A7., A25.)**Településrendezési feladat:**

Az önkormányzat a Sári városrészben kéri a tervezett tömbfeltárások felülvizsgálatát, ehhez a kérelemhez kapcsolódnak az **A7.** és **A25.** összevont, egy tömbre vonatkozó pontok.

A területeket érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

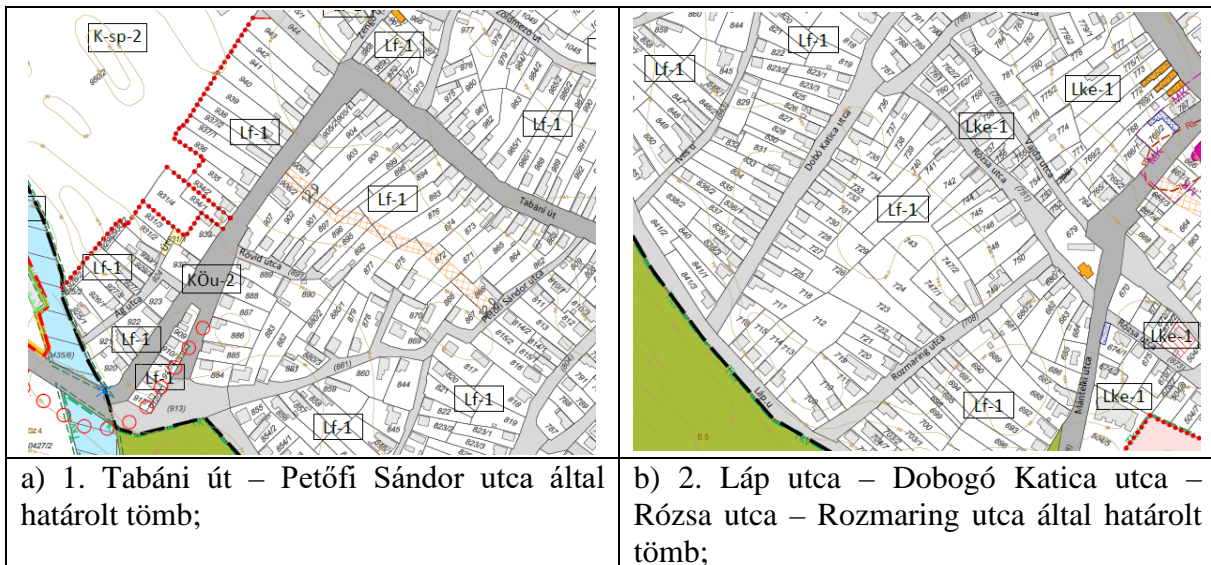
Tervjavaslat:*HÉSZ és SZT módosítás*

A hatályos szabályozási tervben szereplő tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálatáról és a tervezett szabályozási vonalak módosításáról az alábbi tömbök tekintetében döntött:

- a) 1. Tabáni út – Petőfi Sándor utca által határolt tömb;
- b) 2. Láp utca – Dobogó Katica utca – Rózsa utca – Rozmaring utca által határolt tömb;
- c) 3. Vajda utca – Virág utca – Tabáni út – Mánteleki utca által határolt tömb;
- d) 4. Mánteleki utca – Szent János út – Hajcsár utca – Köztársaság utca által határolt tömb.

A tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata a már megvalósult telekalakítások figyelembevételével a tervezett szabályozási vonalak törlésével vagy korrekciójával történt.

Minden módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi terület-felhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



<p>c) 3. Vajda utca – Virág utca – Tabáni út – Mánteleki utca által határolt tömb</p>	<p>d) 4. Mánteleki utca – Szent János út – Hajcsár utca – Köztársaság utca által határolt tömb.</p>

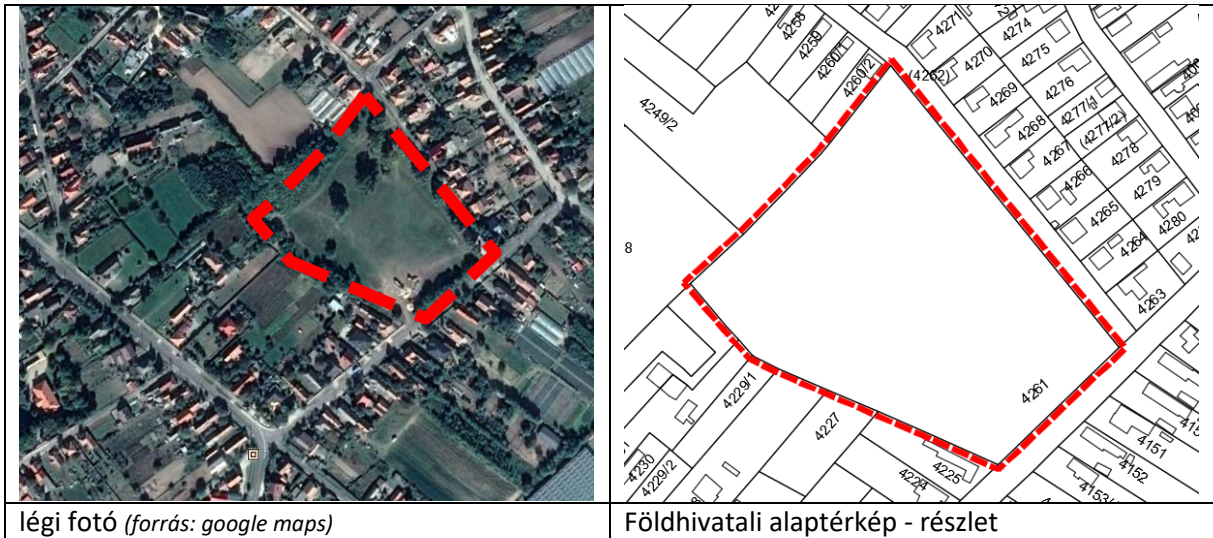
Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ és az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

A7. A volt okmányiroda mögött utcanyitás lehetőségének vizsgálata

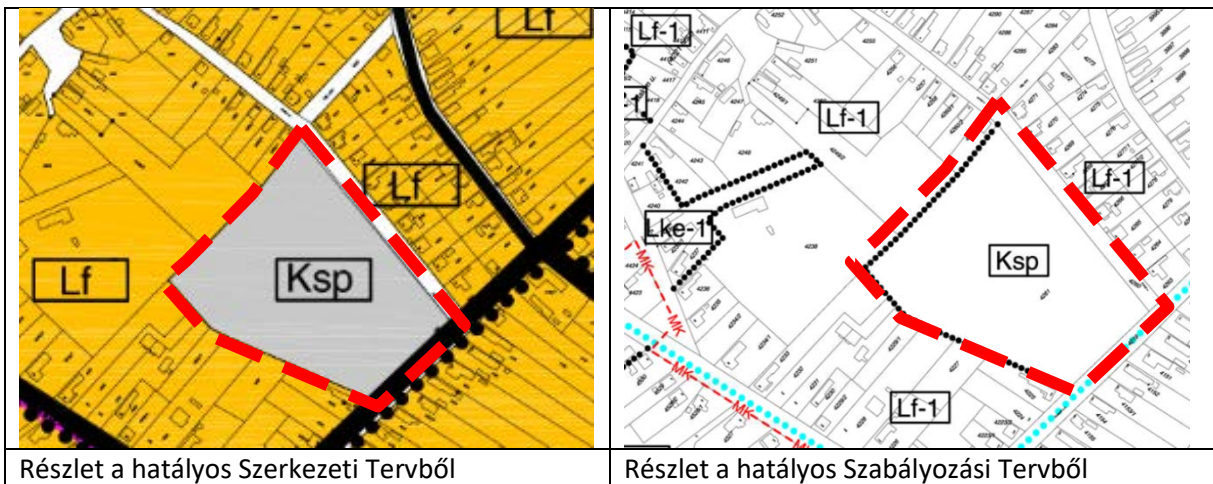
_____Az A7. kérelem az alábbi A25. kérelemmel kerül összevonásra, az A25. sorszám alatt.

A7. → lásd. A25.

A8. Gyón, Kossuth L. út 4261 hrsz. volt piac területének területfelhasználás változása

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A volt piac területe (4261 hrsz.-ú telek) jelenleg beépítetlen terület, ahol a hatályos településrendezési eszközökben különleges sportterület hasznosítására tervezett. Az önkormányzat szándéka a terület a környező lakóterületekhez illeszkedő intézményekkel vegyes lakóterületi hasznosítása.

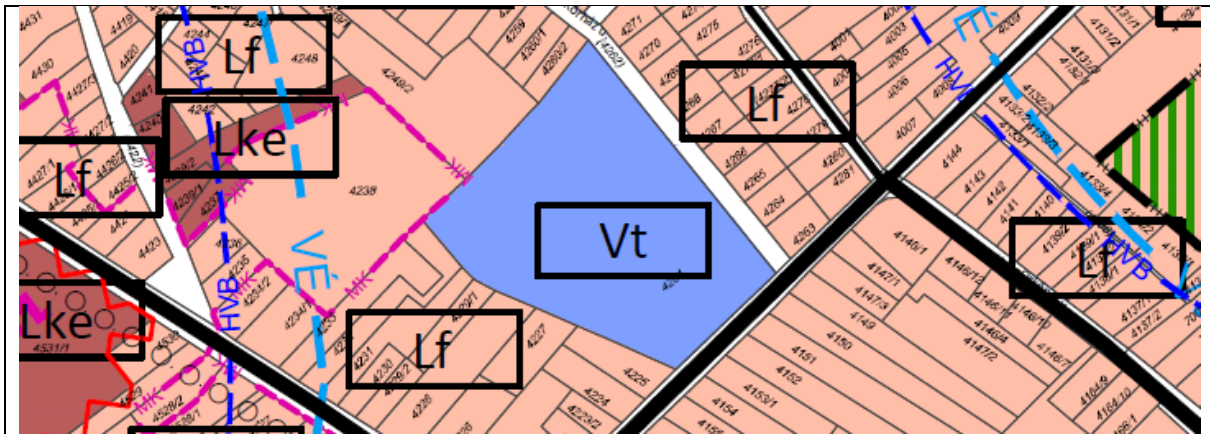
Az önkormányzat a sport rendeltetéseket más sport célú fejlesztési területen valósította meg és kívánja megvalósítani.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

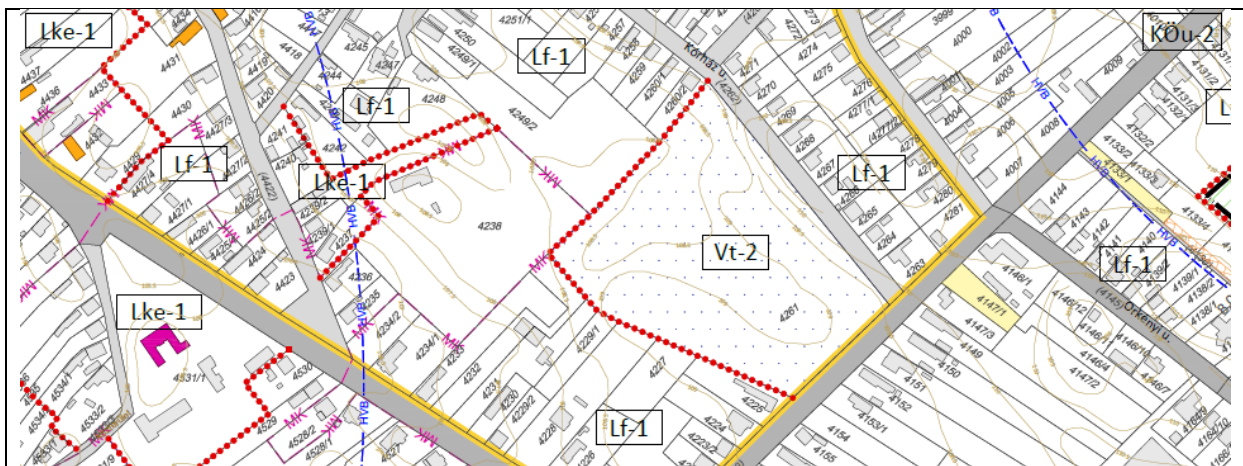
A 4261 hrsz.-ú telek Ksp területfelhasználásról Vt területfelhasználásra történő módosítása javasolt (**Ksp** ➤ **Vt**). A Vt területfelhasználással kijelölésre kerül a városrész alközpontja, egy központi településszerkezeti elem.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A területre a helyi építési szabályzatban alkalmazott Vt-2 jelű építési övezet bevezetése javasolt. A 29.024 m² területű telek telekmegosztása egy tervezési folyamatban történhet, így a telekre a szabályozási terv a „telekalakítás sajátos jogintézmény” szabályozót határozza meg. A vonatkozó követelményt a helyi építési szabályzat tartalmazza.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

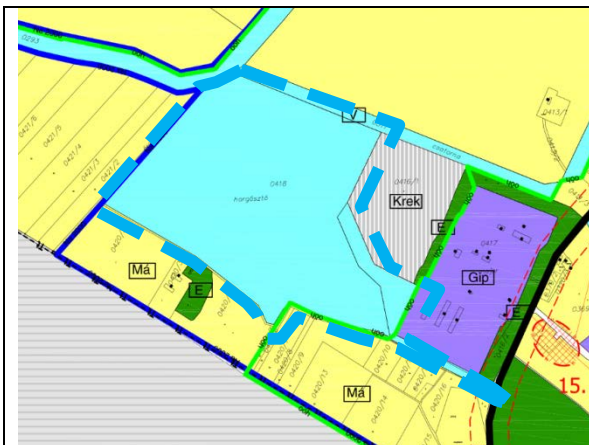
A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező. A különleges sportterület településközpont vegyes területté alakulásával (óvoda, bölcsőde, lakás, parkoló) új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csak a beépítési intenzitás növekszik meg, mely a zöldfelületek igénybevételét eredményezheti, azonban ez intenzív növénytelepítéssel valamelyest ellensúlyozható. Az új funkciók az érintett területen helyi környezeti terhelést eredményezhetnek, mely a burkolt felületek és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. Az esetleges környezetveszélyeztetést és szennyezést az új funkciók tervezése során ki kell zárni.

A9. Malév-tó beépíthetőség rekreációs területén történő hasznosíthatóságának megalapozása

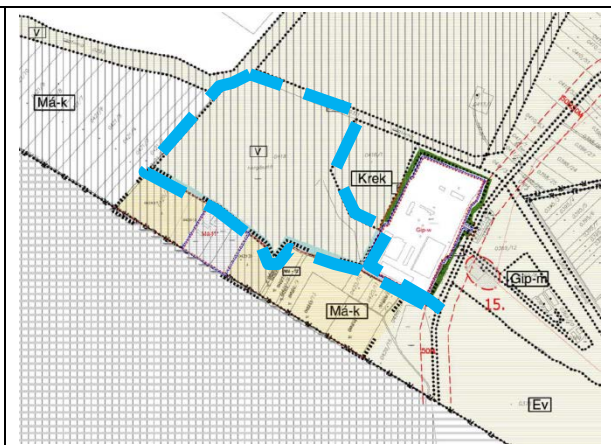
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

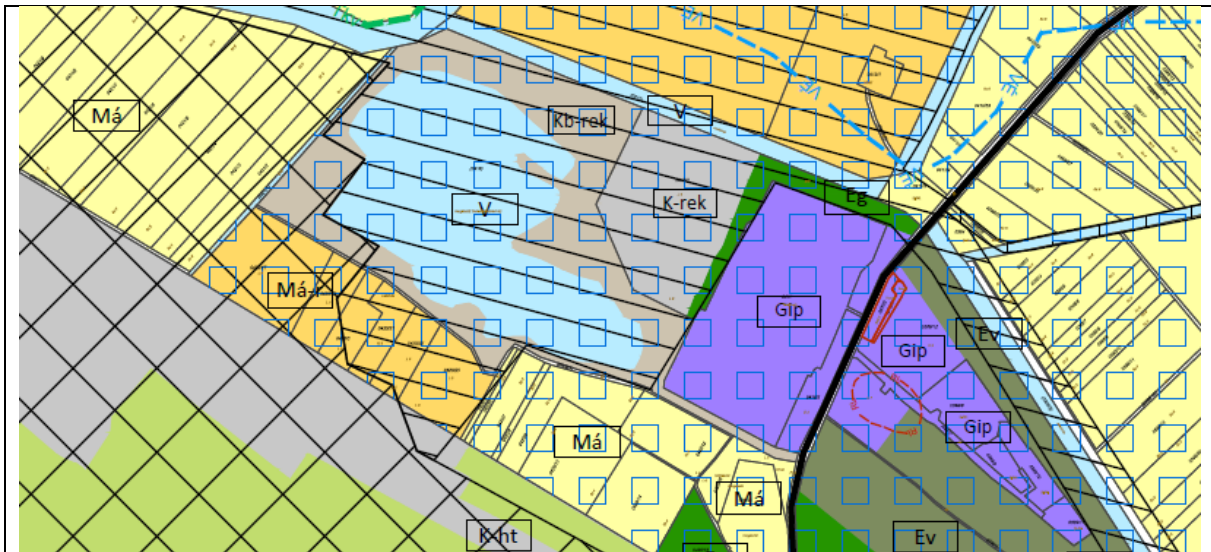
A Malév-tó területén az önkormányzat fenntartható rekreációs terület létrehozását tervezi. Rövid távú cél egy magas minőségű, természetközeli anyagok használatával kialakított, a tó körül olyan rekreációs terület megvalósítása, ahol a rekreációt elősegítő rendeltetések elhelyezését biztosító kis mértékű beépítések egy adott területre koncentrálnak.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A Malév-tó területének a (0418) hrsz.-ú telek parti szárazulatot képező területe V területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt rekreációs területre (Kb-ek) történő módosítása javasolt, a tó partvonalának illetve a vízfelületnek a jelölésével (V ➤ **Kb-ek**).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a Dabasi Horgásztó területe a Wellis Gyárközpont közvetlen szomszédságában, a XX. csatornától délre található. A 31,38 ha területi kiterjedésű horgász terület 1 telken található, amely önkormányzati tulajdonú közterület.

A telek egy része a horgásztó területe, a vízfelület mintegy 17,39 ha területű. A PMTrT-ben jelölt *vízgyógyászati térség* területe a valós állapot szerint kerül pontosításra.

A tó területét beépített szárazulat veszi körül. Ezen területek kerülnek Kb-rek területfelhasználásba és övezetbe.



A teljes módosítással érintett terület a PMTrT-ben *vízgyógyászati térség*ként meghatározott terület.

Az MTrTv. 11. § c) pontja alapján a vízgyógyászati terület lehatárolásának pontosítása tekintetében a vízügyi igazgatási szerv véleménye az irányadó.

A terület nagy része az ökológiai folyosó része, a DNy-i beépítetlen területrészt pufferterület. A területeken a Kb-rek területfelhasználás kijelölését a területrendezési követelmények lehetővé teszi.



A tervezetben meghatározásra kerül a rekreációs funkciókkal bíró építmények elhelyezésére is alkalmas új (beépítésre nem szánt) Kb-rek jelű övezet.

		Hatályos övezet	Alkalmazott övezet
Övezeti jel		V	Kb-rek
Legnagyobb szintterületi mutató			-
Beépítési mód			SZ
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)			1
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)			1
Legnagyobb építmény magasság (m)			3,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)			130.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)			-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)			-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)			70

Az övezetben elhelyezhetők a sport, a vendéglátás, a szálláshely jellegű építmények és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetések. A területen lakás nem helyezhető el.

A területen az épületek elhelyezésére a tó keleti oldalán a 0146/1 hrsz-ú telek mellett egy területsáv került meghatározásra a kiépült közlekedési célú területekhez közvetlenül kapcsolódva, a NATURA 2000 Hatásvizsgálatban szereplő alábbi megállapodások szerint:

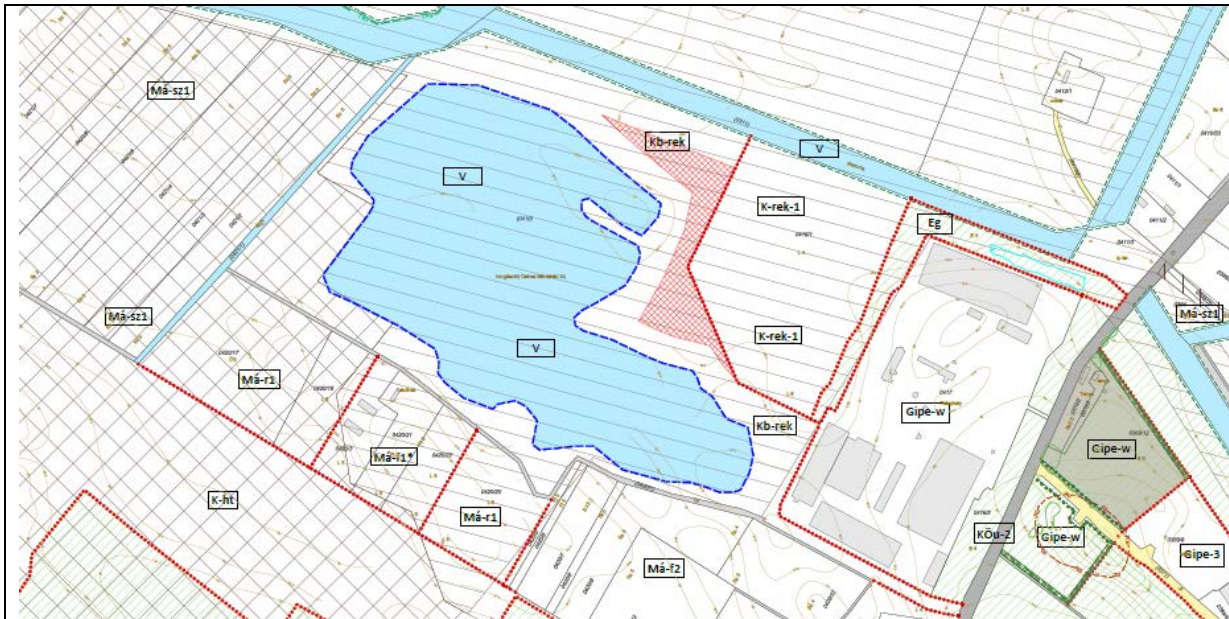
„Épületek, építmények a tópart- és a XX. csatorna partétől legalább 40-50 m távolságra helyezhetők el a potenciális növénytakaró meglévő egyedei közül a fák megtartásával. A lehetséges építésre alkalmas terület sárga vonalú lehatárolással látható a légifelvételen.”



Légifelvétel 2021.

Forrás: <https://www.google.com/maps/place/Dabas>

Önkormányzati döntés szerint a lehetséges beépítésre alkalmas területek közül a terület keleti oldalán jelölt területen kerül építési hely meghatározásra a szabályozási tervben. A tó partjától 40,0 méteres a XX. csatorna partjától 50,0 méteres távolságban.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A parkolás telken belül biztosítandó.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vízgazdálkodási terület különleges beépítésre nem szánt rekreációs területté alakulása a Malév-tó körüli terület felértékelődését vonhatja maga után. A beépítés minimális engedélyezésével lehetőség nyílik egy megfelelő infrastruktúrával ellátott sport- és pihenést szolgáló vízparti terület kialakítására, ahol a természetes, vízparti vegetáció telepítésére is lehetőség nyílik, amely az ökológiai hálózat gazdagítása szempontjából is előnyös lehet. A kiszolgáló épületek kialakítása tájba illő-, természetes anyagokból javasolt, melynek módja a településképi védelmet biztosító dokumentumokban rögzíthető.

A TSZT módosítás Natura 2000 területre kifejtett hatásait a külön dokumentumként készülő Natura 2000 hatásbecslés részletezi. Az épületek és az épületnek nem minősülő építmények elhelyezése a tó körül kizárólag a hatásbecslésben meghatározott helyen és feltételekkel történhet, melyek a HÉSZ-ben övezeti előírásként megjelenítésre kerülnek.

A10. → lásd. AH1.

A11. → lásd. A29-en belül

A12. → lásd. AH2.

A13. → lásd. SZT javításnál

A14. → lásd. AH3.

A15. → lásd. A29-en belül

A16. → lásd. AH4.

A17. → lásd. AH5.

A18. → lásd. AH6.

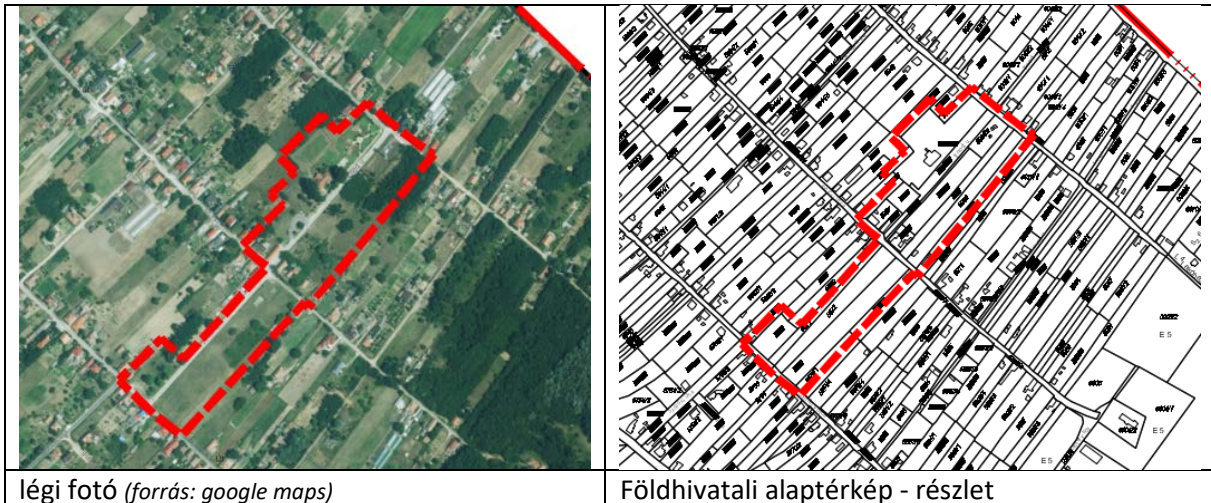
A19. → AH7 → lásd. A43.

A20. → lásd. AH8.

A21. → lásd. SZT javításnál

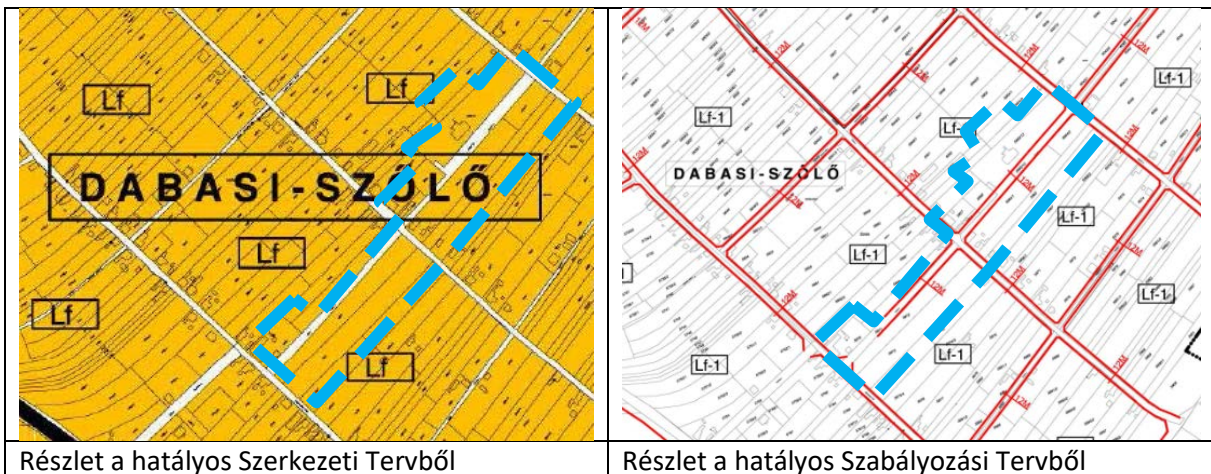
A22. → lásd. AH9.

A23. → lásd. AH10.

A24. Dabasi szőlők területén települési alközpont meghatározása

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

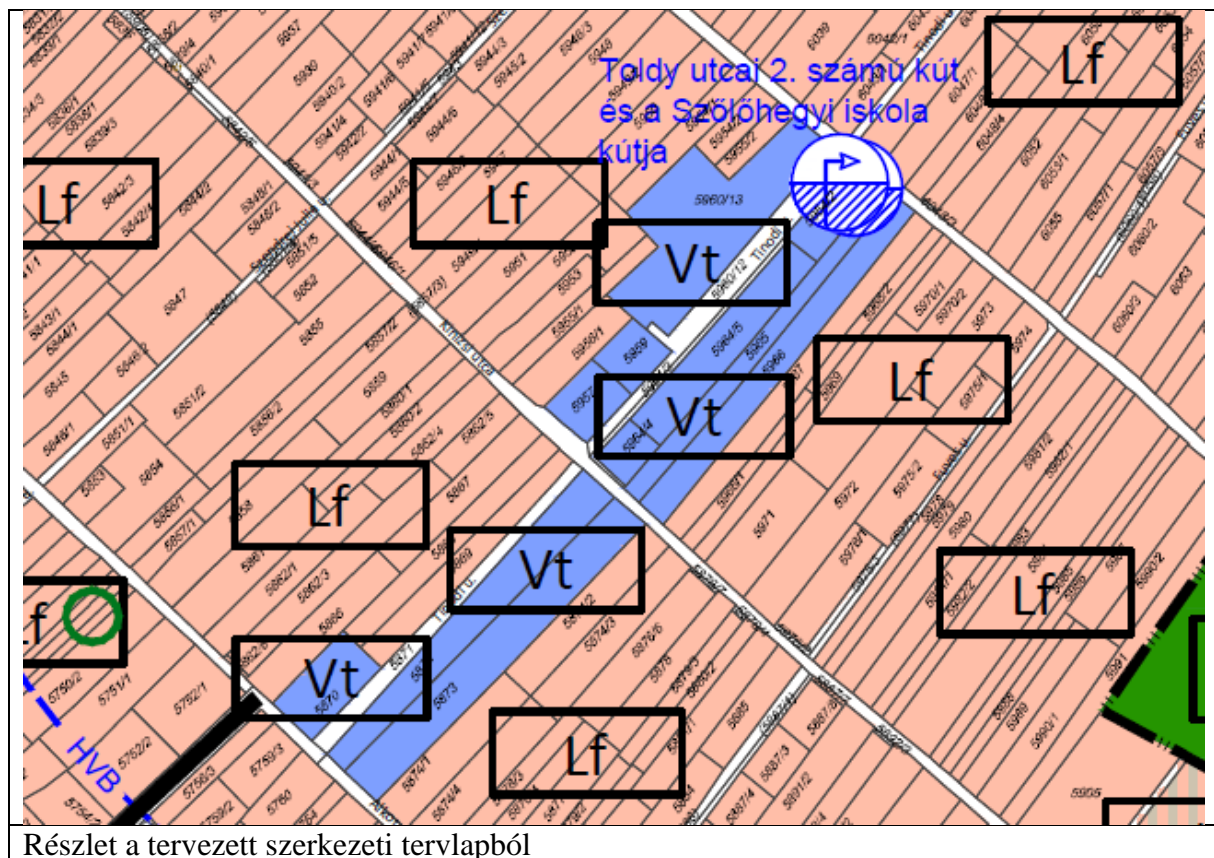
Településrendezési feladat:

Dabasi szőlők területén megkezdődött urbanizációs folyamatos következtében a települési alközpont megvalósulásának településrendezési megalapozása szükséges.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

Dabasi szőlők területén az önkormányzat indokoltan tartja az új települési alközpont kialakítása érdekében az 5957-5958-5959-5960/13 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport, az 5964/4-5964/5-5964/2-5965-5966 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport és az 5870 illetve az 5872-5873 hrsz.-ú telkekből álló telekcsoport **Lf területfelhasználásból Vt területfelhasználásba történő módosítását (Lf > Vt).**



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

HÉSZ módosítás

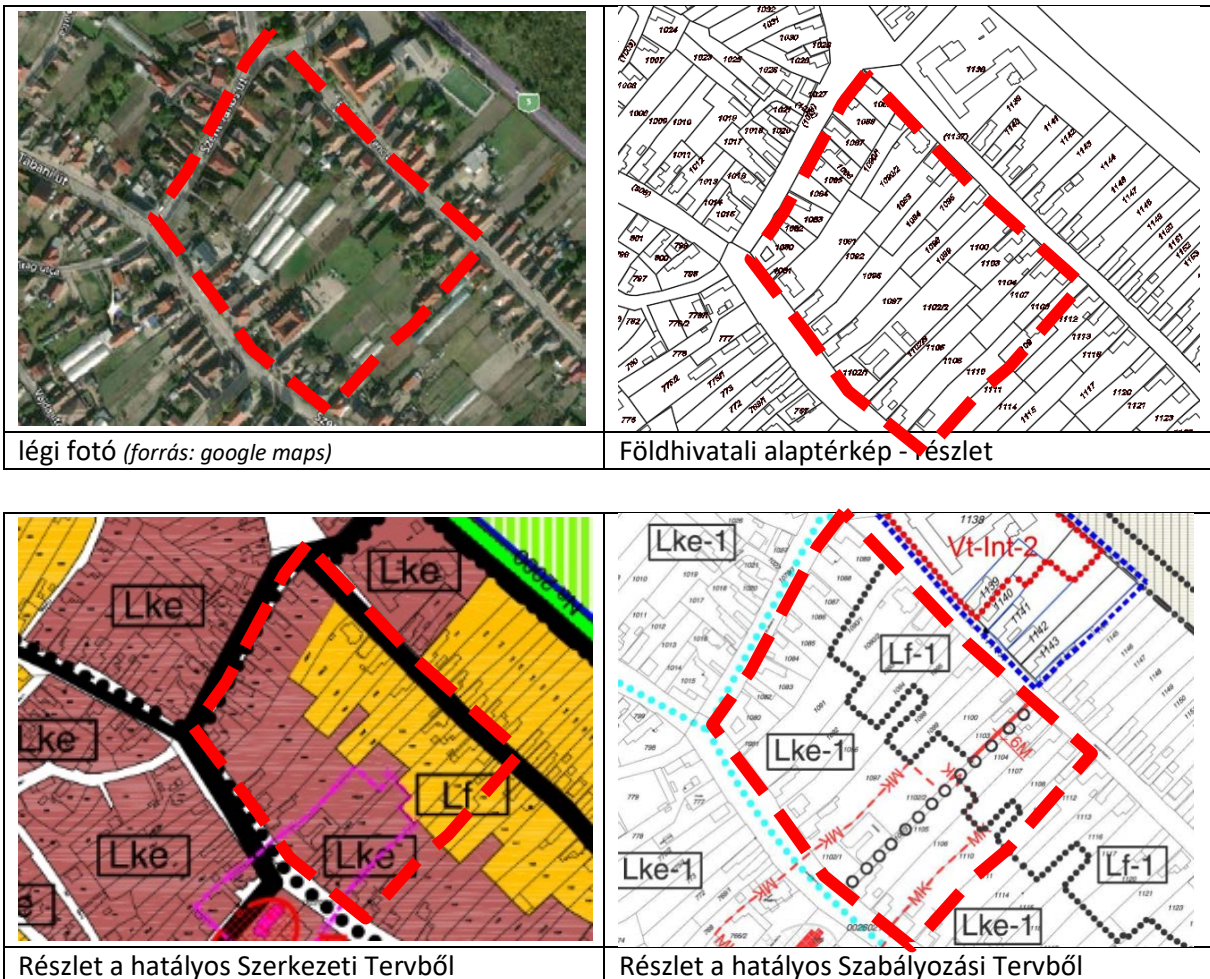
A Vt területfelhasználási egység közlekedési feltárása elsődlegesen az önkormányzati tulajdonú ingatlanok felhasználásával javasolt.

A módosítás során a területen a településközponti funkcióknak megfelelő beépítési előírások és paraméterek meghatározása a hatályos helyi építési szabályzatban alkalmazott Vt-1 építési övezet bevezetésével történik.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező, azonban a Dabasi szőlők Dabas mára belterületé vált egyik fennmaradt tanyacsoportja, mely a hagyományos tájhasználatot tükrözi, ezért az új épületek és az azokat körülvevő zöldfelületek tájba illesztése különös fontosságú. Ennek módja a településképi védelmet biztosító dokumentumokban rögzíthető.

A falusias lakóterület településközpont vegyes területté alakulása lehetővé teszi a Dabasi szőlők városrész saját központjának kialakulását. A TSZT változtatással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csak a beépítés megengedett mértéke növekszik meg, mely intenzív növénytelepítéssel ellensúlyozható. Az új funkciók az érintett területen helyi környezeti terhelést eredményezhetnek, mely a burkolt felületek- és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. Az esetleges környezetveszélyeztetést és szennyezést az új funkciók tervezése során ki kell zárni.

A25. Dabas-Sári városközpont rendezési szempontú átgondolása (A7.-el összevonva)**Településrendezési feladat:**

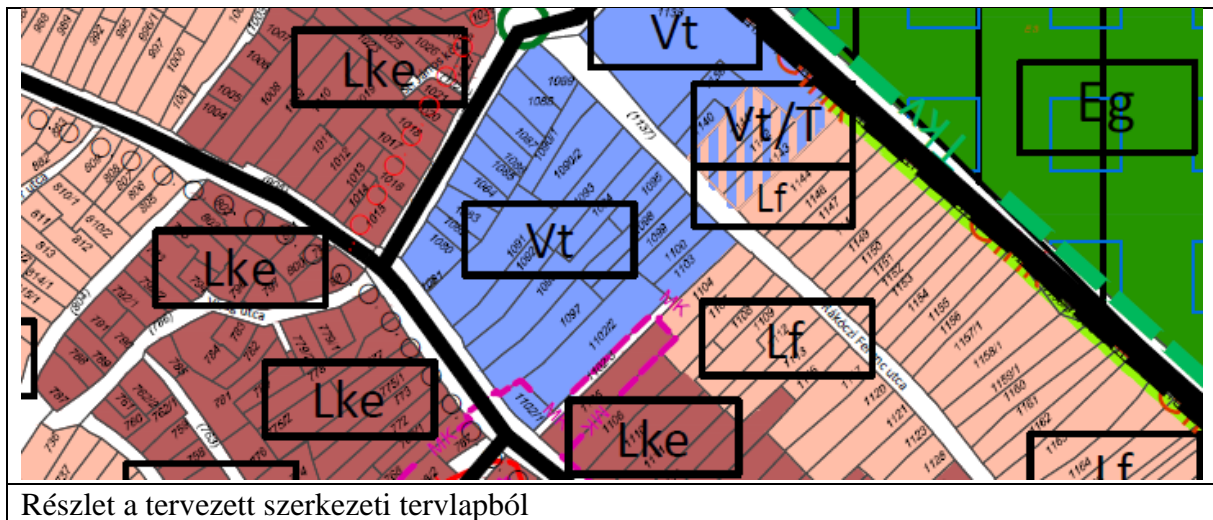
Az önkormányzat a Dabas-Sári városközpont területének felülvizsgálatát kérte az alábbiak figyelembevételével:

- a tömb feltárása a 1082 hrsz.-ú telek útként történő figyelembevételével;
- a 1091 hrsz.-ú telken parkoló kialakításával, és a parkolási problémák miatt a tömbbelsőben parkolók kialakításával;
- a 1102/3 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdon figyelembevételével;
- volt okmányiroda funkciójának meghatározásával (a jelenlegi rendeltetések, így a tetőtérben lakások, a földszinten posta és bölcsőde funkciók figyelembevételével);
- az érintett területen Vt területfelhasználás meghatározásával a Városkapu, Sári presszó, Okmányiroda, Bölcsőde kialakult rendeltetésekre tekintettel;

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A telektömb Szent János úttól a 1102/3 hrsz.-ú telekig tartó részén az Lf és Lke területfelhasználás Vt területfelhasználásra történő módosítása (**Lf, Lke > Vt**).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

HÉSZ módosítás

A Vt területfelhasználási egység közlekedési feltárása a 1082 hrsz.-ú telek és a 1102/3 hrsz.-ú telek lehetséges összekapcsolásával, történik, közlekedés céljára fenntartott terület meghatározásával, amely belső feltáró út és parkolók kialakítására biztosít lehetőséget.

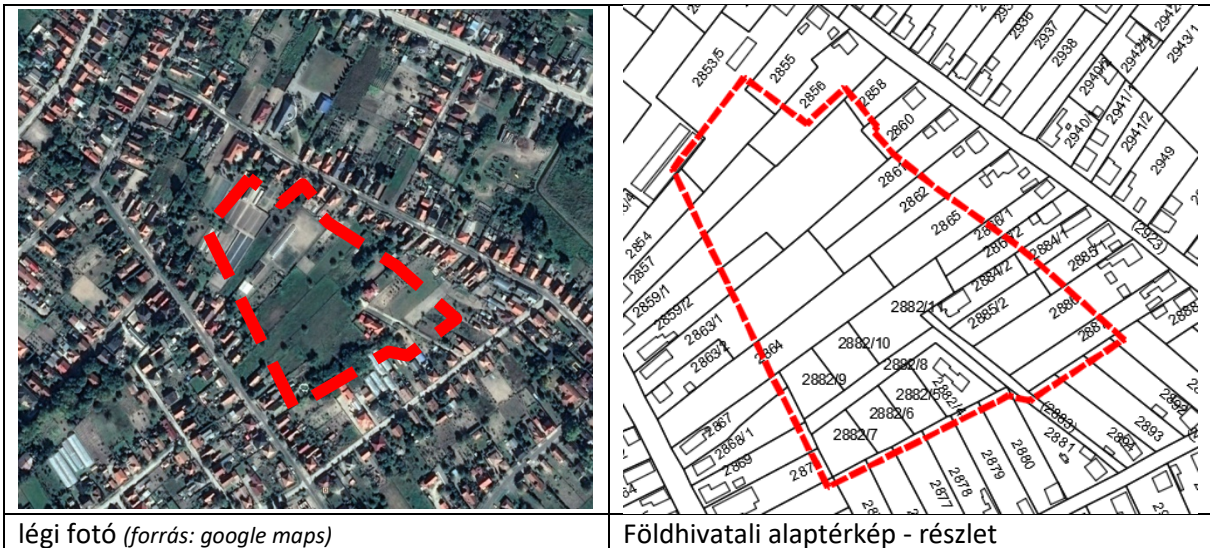
A területen a városközponti funkcióknak megfelelő beépítési paraméterek meghatározása, a hatályos helyi építési szabályzatban alkalmazott Vt-1 építési övezet alkalmazásával tervezett. A Vt-1 építési övezetben általános, a teljes övezetre kiterjedő módosítási javaslat, amely szerint az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 500 m²-ről 600 m²-re módosul.

Övezeti jel	A területre hatályos építési övezet		Alkalmazott építési övezet
	Lf-1	Lke-1	Vt-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5	0,6	1,0
Beépítési mód	K	K	O, SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	30	45
Legnagyobb építmény magasság > épületmagasság (m)	5,0	K, 5,0	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	720	500-600
Legkisebb kialakítható zöldfelület (%)	40	50	10
Lakásszám		telkenként több épület, épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység	lakásszám szabályozó

Táj-, természet- és környezetvédelem

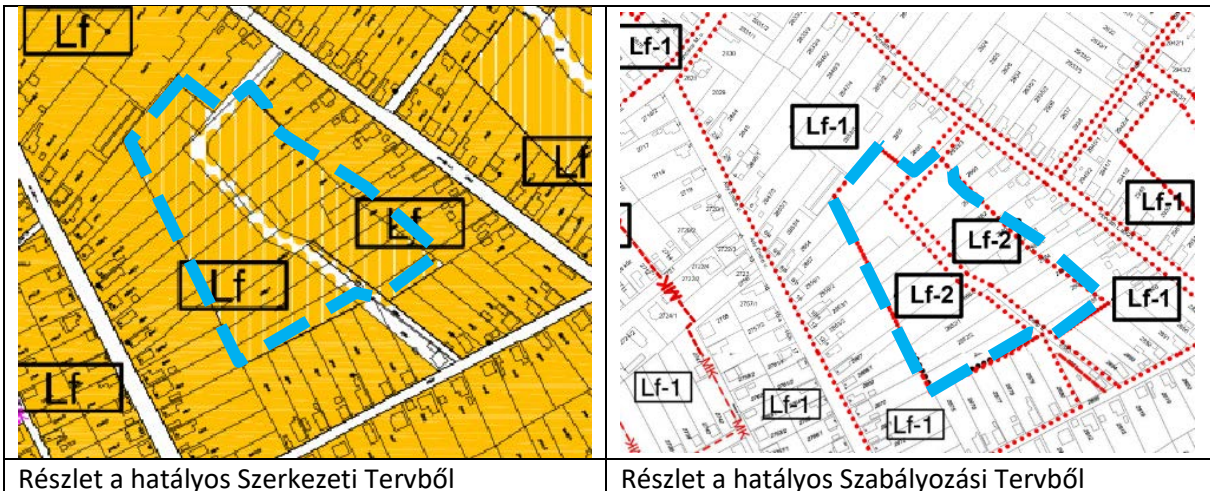
A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező. A falusias és kertvárosias lakóterület településközpont vegyes területté alakulása lehetővé teszi a Sári városrész saját központjának kialakulását. A TSZT változtatással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csak a beépítés megengedett mértéke növekszik, mely intenzív növénytelepítéssel ellensúlyozható. Az új funkciók (posta, bölcsőde, okmányiroda, parkoló) az érintett területen helyi környezeti terhelést eredményezhetnek, mely a burkolt felületek és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. Az esetleges környezet-veszélyeztetést és -szennyezést az új funkciók tervezése során ki kell zárni.

A26. → lásd. SZT javításnál

A27. Csap utcai tömbbelső Lf-2 építési övezet Lf-1 övezetre történő módosítása

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

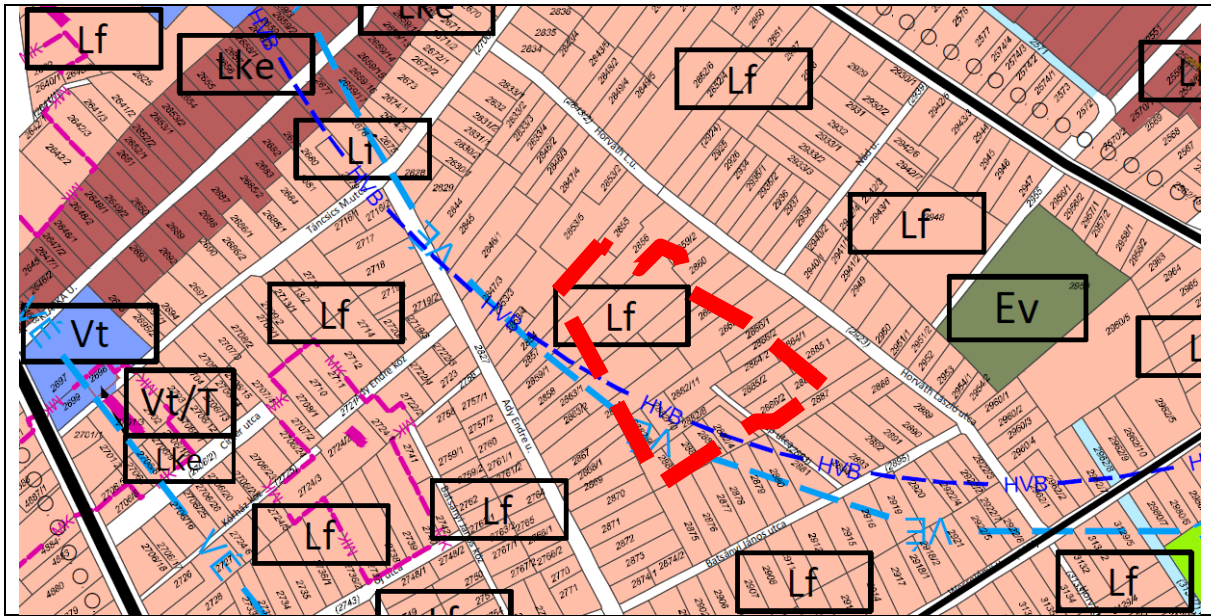
A telektömbben meghatározott differenciált építési övezet megszüntetése, az Lf-1 építési övezet kiterjesztése a teljes telektömbre.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

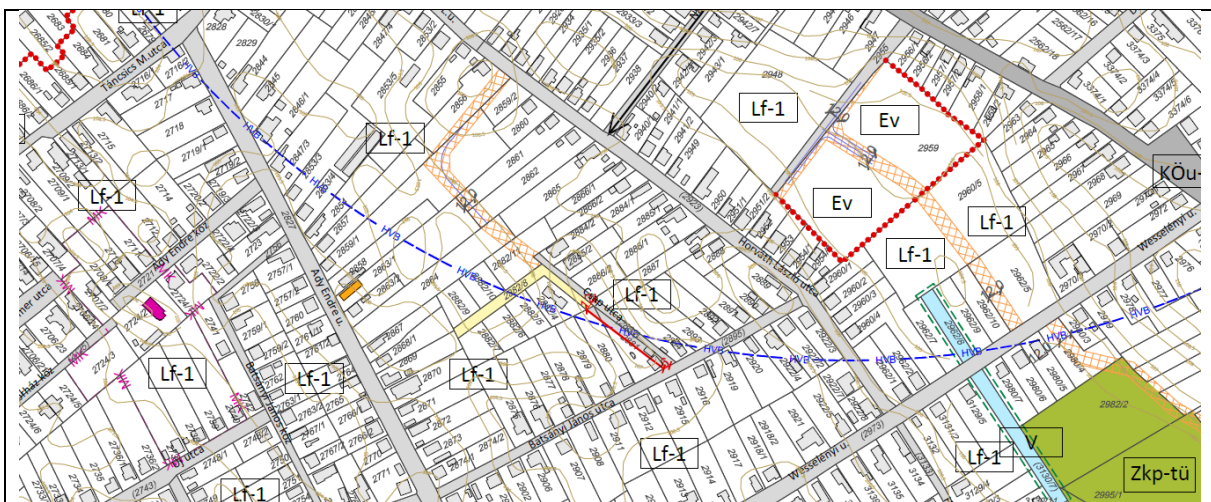
A tömbbelsőben a tervezett Lf területfelhasználás megszüntetése, és az általános Lf területfelhasználás meghatározása történik. Ez az építési jogok tekintetében nem okoz változást, mivel a módosítással érintett területeket már a hatályos szabályozási terv is Lf építési övezetben határozza meg.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi felhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A tejes tömbben Lf-1 építési övezet kerül meghatározása. A hatályos SZT-ben meghatározott tömbfeltárás megtartásra kerül, a közlekedés célja fenntartott területek egyidejű kijelölésével.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, a TSZT átsorolás és HÉSZ módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

A28. → lásd. SZT javításnál

A29. A településen és a Kulturális Negyedben egyedi lakásszám szabályozás (A5., A11., A30)

Településrendezési feladat:

(A29.) A szabályozási tervben a Kulturális Negyed területének a megjelenítését kérte az Önkormányzat. A területen az övezeti besorolás felülvizsgálata szükséges annak érdekében, hogy a ligetes beépítési struktúra megmaradjon, és ne terjedjen el az intenzív beépítés lehetősége, vagyis 2-3-4- vagy többlakásos lakóépület itt ne épülhessen. Ezekon a területeken a telkenkénti 1 lakás építésének a lehetőségét kéri az önkormányzat fenntartani.

A lakásszám szabályozással kapcsolatos továbbá önkormányzati elvárások:

- az Lke és az Lf területfelhasználás és építési övezeti rendszer különbözősége maradjon fenn a kialakult állapot szerint – kivéve a meghatározott módosításokat – elsődlegesen a lakásszám szabályozás differenciálhatósága érdekében;
- (A5.) a Sári városrészben eltérő lakásszám-szabályozást vár el az önkormányzat, ezen a településrészen a lakosság szám megtartása és növelése a cél, fiatal generációs többlakásos társasházak megvalósíthatóságára;
- a lakásszám meghatározása során legyen szempont a telekméret, a telekszélesség és a telekmélység;
- a Kulturális Negyedben telkenként legfeljebb 1 lakás;
- a településrészekon alközpontok, városiasodó településrészek alakuljanak ki, ahol az elvárt a több lakásos (legfeljebb 4 lakásos) épületek telepíthetősége;
- telkenként inkább legyen 1 épület és több lakás telepítésére lehetőség, mint több épület elhelyezésére;
- a 4 lakás a főutak és a gyűjtőutak mellett, illetve a települési alközpontokban épülhessen telkenként és épületenként legfeljebb 4 lakás, a fent meghatározott területeken, egyéb területeken telekmérettől és területfelhasználástól függő differenciált szabályozás szerint;
- 720 m² telekméret alatt legfeljebb 1 lakás legyen megvalósítható telkenként;
- 1 lakáshoz 2 gépjármű elhelyezése legyen biztosított 1 épületben és 1 telken belül;
- a lakásokhoz tartozzon tároló, meghatározott minimális bruttó alapterülettel.
- (A11.) Minimális telekterület meghatározásához társasház építése esetén

LF	1 épület	720m ²
LF	2 lakáshoz tartozó telekterület	minimum 400-500 m ² /lakás
Lke	4 lakáshoz tartozó telekterület	minimum 300-400 m ² /lakás
Vt	nincs lakásszám és üzletszám korlát	100-200 m ² /lakás
- (A.15.) A HÉSZ 4.§ (2) bekezdés c) pontját egyértelművé kell tenni, amennyiben egy telken több épület is elhelyezhető, hány épületben lehet lakó rendeltetést elhelyezni.
- (A30.) A Bartók Béla út mentén a Vt-s övezetekben parkolási mérleg bevezetése szükséges, a lakó övezetekben meghatározandó a többlakásos lakóépületek kapcsán,

hogy mi az a minimális kialakítás (parkoló és garázs kialakítás), ami egy 2-3-4 lakásos lakóépület tekintetében irányadó.

A Sári városrészben a lakásszám szabályozás mellett fontos, hogy egyes településképi szempontból kiemelten kezelendő területek – ahol például megtartandó régi épületek állnak – autentikus környezete megmaradjon, a beépítési intenzitás ne nőjön, ezek:

- a 674/1 hrsz. ingatlan;
- Sári Orvosi Rendelő melletti ingatlan: 766/2 hrsz. (a mellette lévő 3 helyi védelem alatt álló ingatlan: 772, 769/1, 768 hrsz.);
- Sári, Zengő utca körüli telkek (961/2, 949, 948, 947 hrsz. ingatlanok) helyi védelem alatt állnak; Felső-Dabas – temetőtől É-ra eső ingatlanok (114/1, 117, 118/1, 119/1, 121, 122/1 hrsz.)

A felsorolt területeken önálló építési övezet, vagy egyéb szabályozó meghatározása javasolt, ami biztosítja a kialakult beépítettség megőrzését. Az egyéb követelmények a településképi védelmet biztosító dokumentumokban rögzíthetők.

A módosítás és a kapcsoló HÉSZ előírások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

HÉSZ módosítás

A HÉSZ-ben azon építési övezetek vonatkozásában, ahol a lakás rendeltetés megengedett egyedi lakásszám szabályozás került meghatározásra, az önkormányzat fent jelzett majd a szakmai egyeztetéseken megfogalmazott elvárásainak a figyelembevételével, az alábbiak szerint:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
0	építési övezet jele	az építési övezetben lévő telekméret	telkenként megengedett legnagyobb épületszám	telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám
1	Lk-1	kialakult telekméreten	K	K	K	
2.1	Lk-2	1000 m ² telekméretnél kisebb telken	T/900 de max. 3É	2R	2L	

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
0	építési övezet jele	az építési övezetben lévő telekméret	telkenként megengedett legnagyobb épületszám	telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám
2.2		1000 m ² telekméretnél és afelett		T/190 de egy épületben max. 12R	T/190 de egy épületben max. 10L	
3	Lk-3	kialakult telekméreten	K + KÉ	K	K	
4.1	Lke-1, Lke-2	800 m ² telekméretnél kisebb telken	1É + 1KÉ	1R	1L	1L
4.2		800 m ² telekméretnél és afelett	1É + 1 KÉ	4R	L=T/400 de max. 4L	1L
5	Lke-3	-	1É +1 KÉ	2R	2L	
6	Lke-4	-	2É +2KÉ	4R, de max. É/2R	4L, de max. É/2L	
7	Lke-5	-	2É +2KÉ	6R, de max. É/3R	4L, de max. É/2L	
8	Lke építési övezetek közös szabálya	DÉSZ 41. § (5) bek. c) pont: két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.				
9.1	Lf-1 Lf-2	minimálisan kialakítható telekméretnél (720 és 900 m ²) kisebb telken	1É	1R	1L	1L
9.2		minimálisan kialakítható telekméret szerint vagy annál nagyobb telken	1É + több KÉ	3R	L=T/600 de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben) részleges közmű esetén max. 1L	1L
10	Lf-1 és Lf-2 építési övezetek közös	DÉSZ 43. § (5) bek. c) pont: két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.				

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
0	építési övezet jele	az építési övezetben lévő telekméret	telkenként megengedett legnagyobb épületszám	telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám
	szabálya					
11.0	Lf-3	minimálisan kialakítható telekméretnél (720 és 900 m ²) kisebb telken	1É	1R	1L	-
11.2		minimálisan kialakítható telekméret szerint vagy annál nagyobb telken	2É + több KÉ	6R, de max. É/3R	L=T/500 de max. 3L és É/2L részleges közmű esetén max. 2L	-
12	Lf-3 építési övezet kiegészítő szabálya	DÉSZ 44. § (2) bek.: két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.				
13	Vt-1		T/900 de max. 3É		L= T/300 de max. 12L	
14	Vt-2				L= T/500 de max. 4L	
15	Vt-2*		-	-	L=T/500 de max. 4L	
16	Vt-5		T/900 de max. 3É		L= T/300 de max. 12L	
17	Vt-6				L= T/450 de max. 8L	
18	Vt-7				L= T/450 de max. 8L	
19	Vt-8		1É	2R (46.§ (10) bek. alkalmazása során TSZ alapján max. 15)	max. 2L (46.§ (10) bek. alkalmazása során max. 10)	
20	Vt-9		-	46. § (11) bek. szerint	46. § (11) bek. szerint	
21	Vt-10		1É	46. § (12) bek. szerint	46. § (12) bek. szerint	
22	Vt-11	-	1É	46. § (13) bek. szerint	46. § (13) bek. szerint	-
23	Vt-13	-	1É	T/220, de max.14R	T/330, de max. 10L	-

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
0	építési övezet jele	az építési övezetben lévő telekméret	telkenként megengedett legnagyobb épületszám	telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám
24	Vt-int-1	-	-	-	2L	-
25	Vt-int-1	-	-	-	2L	-
26	Vt-v-1	-	-	T/190 de egy épületben max. 15L	T/190 de egy épületben max. 15L	-
27	G-1		-	-	1L (szolgálati)	
28	G-2		-	-	1L (szolgálati)	
29	Gksz építési övezetek		-	-	1L (szolgálati)	
30	Gipe építési övezetek		-	-	1L (szolgálati)	
31	Gipe-w				1L tulajdonosi 2L (szolgálati)	
32	Gip építési övezetek		-	-	1L (szolgálati)	
33	K-sp-1, K-sp-3		-	-	1L tulajdonosi 1L (szolgálati)	
34	K-sp-2		-	-	L=T/700 de max. 2L	
35	K-rek-1, K-rek-2		-	-	1L + 1L (szolgálati)	
36	K-st		-	-	1L (szolgálati)	
37	K-mü				1L + 1L (szolgálati)	
38	Eg				2L	
39	Ek				2L + 1L (szolgálati)	
40	Má-f1, Má-f1*				2L + 1L (szolgálati)	
41	Má-f2				1L	
42	Má-t				1L (80. § (4) bek. szerint)	
43	Má-N-1				1L (tulajdonosi)	

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
0	építési övezet jele	az építési övezetben lévő telekméret	telkenként megengedett legnagyobb épületszám	telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám
44	Má-N-2				-	
45	Má-N-3				1L (tulajdonosi)	
46	tanyás telek				1L (tulajdonosi)	

A parkolók elhelyezése tekintetében az OTÉK 2021. áprilisában hatályba lépett módosítása korlátokat határoz meg, így a lakó és üdülő rendeltetés tekintetében az OTÉK-nál szigorúbb szabályok meghatározására nincs mód.

Minden módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

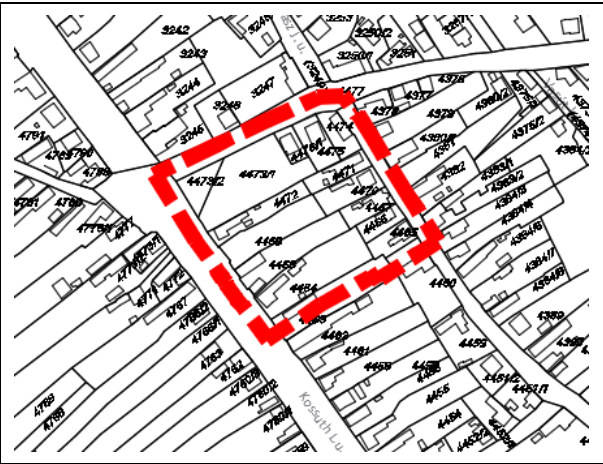
Az érintett területeteket nem érinti táj- vagy természeti védettség. A HÉSZ módosítás és az egyedi lakásszám szabályozás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére, mivel megakadályozza a lakásszám nem tervszerű alakulását.

A30. → lásd. A29.

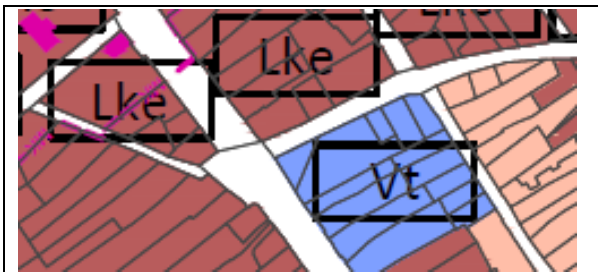
A31. Gyóni városközpont – emlékmű és környékén a rendeltetési kör bővítése



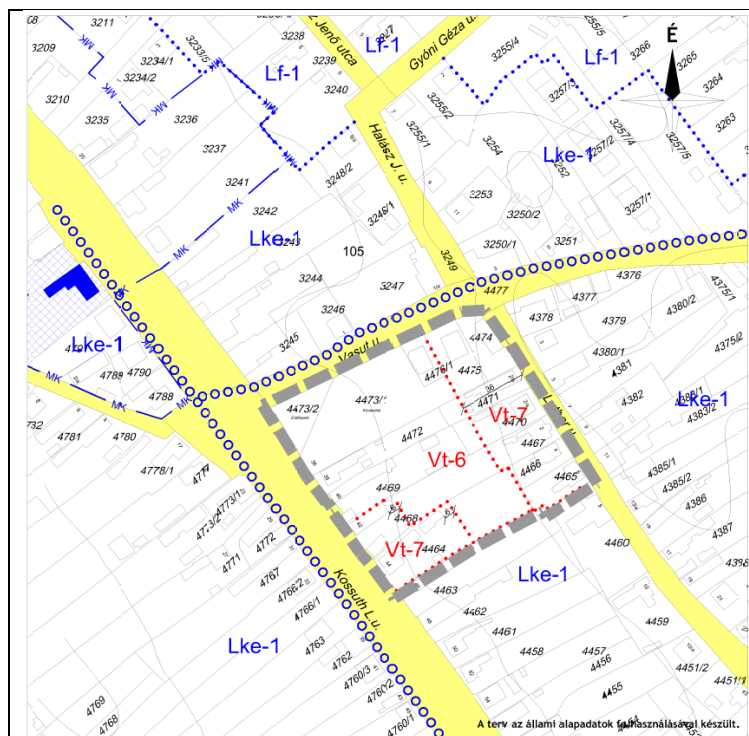
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

- JELMAGYARÁZAT**
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL
- A módosítás területi hatálya
 - Építési övezet / Övezet határa és jele
 - Közúti közlekedési övezet területe és határa
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL**
- Építési övezet / Övezet határa és jele
 - Műemlék épület és telke
 - Műemléki környezet határa
 - Kerékpárút

A módosítás területe hatályán kívül eső szabályozási elemek a módosítással nem érintett területekre vonatkozó hatályos szabályozási elemek tájékoztató jelleggel.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
2063 Soymár, Birtói u. 20. Tel.: 209 13-85-75, 70944-3015

Ügyvezető: Farkas Tibor, okl. polgármester
Készítette: Szűcs Balázs, okl. építészmérnök, vezető tervező (77/13-02/11)
Szállította: Szűcs Balázs, okl. építészmérnök

Tájratervezés: Kovács Bernadett, okl. településmérnök, okl. építészmérnök, okl. építésztanácsadó
Tervező: Tóth Attila, okl. építészmérnök (Kld 1 91-10299)
Viasz közelművek: Horváth Endre, okl. építészmérnök (Mk: 01-2418)
Energia közelművek, hűtés: Békó Attila, okl. építészmérnök (Mk: 01-2454)

DABAS
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
...2016. (...) Inkomformitási rendelet a helyi építési szabályzatról szóló 24/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításáról
4. melléklet: SZT/M Szabályozási terv
M = 1 : 2.000

2016. március 11. VZM 126115 Dabai_jelmagyaritas_160311.dwg

Településrendezési feladat:

A Vt-6 és Vt-7 építési övezet rendeltetési előírásait bővíteni szükséges, az intézményi rendeltetések kiterjesztésével. A területen tervezett óvoda nem valósul meg, a rendeltetésben szélesebb általános Vt építési övezetek meghatározása szükséges. A kérdéskört a Kúriától-Kúriáig programmal együtt kell vizsgálni.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

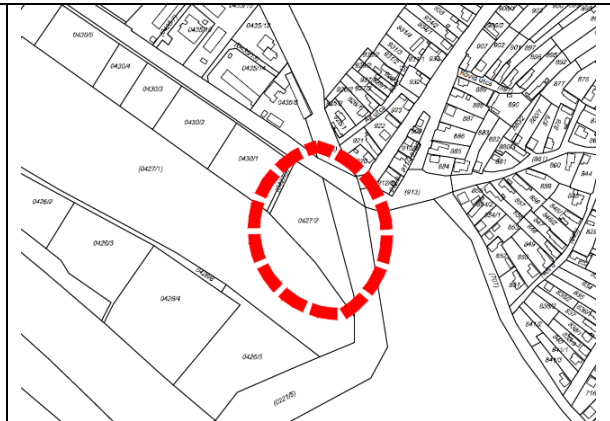
A HÉSZ-ben a Vt-6 és Vt-7 jelű építési övezetben a rendeltetési kör szélesítése történik, amely az egyedi lakásszám szabályozással együtt érvényesül.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az érintett területet nem érinti táj- vagy természeti védettség. A HÉSZ módosítás és az építési övezetben a rendeltetési kör szélesítése, illetve az egyedi lakásszám szabályozás nem jár számottevő negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

A32. Sári temető bővítése a 0427/2 hrsz.-ú telket érintően

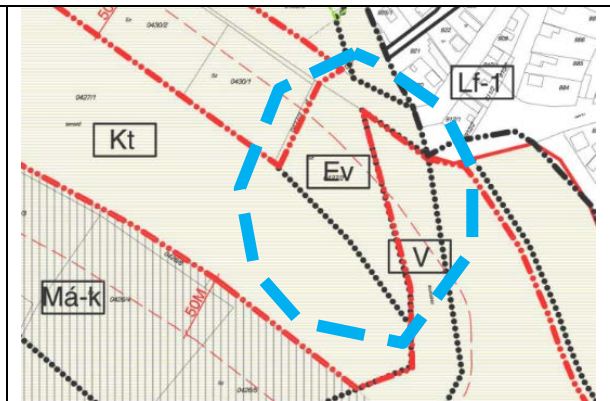
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Sári temető bővítése a 0427/2 hrsz.-ú telkek egy részének a felhasználásával tervezett. A terület Ev besorolású, szántó művelési ágban van, nem beerdősült terület.

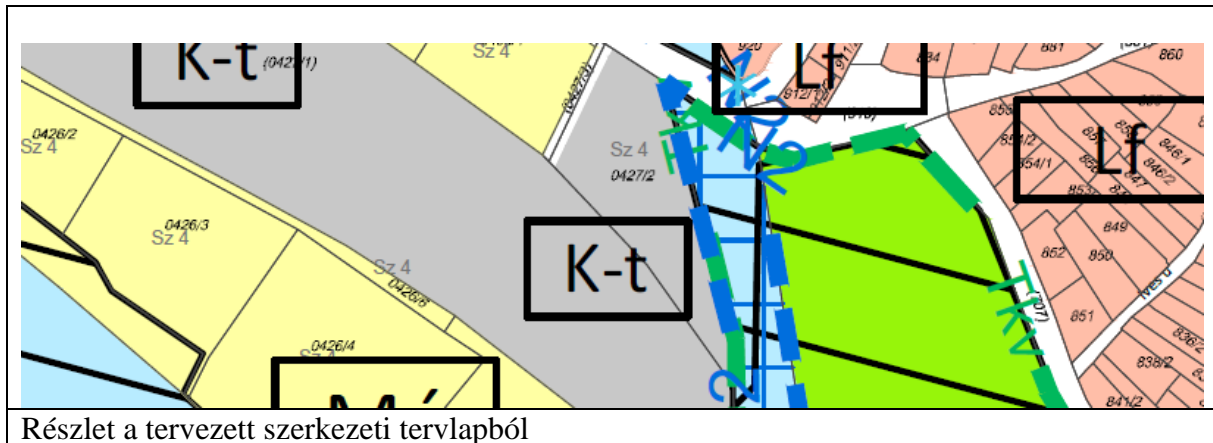
Az önkormányzati területet jelenleg mások művelik, megállapodás nélkül. A telkek egy részén buszforduló, parkoló és kerékpáros gyalogoshíd tervezett, másik része a temető bővítési területeként történő hasznosítása tervezett.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 0427/2 hrsz.-ú telken kijelölésre kerül a temető bővítési területe, ennek megfelelően az E területfelhasználásból K-t jelű területfelhasználásba a szabályozási tervben a hatályos helyi építési szabályzatban is alkalmazott K-t övezetbe kerül a közlekedési terület jelölésével. **(E ➤ K-t).**



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A telek jelenleg beépítetlen, ahol erdő vagy fás terület nem található. A temető célú új beépítésre szánt terület kijelölésére más területen nincs mód.

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Ev	K-t	8.655	432 m ² Ev/Z

Táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT módosítással az erdő területfelhasználásba sorolt terület kerül beépítésre szánt különleges (temető és közlekedési) területfelhasználásba, de mivel a valóságban sem borítja erdő a területet, az átsorolás nem jár számottevő zöldfelületi veszteséggel. A területen a megvalósuló buszforduló következtében megnövekedő gépjármű forgalom nem zavarja a környező funkciókat. Az új beépítésre szánt különleges terület kijelölésével 432 m² kiterjedésben véderdőt kell létesíteni, mely települési szinten, több kisebb erdőfoltot összevonva a honvédségi területen újonnan kijelölt erdőterületek formájában fog megvalósulni.

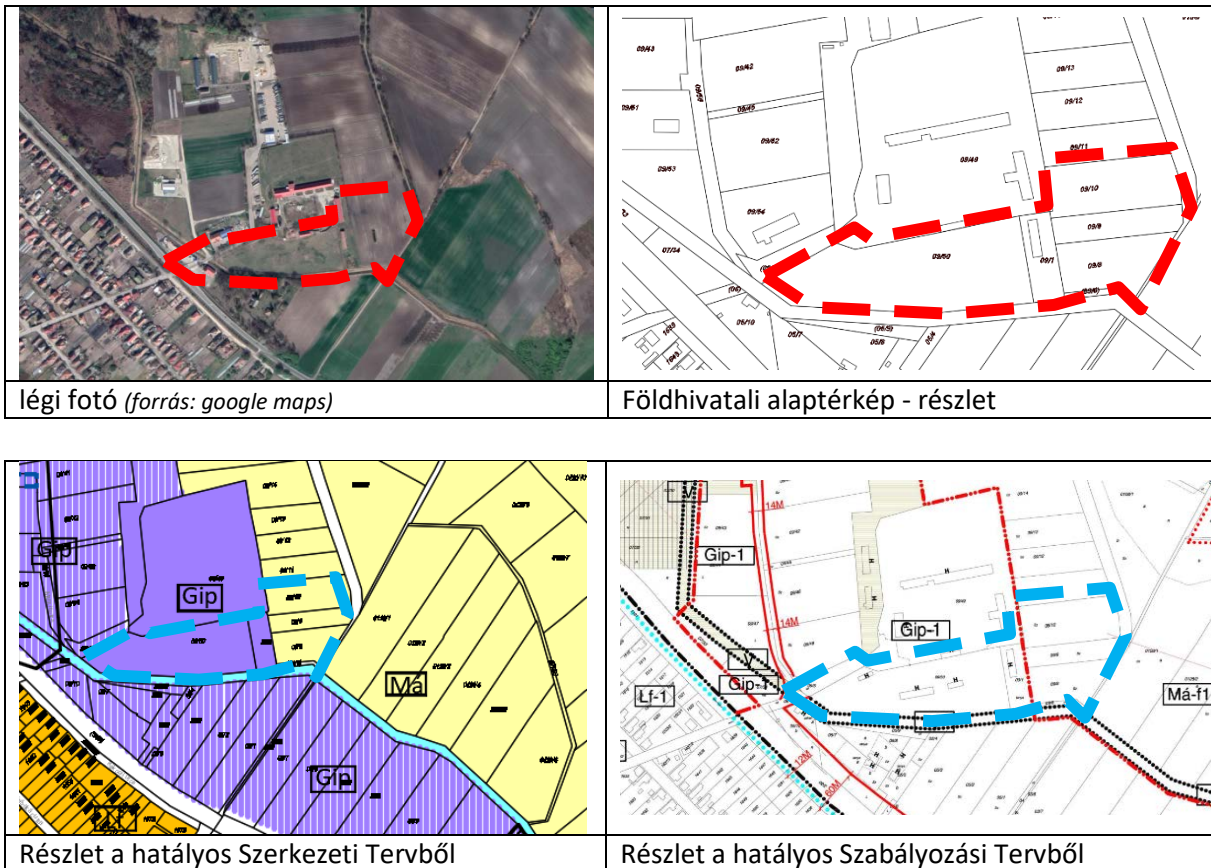
A33. → lásd. A1-en belül

A34. → lásd. AH16.

A35. → lásd. AH12.

A36. → AH13. → lásd. AH14.

A37. → lásd. AH15.

A38. Margit utca mögötti Majornál lévő önkormányzati földek átsorolása**Településrendezési feladat:**

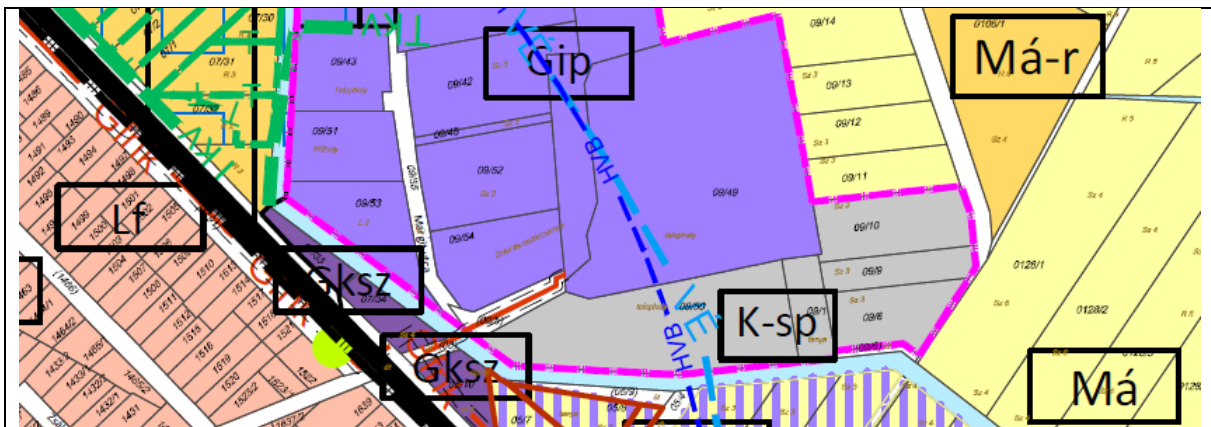
A 09/1 hrsz.-ú önkormányzati telek, kivett major, a területen jelenleg lovarda működik. A telekhez kapcsolódóan a 09/50, 09/10, 09/9, 09/8 és a (096/6) hrsz.-ú kivett saját használatú önkormányzati út (mintegy ~2,5 ha területű) telkeken, az állattartáshoz kapcsolódó lovassport funkció területi fejlesztési lehetőségének a biztosítását kérik.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 09/50 és 09/1 hrsz.-ú telken a Gip területfelhasználás, illetve a 09/10, 09/9, 09/8, (096/6) hrsz.-ú telkek csoportját érintő Má területfelhasználás, különleges sport terület (K-sp) területfelhasználásba kerül, utóbbinál új beépítésre szánt terület kijelöléssel (Gip, Má ➤ K-sp).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület egy része *települési térség*, hozzá kapcsolódóan új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre a *mezőgazdasági térségben* lévő tanya telek szomszédságában lévő bevonásra tervezett (09/8, 09/9 és 09/10 hrsz.-ú) három telek. Az új beépítésre szánt terület kijelölése helyhez kötött, mivel az a meglévő lovas-tanya fejlesztési területe.



A szántó telkek átlagosnál jobb minőségű Sz3 művelési ágban lévő jelenleg parlagon lévő területek. Az önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben számos más területen, átlagosnál jobb minőségű termőföld terület tekintetében lép vissza a korábban kijelölt beépítésre szánt területek tekintetében, ezen területek leírása a Területrendezési Összhang fejezetben és a Szerkezeti Terv Leírásában.

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Má	K-sp	14.399	720 m ² Ev/

A tervzetben a Gip-1 övezetből kerül meghatározásra az állattartáshoz, lovassporthoz kapcsolódó funkciókkal bíró építmények elhelyezésére is alkalmas új K-sp-1 jelű építési övezet.

	Hatályos Ksp övezet a sportterületekre	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Ksp	Gip-1	K-sp-1
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	0,6	-
Beépítési mód	SZ	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10	40	40

Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10		40
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5	7,5	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	Kialakult K	2.000	5.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult K	25	-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult K	-	-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40	25	40

Az építési övezetben elhelyezhetők az állattartás, a lovassport, a vendéglátás, a szálláshely jellegű építmények és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetések.

A parkolás telken belül biztosítandó.

Táj-, természet- és környezetvédelem

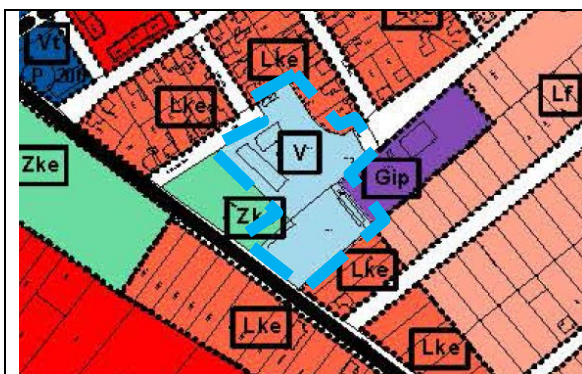
Az ipari-gazdasági terület különleges sport területfelhasználásba sorolása zöldfelületi szempontból kedvező változás. A mezőgazdasági helyett új beépítésre szánt különleges sport terület kijelölésével 720 m² területi kiterjedésben véderdőt kell létesíteni, mely települési szinten, több kisebb erdőtelepítési igényt összevonva az újonnan kijelölt erdőterületek formájában fog megvalósulni.

A39. Vízmű telephely övezeti átsorolása (Zlinszky utca) V ➤ K-tü

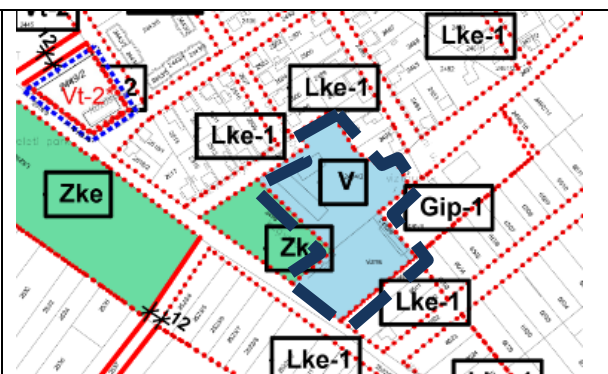
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A vízmű telephelye 3 ingatlant érint: a 2492/2, a 2492/6 és a 2494/2 hrsz.-ú telkeket. A telkek beépítettségnek megfelelő övezetbe sorolása szükséges.

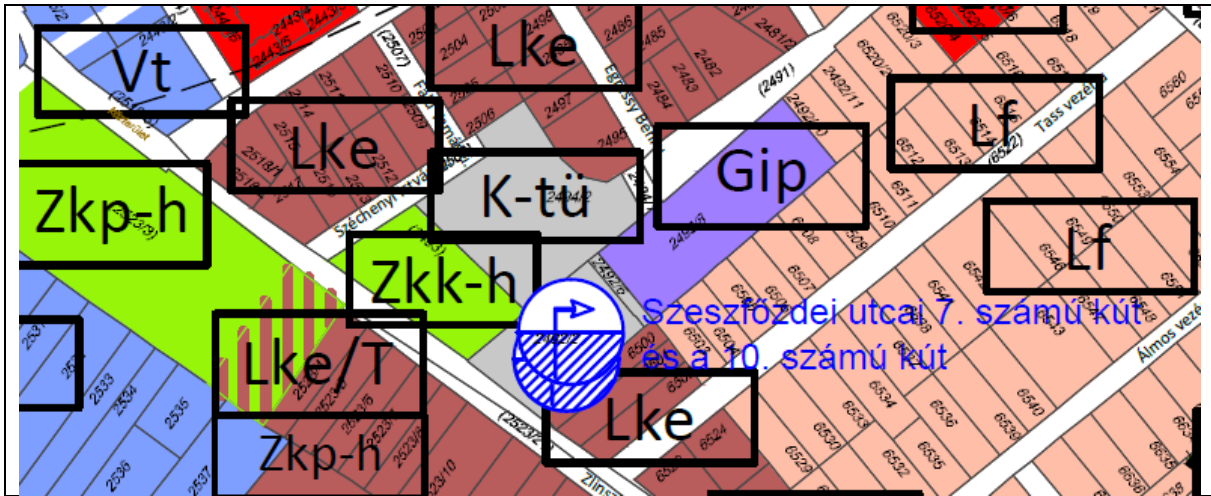
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A telkek a vízmű építményeivel, műtárgyaival beépültek, itt található a Daköv telephelye. A hatályos településrendezési eszközök a telkeket csekély mértékben beépíthető, beépítésre nem szánt, az OTÉK alapján a vízgazdálkodással összefüggő, a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek, és a hullámterek területének meghatározására alkalmas Vízgazdálkodási (V) területfelhasználásban és övezetben határozzák meg.

A kialakult beépítés figyelembevétel a 2492/2, a 2492/6 és a 2494/2 hrsz.-ú telkek csoportja, a Vízgazdálkodási területfelhasználásból Különleges beépítésre szánt településüzemeltetési területfelhasználásra módosul új beépítésre szánt terület kijelöléssel (V ➤ K-tü).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése a terület rendeltetése okán indokolt, és helyhez kötött, az OTÉK előírásai alapján megalapozott.

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	V	K-tü	12.275	613,75 m ² Ev/Z

A tervzetben a V övezetből kerül meghatározásra a településüzemeltetés építményeinek elhelyezésére is alkalmas új K-tü jelű építési övezet.

	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	V	K-tü
Legnagyobb szintterületi mutató		-
Beépítési mód		SZ
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)		20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)		20
Legnagyobb építmény magasság > épületmagasság (m)		5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)		7.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)		-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)		-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)		40

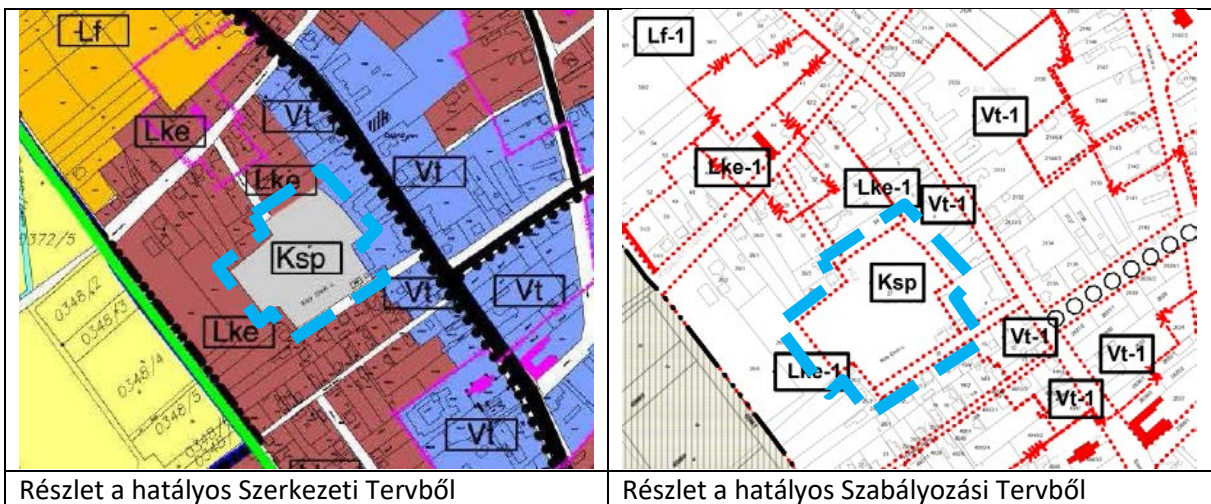
Táj-, természet- és környezetvédelem

A vízmű terület különleges (település-üzemeltetési) területfelhasználásba sorolása zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból nem jár kedvezőtlen hatással. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 613,75 m² területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell létesíteni, mely települési szinten, több kisebb erdőigényt összevonva az újonnan kijelölt erdőterületeken valósul meg.

A40. A sporttelep (27 hrsz.) sportterületből történő átsorolása

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

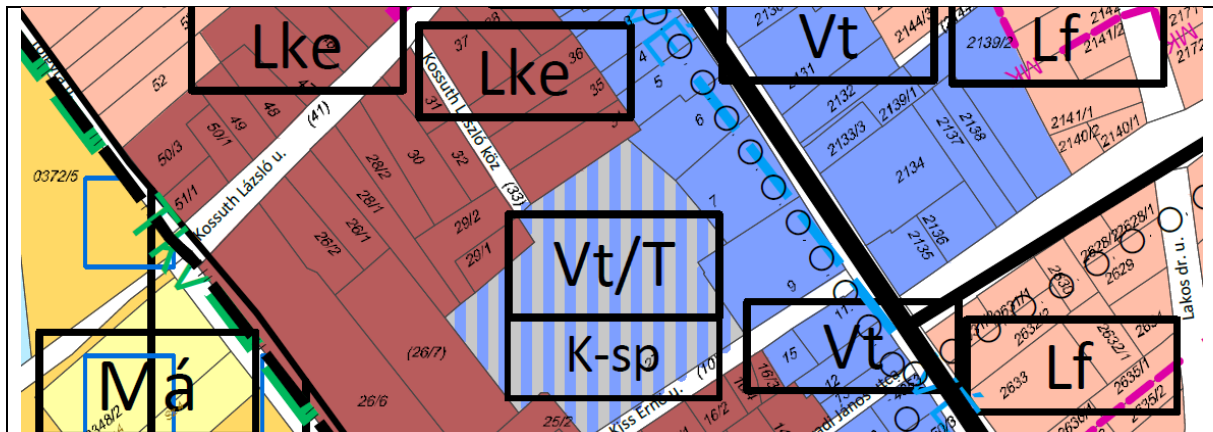
A 27 hrsz.-ú telken található sporttelep, művelésből kivett területen található, önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzat a lakóterületbe ékelődő sportterületet távlatban meg kívánja szüntetni, ennek okán a lakóterületekhez, illetve a Szent István út mellett meghatározott településközponti vegyes területfelhasználáshoz jobban illeszkedő területfelhasználás meghatározása válik indokolttá, (10-14 lakást tartalmazó) lakó és szolgáltatásokkal, irodákkal és intézményekkel vegyes rendeltetések megvalósítására.

A terület feltárását a Kiss Ernő utca biztosítja, amelynek forgalmi levezetését a Szent István út és a Bartók Béla út biztosítják. A forgalmi terhelés csökkentése érdekében a terület feltárását és az építési paraméterek meghatározását önálló szabályozási tervben kérik meghatározni távlatban a terület akcióterületté válása előtt.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A 27 hrsz.-ú telket érintően a **Ksp területfelhasználás távlati településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül (Ksp ➤ Vt/T)**. A Vt területfelhasználás – az ütemezett területfelhasználás érdekében – tervezettként került meghatározásra a tervben, a területfelhasználásnak megfelelő szabályozásáig. A terv a szabályozásban a tömbfeltárás és a Vt építési övezetek meghatározásáig a jelenleg érvényes építési jogokat viszi tovább.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

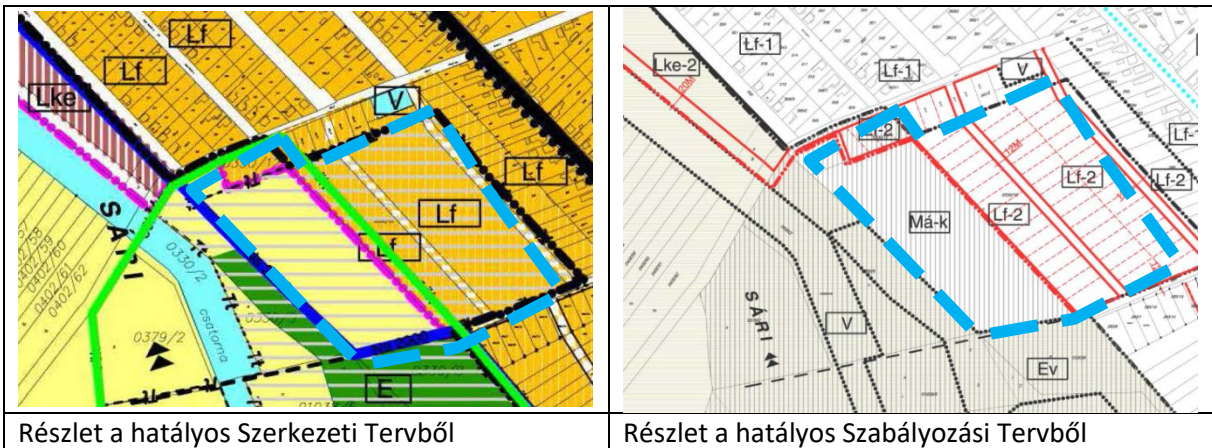
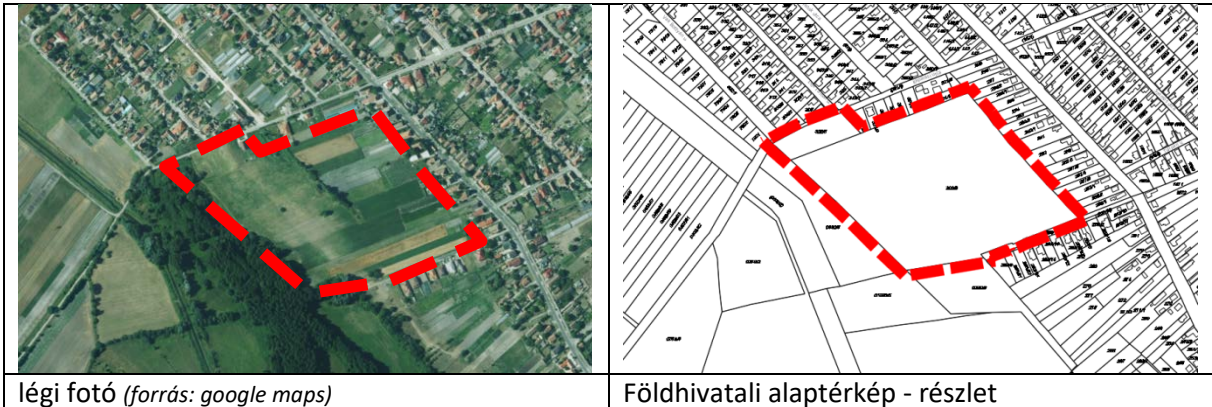
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A területen a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott K-sp építési övezetnek megfelelő K-sp-4 jelű építési övezet kerül meghatározásra.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező. A különleges sportterület településközponti vegyes területté alakulásával új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Az új funkciók (intézmény, lakás, iroda, szolgáltatás) az érintett területen helyi környezeti terhelést nem eredményeznek.

A41. 302/5-6 hrsz.-ú telkeket érintő lakóterületi fejlesztés ütemezett területfelhasználásának meghatározása



Településrendezési feladat:

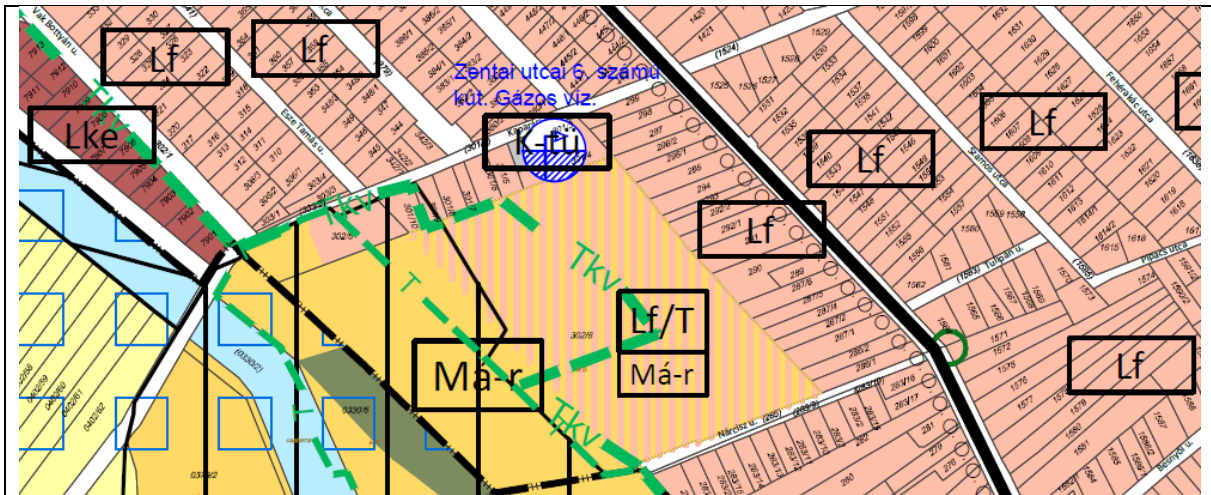
A hatályos településrendezési eszközök a 302/6 hrsz.-ú telkeket teljes egészében, a 302/5 hrsz.-ú telket részben falusias lakóterület fejlesztési területként határozzák meg. A 302/5 hrsz.-ú telek nem fejlesztési területként meghatározott része Má területfelhasználásban van. Az önkormányzat kéri a falusias lakóterület területfelhasználás, illetve a HÉSZ-ben jelölt építési övezet és tervezett szabályozás felülvizsgálatát.

Az önkormányzat ezen a területen élni kíván az ütemezett területfelhasználás lehetőségével.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A 302/6 hrsz.-ú telek eddig Lf területként meghatározott része Lf /T, a 302/5 hrsz.- ú telek a hatályos településrendezési eszközökben meghatározottakkal összhangban Lf és Má-r területfelhasználásba kerül, a 302/6 hrsz.-ú telek Lf/T területfelhasználású része Lf/T területfelhasználásban marad és Má-r övezetbe kerül, a terület Má területfelhasználású része Má-r területfelhasználásba és övezetbe kerül (**Má** ➤ **Má-r**).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi terület-felhasználásba sorolt, a területet érinti továbbá a tájképvédelmi terület övezete és az ökológiai hálózat magterület.

A magterület és a tájképvédelmi terület övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

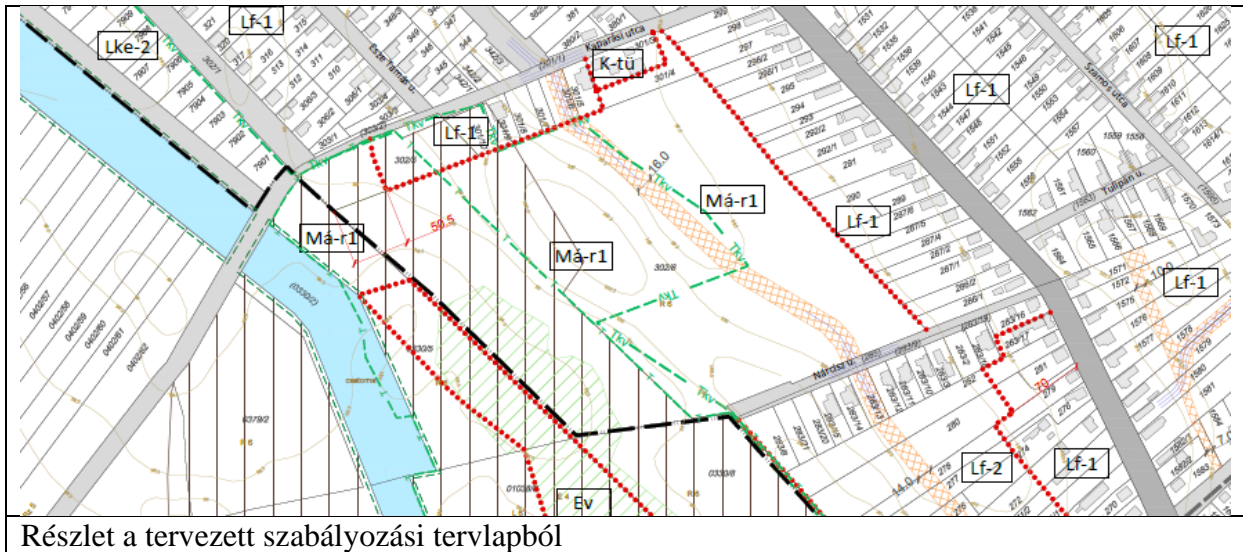
Az Má-r területfelhasználás meghatározása a terület védelmét biztosítja a rét művelési ág fenntartását biztosítja.



Az Lf/T területei átlagosnál gyengébb minőségű r6 belterületen lévő területek.

A szabályozási terv az Lf terület távlati feltárásának biztosítása érdekében jelöli a közlekedés céljára fenntartott területeket.

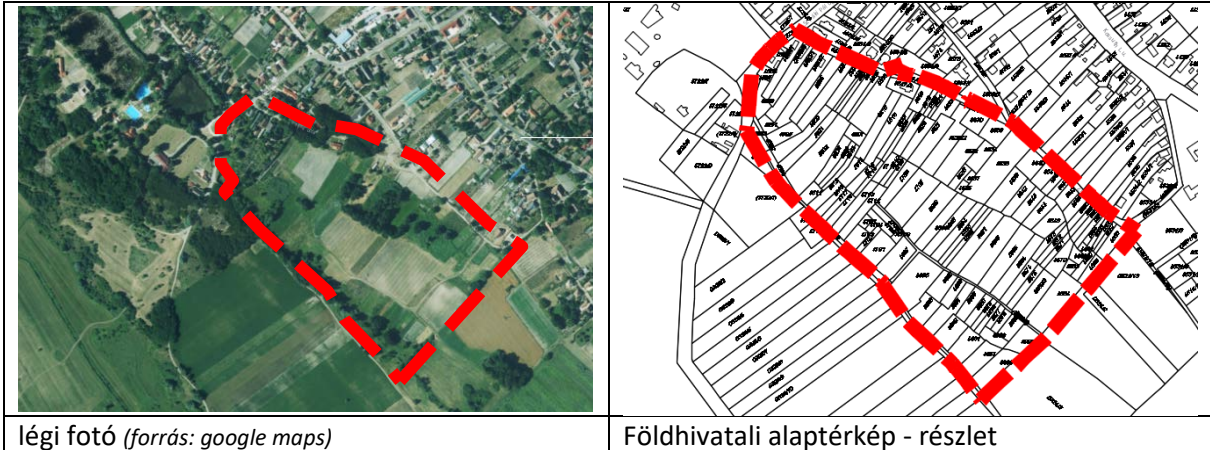
A területen Má-r övezet kerül meghatározásra.



Táj-, természet- és környezetvédelem

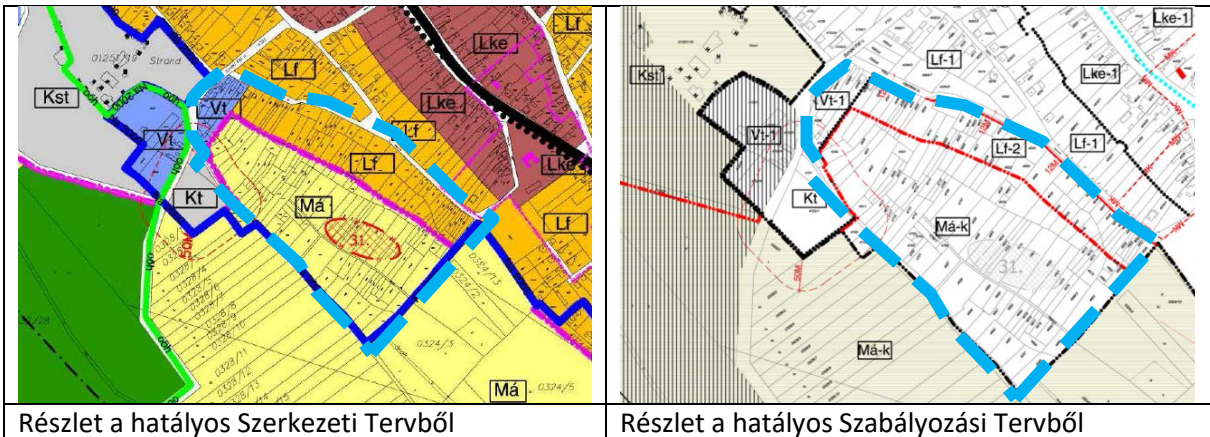
Az érintett területet a fentiekben jelölt természetvédelmi elemek érintik. A tervezett falusias lakóterület telkén az ütemezett terület-felhasználásnak köszönhetően a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítás fennmarad az Lf építési övezet létrehívásáig, a lakóterületi fejlesztés megvalósulásáig.

A42. A Peszéri utca (4563/1 hrsz.), Zlinszky köz (4531/2) hrsz., illetve a 0324/13 hrsz., 0324/3 hrsz.-ú telkek, a (4718) hrsz.-ú közterület, és a Sziráki Pál utca (4723 hrsz.) által határolt telektömb tervezett területfelhasználásának módosítása



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A módosítással érintett telektömb nagyrészt beépítetlen, mezőgazdasági vagy kertészművelés alatt álló ingatlanokból áll. Beépített telkek a Sziráki Pál utca és a Peszéri utca északi irányában találhatók. Az önkormányzat a területet a telkek fennálló művelési ágának és rendeltetésének megfelelően kívánja hasznosítani, szabályozni.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

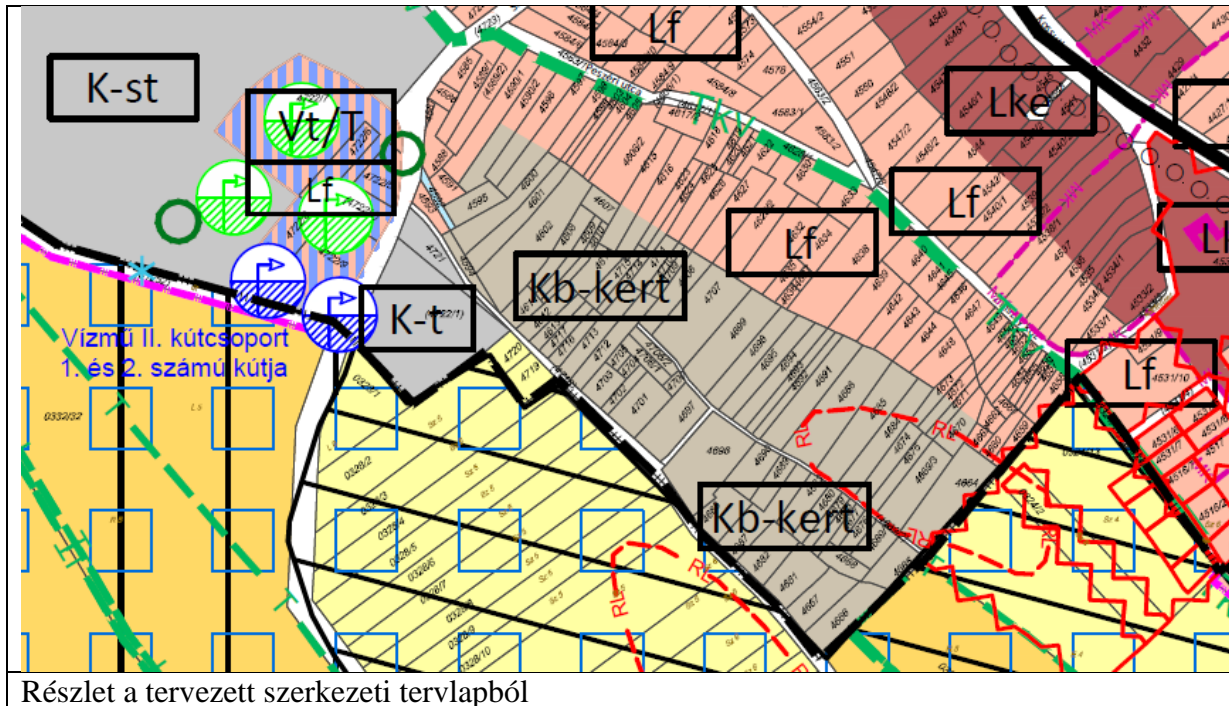
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A területen már lakóépületekkel beépült, jelenleg Vt területfelhasználásban meghatározott ingatlanok Lf területfelhasználásra és építési övezetre történő módosítása javasolt, olyan módon, hogy a területfelhasználás lehatárolása feleljen meg a kialakult telekstruktúrának.

Az Lf területfelhasználásban meghatározott területek esetében a területfelhasználás és az építési övezet lehatárolásának pontosítása történik a telekhatároknak megfelelően.

Az egyéb területek „különleges beépítésre nem szánt kertek terület” területfelhasználásba (Kb-kert) kerülnek. (Vt ➤ Lf; Lf lehatárolás pontosítás, Má ➤ Kb-kert).

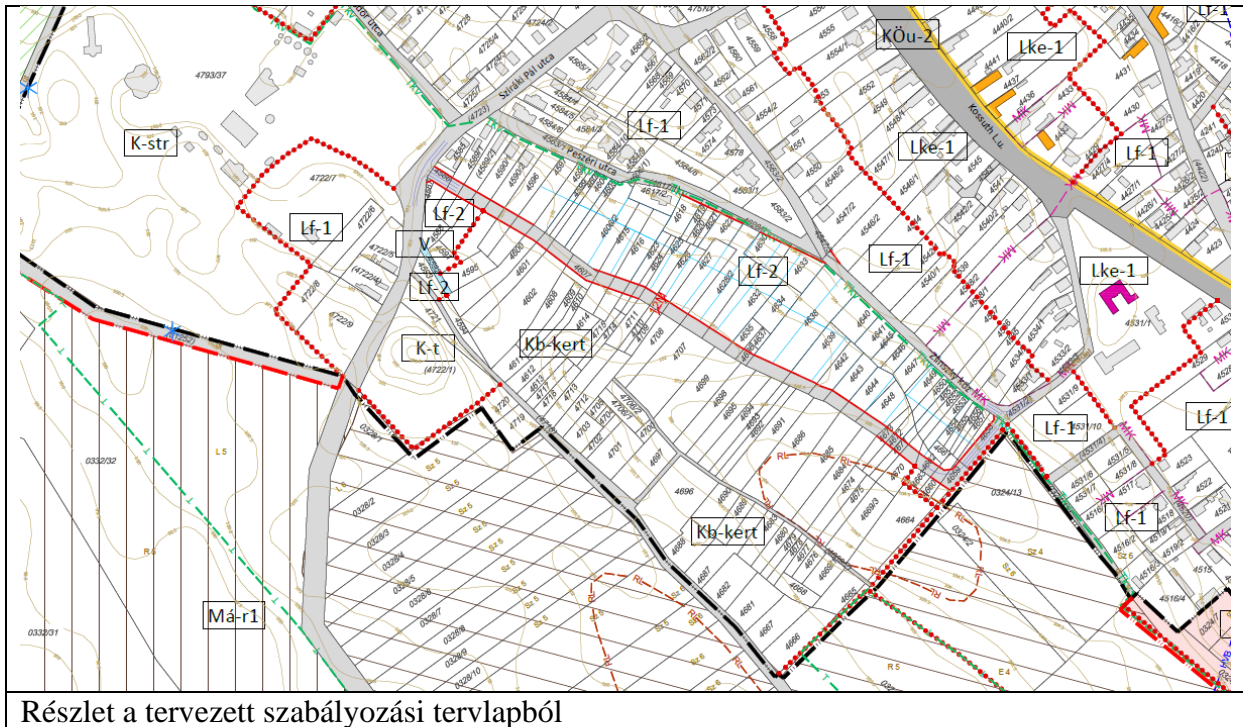


A Kb-kert területbe sorolt telkek jelenleg művelés alól kivont belterületi beépítetlen ingatlanok, ennek okán az Má területfelhasználás fenntartására nincs mód. A terület kertés használatának fennmaradása érdekében javasolt a Kb-kert területfelhasználás és övezet bevezetése.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



A tervezetben kerül meghatározásra a terület kialakult használatának a kivett telkekre figyelemmel meghatározott új Kb-kert jelű övezet.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

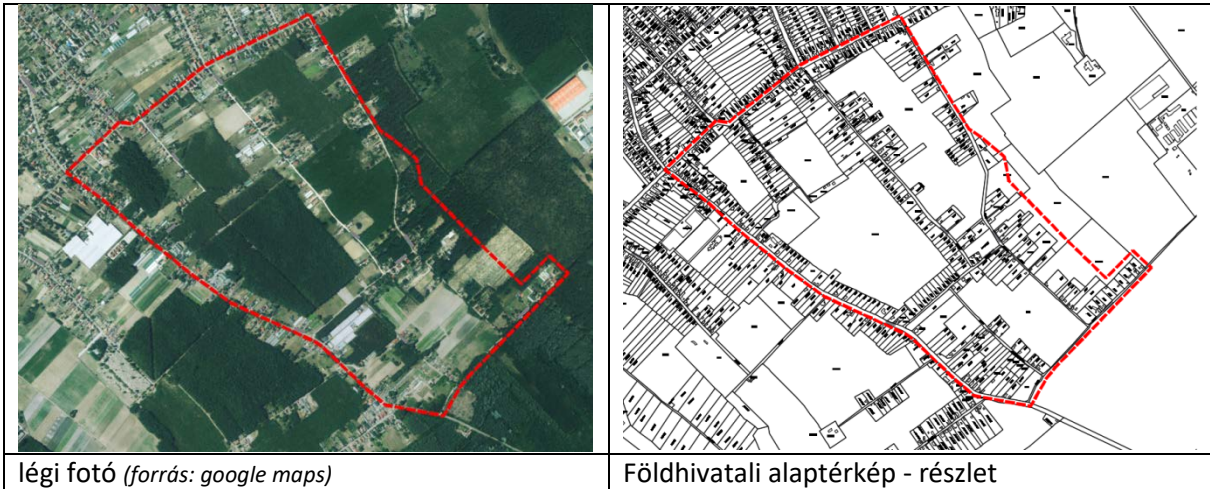
		Hatályos övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel		Má-k	Kb-kert
Legnagyobb szinterületi mutató			-
Beépítési mód			1,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)			1,0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)			-
Legnagyobb építmény magasság (m)			3,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)			3.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)			-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)			-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)			70

Az övezetben épület nem helyezhető el, kizárólag épületnek nem minősülő a kertgazdálkodást szolgáló építmények.

Táj-, természet- és környezetvédelem

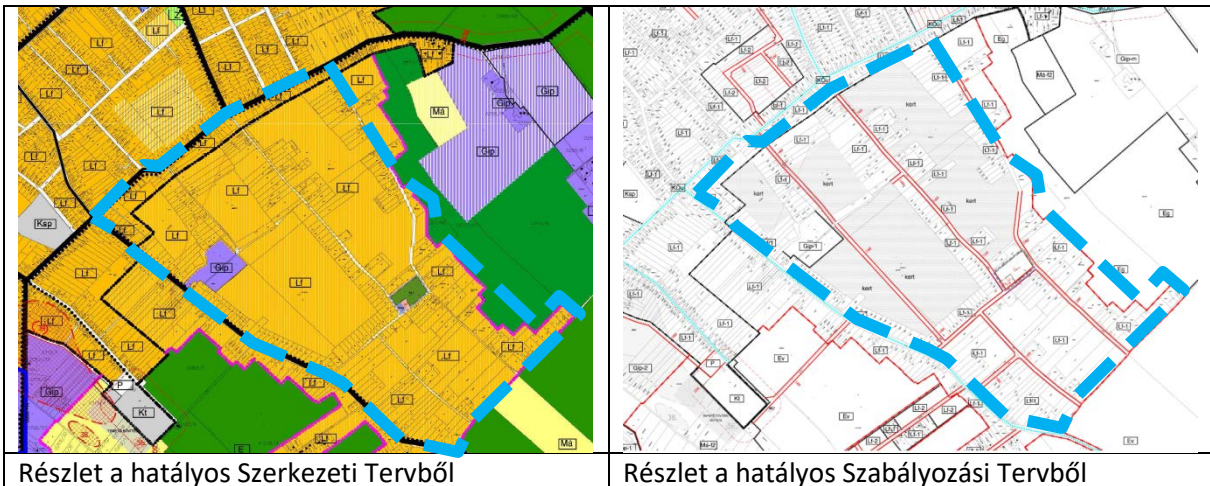
A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező. A TSZT és a HÉSZ módosítás nem jár számottevő hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezeti állapotára. Az új területfelhasználási kategóriák a jelenlegi művelési ágak fennmaradását és a kialakult használat (kertes művelés) megtartását célozzák.

A43., A19. A Gyóni tervezett lakóterületek ütemezett felhasználásának bevezetése, a meglévő és tervezett belterületi határ pontosítás



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Gyóni városrészben a Vacsai út és az Örkényi út menti területen, az úthálózathoz kapcsolódva lakótelkek találhatóak, olyan telektömbökben, ahol a tömbbelső nagy kiterjedésű beépítetlen erdő művelésben álló, valós erdőterületek. A hatályos településrendezési eszközök ezeket a területeket falusias lakó területfelhasználásban határozzák meg, a szabályozás a kivett területeket Lf-1 építési övezetben, a gazdasági, illetve védelmi erdőket illetve szántókat övezeti besorolás nélküli „kertként”.

Az önkormányzat kéri a területek településrendezési felülvizsgálatát, a területfelhasználás és az övezetek használatnak és ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő meghatározását, az **A19.** kérelemben a meglévő és tervezett belterületek lehatárolásának pontosítását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A területen javasolt az ütemezett területfelhasználás bevezetése:

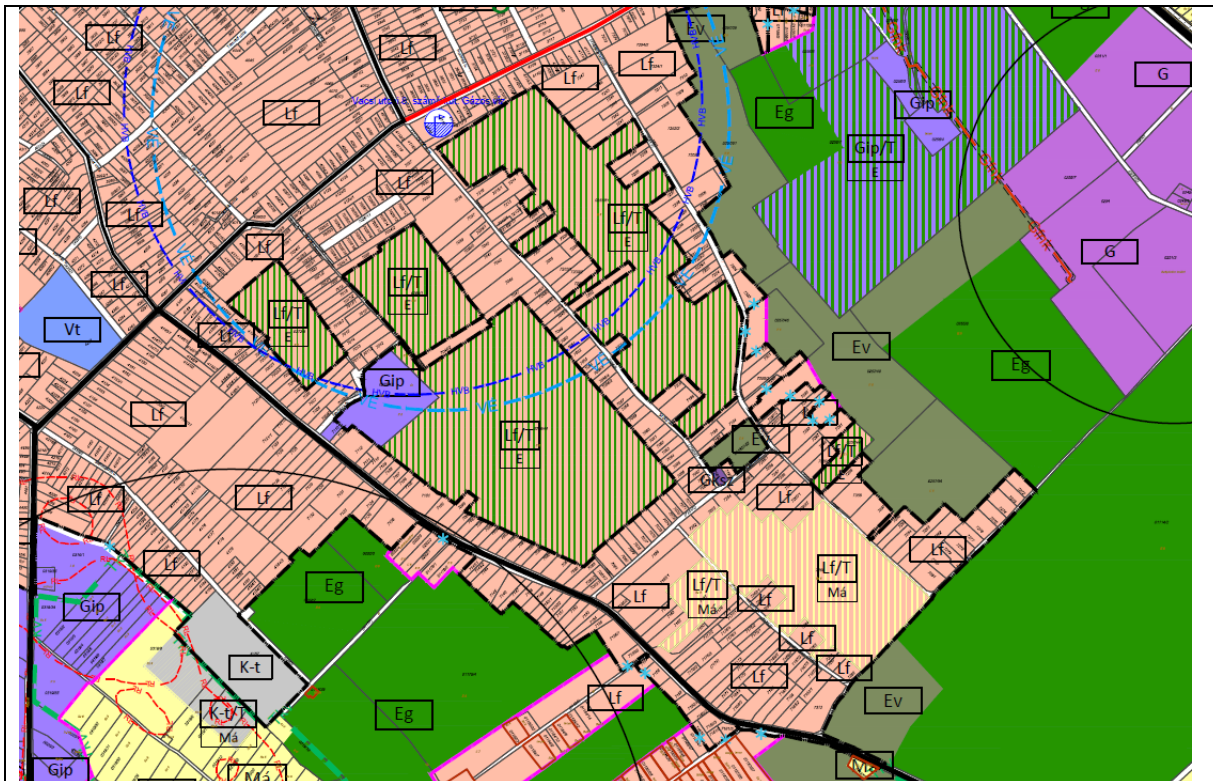
- falusias lakóterület (Lf) területfelhasználás, a beépített vagy beépítetlen kivett telkek esetében,
- tervezett falusias lakóterület (Lf/T) területfelhasználás a művelés alatt álló erdő vagy szántó területeken, ezen területek egy része belterületi egy része külterületi ingatlan.

Az ütemezett területfelhasználás figyelembevételével a szabályozási tervben az Lf területfelhasználású területek Lf építési övezetben, az Lf/T területfelhasználású területek a művelési ágnak megfelelő erdő, illetve mezőgazdasági övezetben kerülnek meghatározásra.

A szabályozási tervben történő Eg, Má-sz1 és Má-sz2 övezeti meghatározás visszalépést jelen a jelenlegi építészeti szabályozáshoz képest. Az Má-sz1 és Má-sz2 övezet területei áltagsnál gyengébb minőségű Sz6 minőségi osztályú szántó területeket érint.

A településrendezési eszközökben jelölt belterületi határ módosul az ingatlan-nyilvántartás szerint kerül kijelölésre, a tervezett belterület határ pedig a fennálló telekstruktúra és a tervezett területfelhasználásnak megfelelően kerül pontosításra.

Az építési övezetbe sorolt területeken a tervezet a hatályos helyi építési szabályzatban foglalt Lf-1 jelű építési övezetnek megfelelő építési övezetet alkalmazza.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

**Táj-, természet- és környezetvédelem**

A vizsgált területen a tömbelsők beépítetlen, erdő művelési ágban álló-, erdészeti nyilvántartásban lévő gazdasági erdőterületek, melyek jelenleg falusias lakóterület területfelhasználásban vannak. Az új TSZT ütemezett területfelhasználása szerint a kivett vagy beépített telkek falusias lakóterület területfelhasználásba, a művelés alatt álló erdő- vagy szántóterületek tervezett falusias lakóterület területfelhasználásba kerülnek. A szabályozási tervben ez utóbbiak a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő erdő vagy mezőgazdasági övezetben kerülnek meghatározásra. Ez a művelés alatt álló erdő- és szántóterületek művelésben tartását és ezáltal ideiglenes védelmét szolgálja, e mellett a falusias lakóterület fejlődését hosszútávon nem akadályozza.

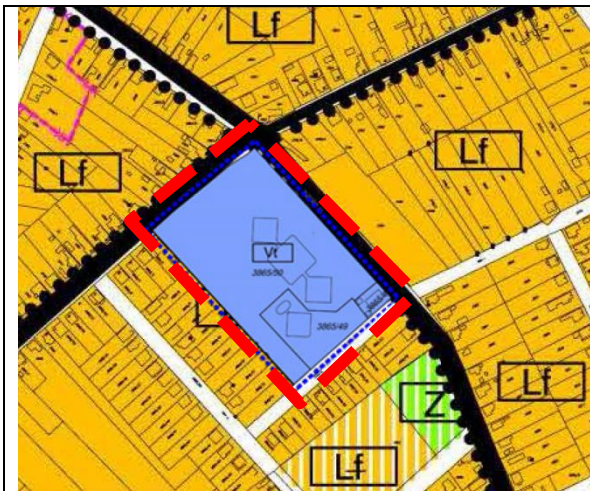
A44. Gyóni Géza Általános Iskola területén lévő 3865/51 hrsz.-ú új telek tervezett rendeltetésnek megfelelő besorolása



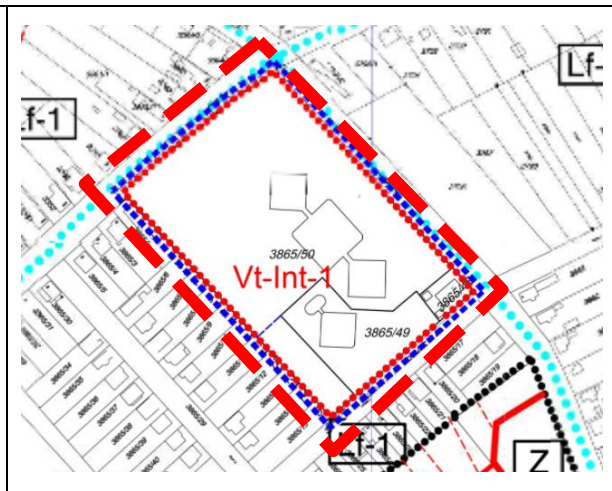
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

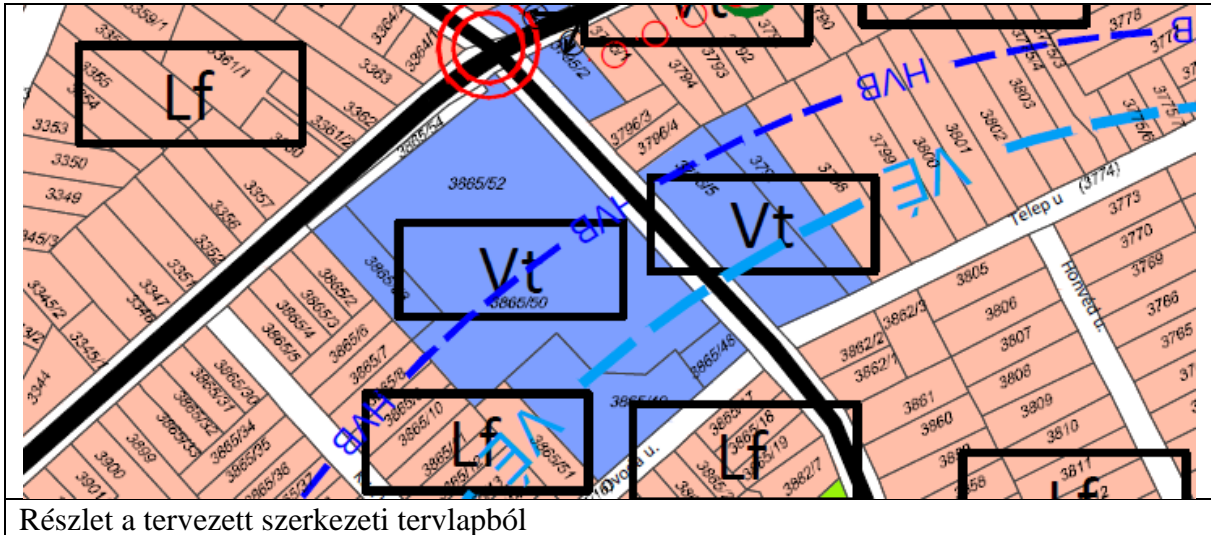
A Gyóni Géza Általános Iskola területén két építési telek került kialakításra lakó rendeltetés céljára. Mindkét telek a hatályos településrendezési eszközök alapján településközponti vegyes területfelhasználásban (Vt) és Intézményeknek fenntartott Vt-Int-1 jelű építési övezetben van.

A területen a közelmúltban kialakított 3865/51 hrsz.-ú új építési telek eladásra került, magántulajdonban van. Ezen telek esetében az intézményi rendeltetés megvalósítása nem elvárható, ennek figyelembevételével kéri az önkormányzat a területfelhasználás és az építési övezet meghatározását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A 3865/51 hrsz.-ú telek Vt területfelhasználásból Lf területfelhasználásba kerül, és a Vt-Int-1 jelű építési övezet az Lf-1 építési övezetre módosul (Vt ➤ Lf).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet szempontjából korlátozó tényező. A TSZT és a HÉSZ módosítás nem jár lényeges hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére. A 3865/51 hrsz.-ú telek településközpont vegyesből falusias lakóterületbe való átsorolása a beépítés mértékének csökkenésével jár.

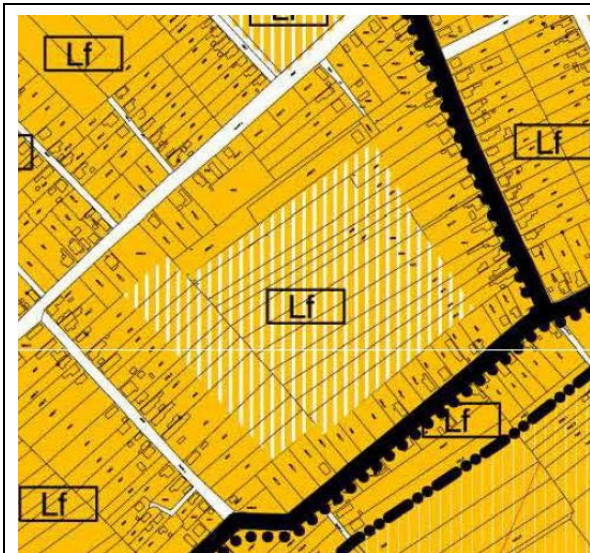
A45. A Temető utca – Vörösmarty Mihály út – Vacsi út – Egyház utca által határolt tömb feltárásának felülvizsgálata



légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Az önkormányzat a telektömböt érintő hatályos szabályozási vonalak aktualizálását kéri, a kivett útként bejegyzett 4087/2 hrsz. ingatlan hasznosításával (lásd jobb oldali ábra).

Elvárás, hogy a tervezett szabályozás önmagában is biztosítsa a tömbfeltárást, és későbbiekben, amikor a Temető köz kiszélesítése megvalósul, rá lehessen csatlakozni.

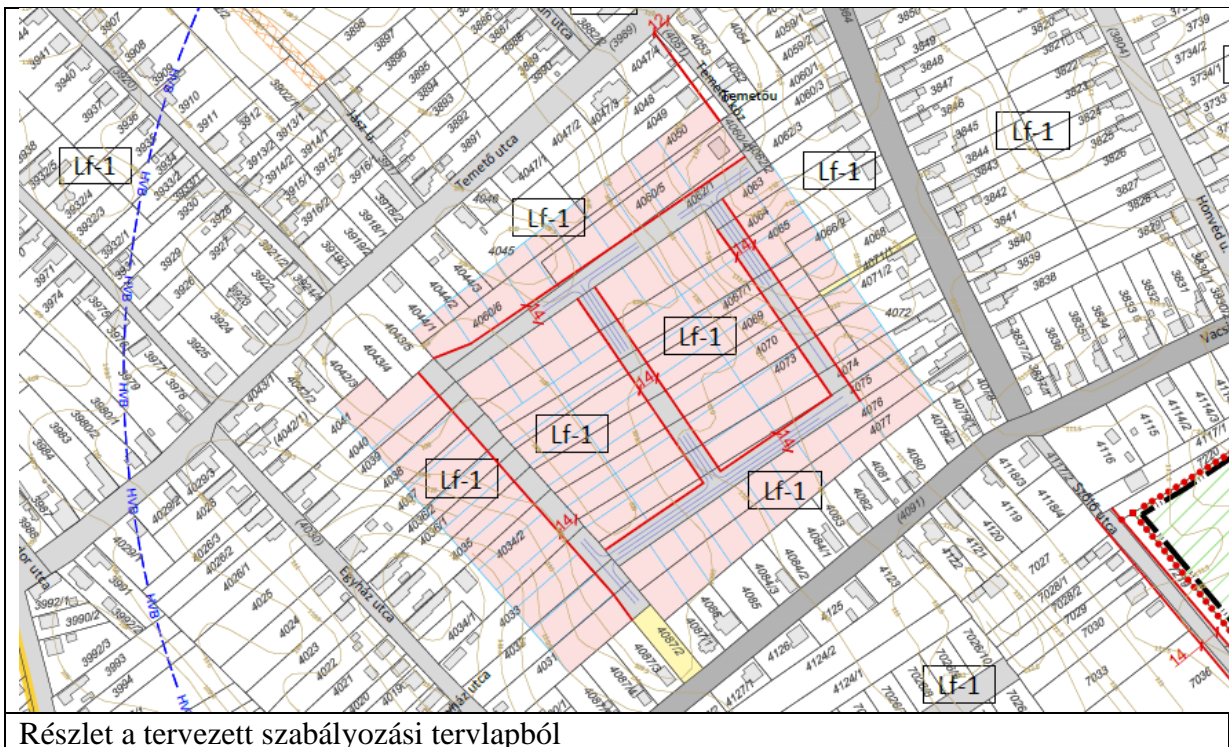


A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

SZT módosítás

A szóban forgó telektömböt érintő tervezett szabályozás felülvizsgálata történik, a kivett útként bejegyzett 4087/2 hrsz. ingatlan hasznosításával és a kialakult telekstruktúrának a figyelembevételével, a tervezett szabályozás szükség szerinti módosításával. A terület feltárásának módosítása mellett telekalakítási javaslat is készült. A területen a hatályos HÉSZ-ben rögzített Lf-1 építési övezet alkalmazása javasolt.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett. A terület fejlesztési területként kerül meghatározásra.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet szempontjából korlátozó tényező. Az SZT módosítás nem jár számottevő hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A46. A Sári Katolikus Iskola mellett található 1139 és 1140 hrsz.-ú két építési telek vegyes területben történő meghatározása



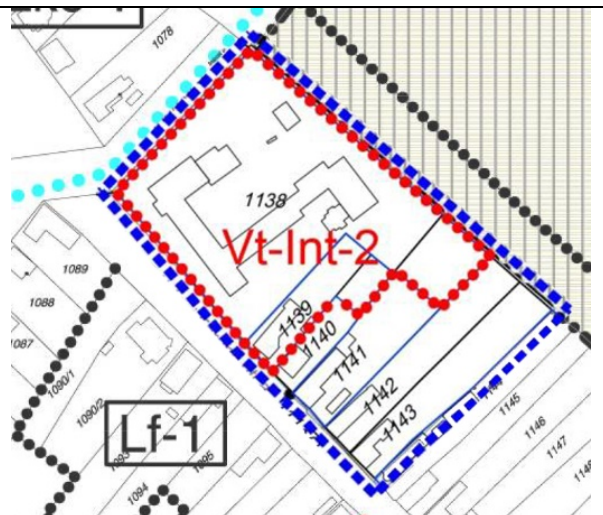
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Sári Katolikus Iskola mellett található 1139 és 1140 hrsz.-ú két építési telekre ki kell terjeszteni a településközponti vegyes intézményi (Vt-Int-2) építési övezetet.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

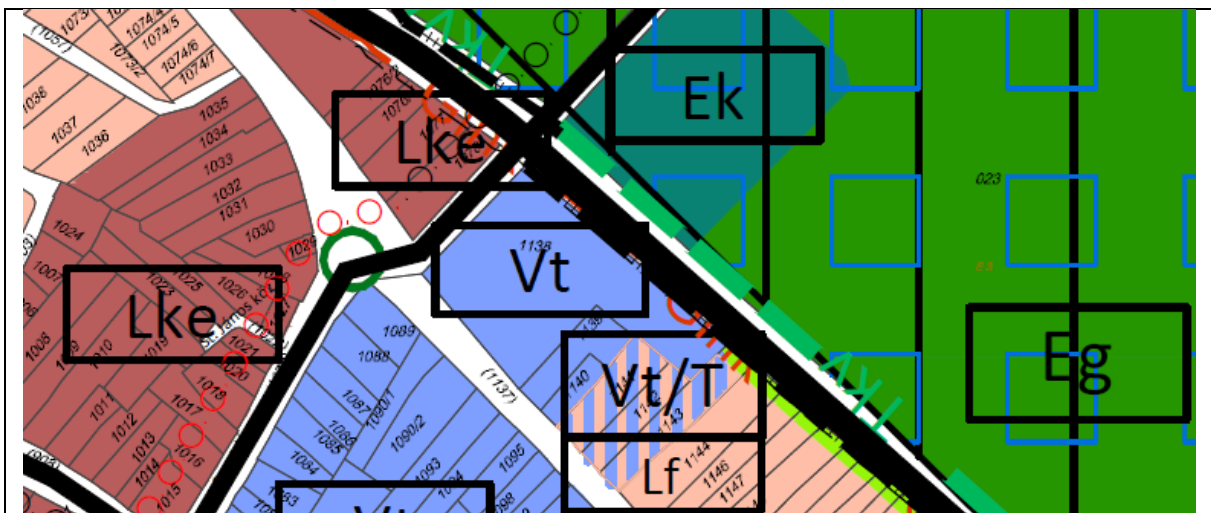
A szóban forgó 1139 és 1140 hrsz.-ú két építési telek a hatályos településszerkezeti tervben településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásban van, az 1139 hrsz.-ú telek és az 1140 hrsz.-ú telek egyik része teljes, az 1140 hrsz.-ú telek másik része tervezett, mivel a területet érintő módosítás során az 1140 hrsz.-ú telekre az ütemezett területfelhasználás került bevezetésre egy korábbi telekalakítási javaslat figyelembevételével.

Településszerkezeti terv módosítás

A fentiek alapján településszerkezeti tervet érintő módosítás kizárólag az 1140 hrsz.-ú telket érinti, a telek teljes területe (nem tervezett) Vt területfelhasználásban kerül meghatározásra.

Helyi Építési Szabályzat módosítás

A HÉSZ-ben illetve a szabályozási tervben a TSZT módosítással is érintett 1140 hrsz.-ú telek Lf-1 övezetben lévő része, a Vt-Int-2 jelű építési övezetnek megfelelő új építési övezetbe kerül.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

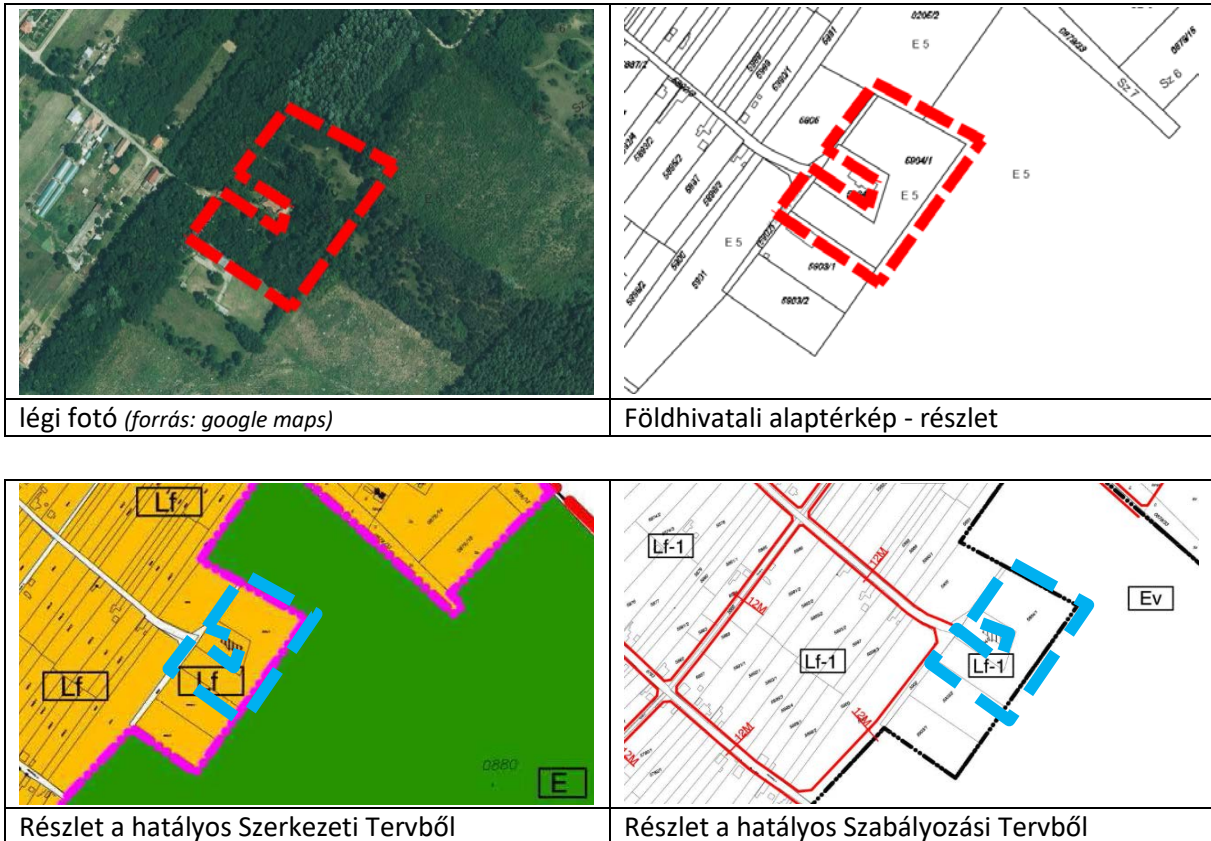
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az érintett 1140 hrsz.-ú telket nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet szempontjából korlátozó tényező. A TSZT és a HÉSZ módosítás nem jár számottevő hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

Dabasi szőlők

A48. Az 5904/1 hrsz.-ú önkormányzati telek rendezése a Kastély közben (Dabasi szőlők)



Településrendezési feladat:

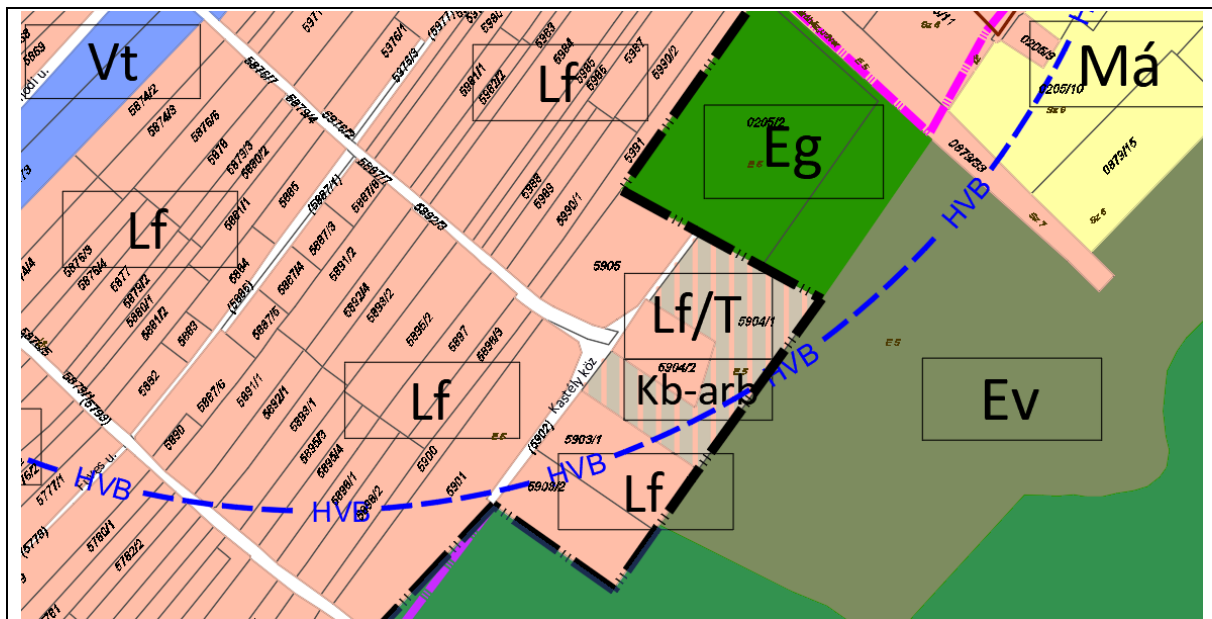
Az Önkormányzat tulajdonában lévő terület erdőként van feltüntetve az ingatlan nyilván-tartásban. A telket az Önkormányzat meg kívánja tartani, és a jövőben tanösvényt, arborétumot szeretne itt kialakítani, kéri az ennek megfelelő területfelhasználás meghatározását.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Az ütemezett területfelhasználás bevezetésével, az Lf területfelhasználás módosítása nem javasolt, csupán annyiban, hogy a településszerkezeti terven – a későbbi hasznosítás érdekében – az Lf/T jelű tervezett területfelhasználás kerül bevezetésre. A HÉSZ-ben és az SZT-ben a telekre Kb-arb jelű „különleges beépítésre nem szánt terület – arborétum” övezet kerül kiszabályozásra.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A telken a Kb-arb övezetben elvárt rendelkezések rögzítése, az arborétum, tanösvény funkcióknak megfelelő beépítési paraméterek meghatározása, az építési hely rögzítésével.

A tervezetben kerül meghatározásra a rekreációs funkciókkal bíró építmények elhelyezésére is alkalmas új Kb-arb jelű övezet.

	Hatályos övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lf-1	Kb-arb
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5	-
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)		3
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)		3
Legnagyobb építmény magasság > épületmagasság (m)		4,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)		10.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)		-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)		-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)		70

Az építési övezetben elhelyezhetők az arborétum és tanösvény funkciókat kiszolgáló rendelkezések. A területen lakás nem helyezhető el.

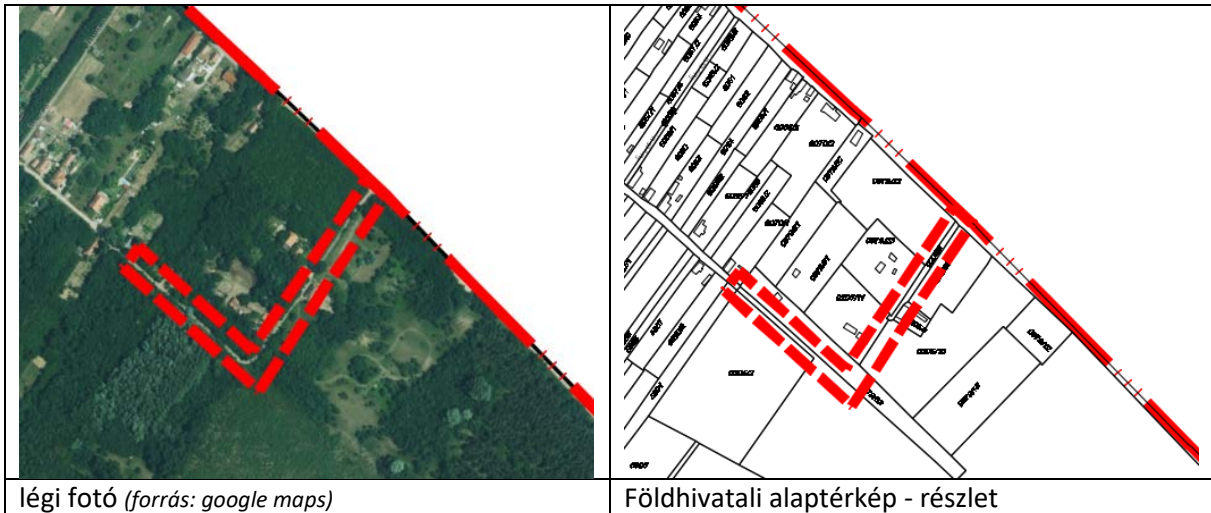
A szabályozási terv az építési helyet tartalmazza.

A parkolás telken belül biztosítandó.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, azonban a területen az erdészeti adatszolgáltatás szerint gazdasági erdő található. Az új TSZT ütemezett területfelhasználása szerint a falusias lakóterület tervezett falusias lakóterület területfelhasználásba kerül, azonban a szabályozási terven különleges beépítésre nem szánt terület – arborétum övezetben kerül meghatározásra. Ez az arborétum és tanösvény létrejöttét rövidtávon elősegíti és a művelés alatt álló erdő ideiglenes védelmét szolgálja, e mellett a falusias lakóterület fejlődését hosszútávon nem akadályozza.

A49. Kiszolgáló út kialakítása a Toldi Miklós utca és az Árpád utca között (Dabasi szőlők)



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

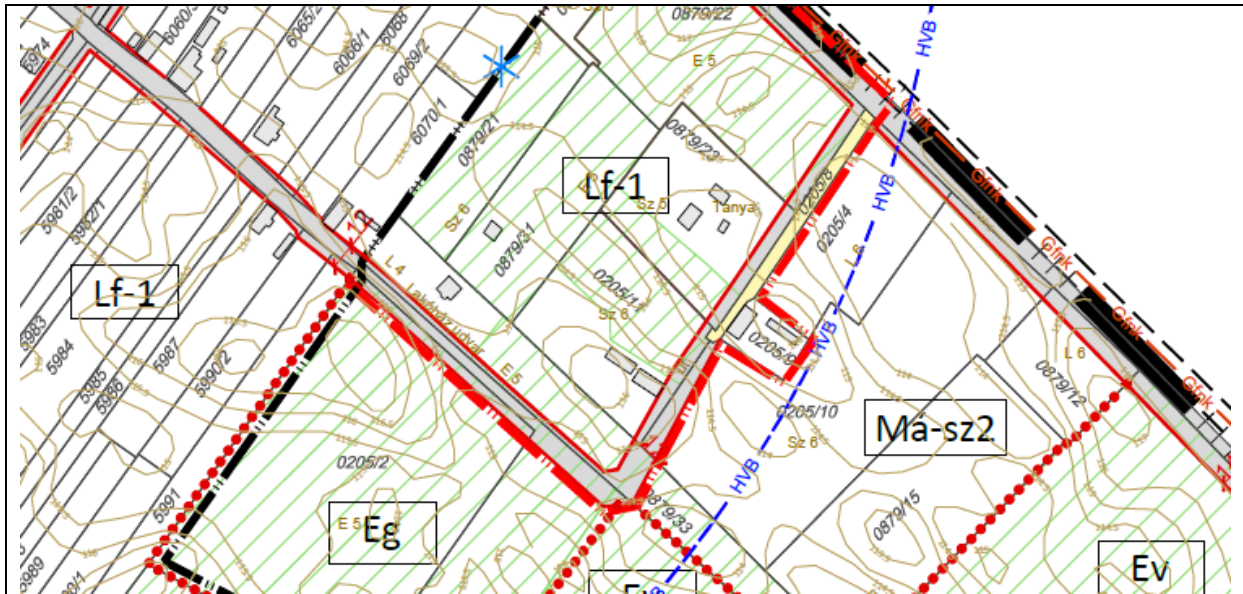
Önkormányzati igény egy kiszolgáló út kialakítása a Toldi Miklós utca és az Árpád utca között, ennek megfelelően a melléklet ábra szerinti nyomvonalon. Az Önkormányzat a kiszolgáló út tervezett szabályozását kéri meghatározni.



A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

A kért nyomvonalon a kiszolgáló út megvalósításának megalapozására, tervezett szabályozási vonal kerül meghatározásra 12,0 méteres szabályozási szélesség biztosítására, a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények és a területi adottságok figyelembevételével.



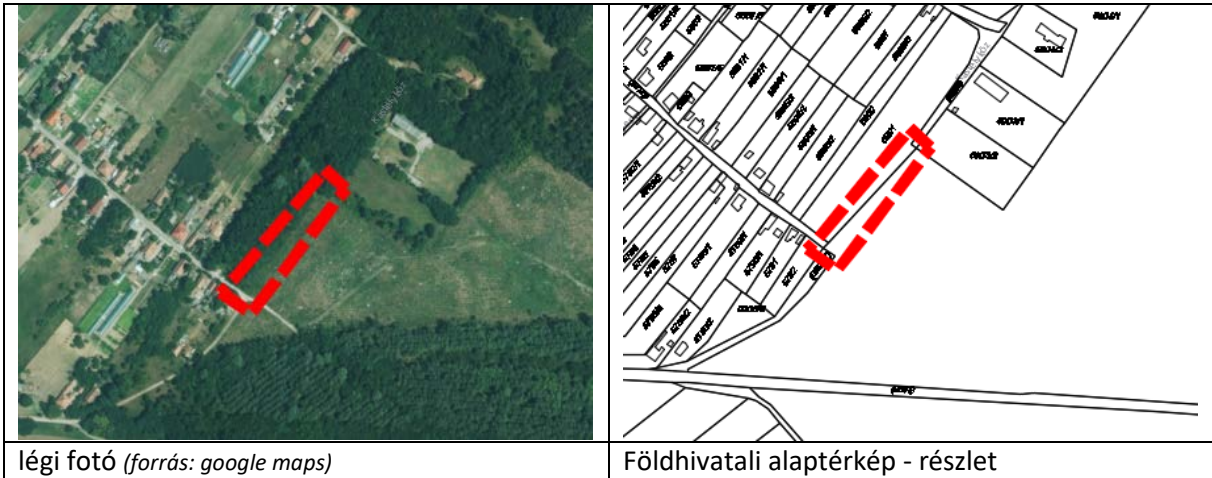
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

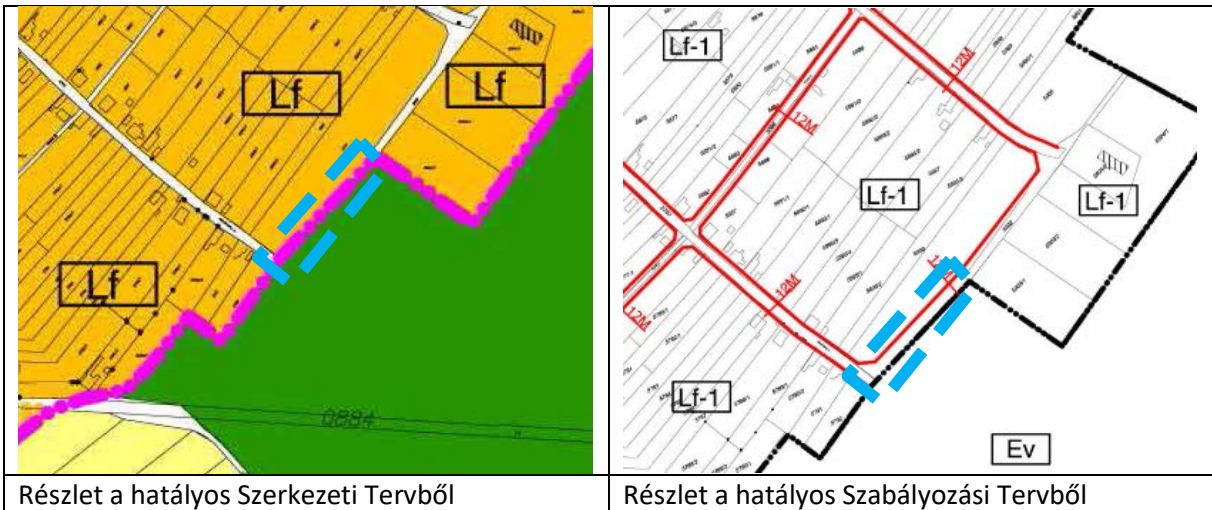
A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

A50. Kiszolgáló út kialakítása az Alkotmány utca és a Kastély köz között (Dabasi szőlők)



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

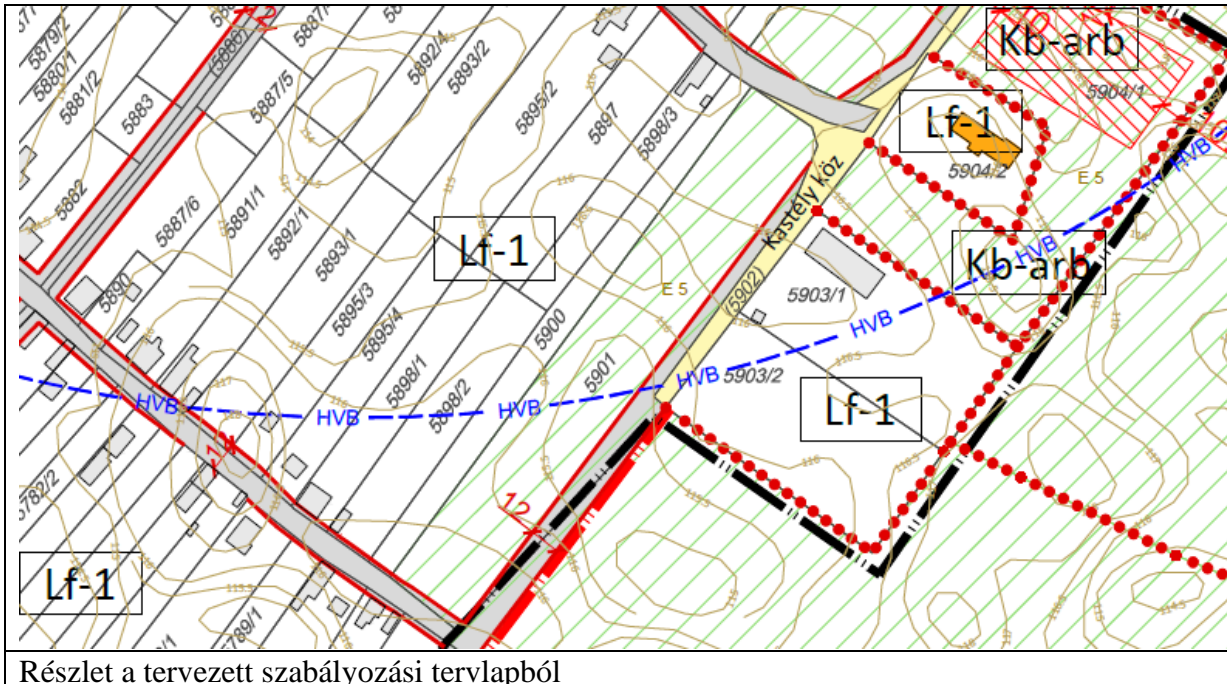
Önkormányzati igény egy kiszolgáló út kialakítása az Alkotmány utca és a Kastély köz között, ennek megfelelően a melléklet ábra szerinti nyomvonalon, a kiszolgáló út tervezett szabályozását kéri meghatározni.



A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:**HÉSZ módosítás**

A kért nyomvonalon a kiszolgáló út megvalósításának megalapozására, tervezett szabályozási vonal kerül meghatározásra 12,0 méter szabályozási szélesség biztosítására, a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények és a területi adottságok figyelembevételével.

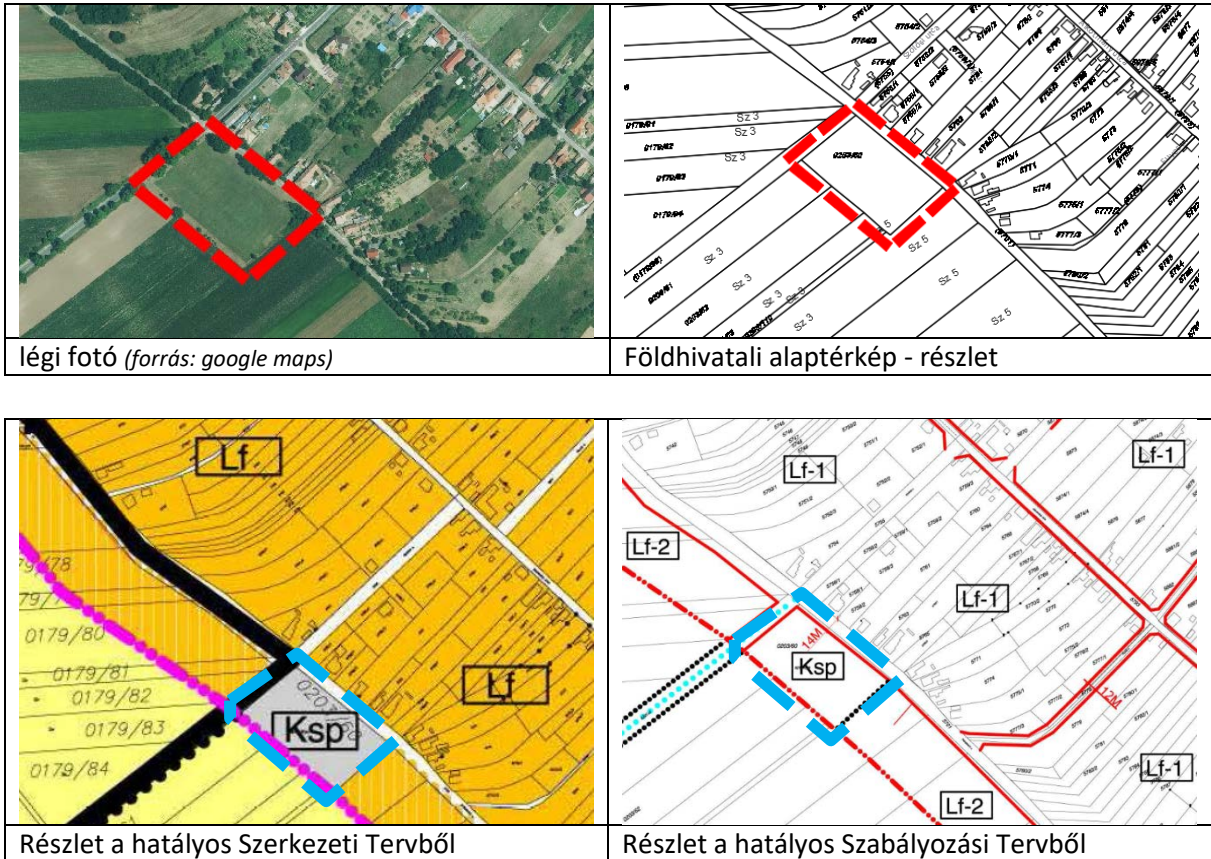


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A51. Dabasi szőlőkben a sport terület távlati területfelhasználásának meghatározása**Településrendezési feladat:**

Az Önkormányzat kéri Dabasi szőlőkben a sport terület távlati területfelhasználásának a meghatározását, a lakossági rendeltetést nem zavaró, de megjelenésében a Dabasról Szőlőbe vezető úthoz kapcsolódó gazdasági rendeltetés megvalósítására.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

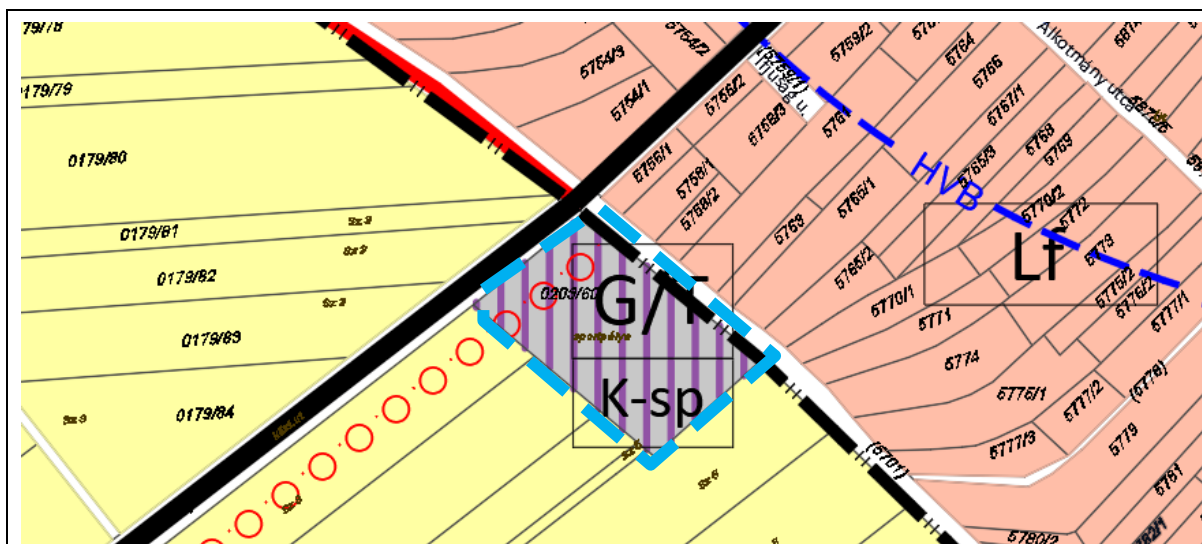
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 0203/3/60 hrsz-ú telekművelés alól kivett, külterületi ingatlan.

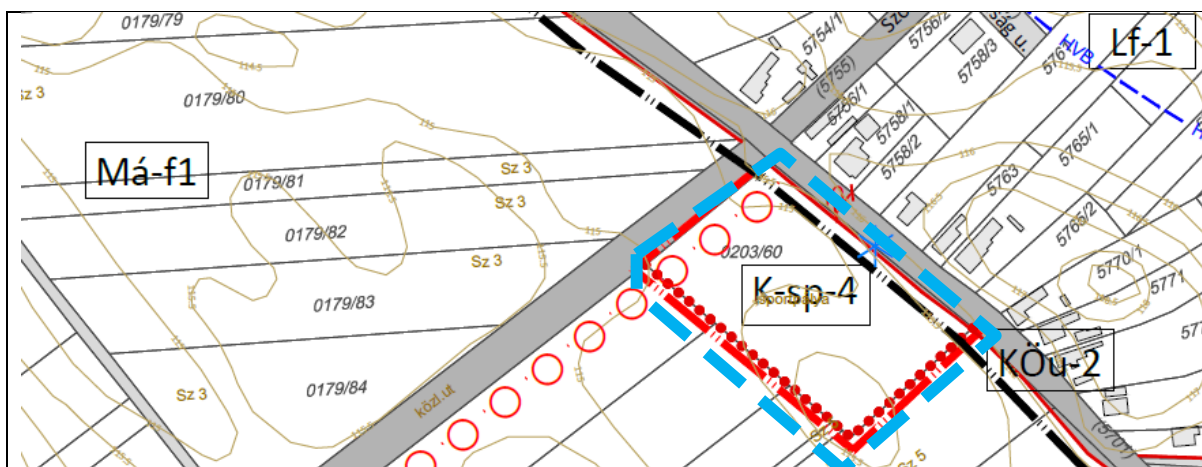
Az ütemezett területfelhasználás bevezetésével, javasolt a Ksp területfelhasználás „G/T” jelű, „tervezett általános gazdasági területfelhasználásra” történő módosítása, ezzel a későbbiekben a lakosságot zavaró ipari tevékenységet nélkülöző gazdasági rendeltetések helyezhetők el a területen, a felmerülő igényeknek megfelelő beépítési intenzitás szerint, a területfelhasználásnak megfelelő szabályozást követően.

A HÉSZ-ben és az SZT-ben addig a fennálló sportpálya rendeltetésnek megfelelő K-sp építési övezet fenntartása javasolt, új jele K-sp-4.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

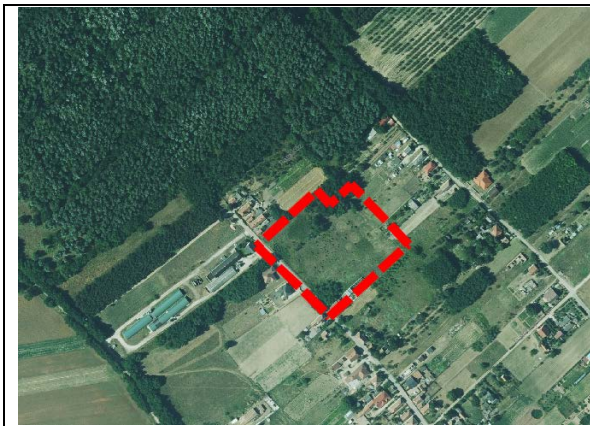


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező. Az új TSZT ütemezett területfelhasználása szerint a különleges sportterület tervezett általános gazdasági terület területfelhasználásba kerül, azonban a szabályozási terven továbbra is különleges sportterület övezetben kerül meghatározásra. Ez a sportterület fennmaradását rövidtávon elősegíti, e mellett a tervezett gazdasági funkció megvalósulását hosszútávon nem akadályozza. A tervezett gazdasági tevékenységgel a beépítés intenzitás nem előjelezhető módon változik távlatban, a terület későbbiekben történő szabályozása során. Az új gazdasági funkciók az érintett területen helyi környezeti terhelést nem eredményezhetnek tekintettel arra, hogy a területfelhasználás ilyen funkciók telepítésére nem ad lehetőséget.

A52. Az Alkotmány utcában lévő 5797 hrsz.-ú önkormányzati telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata (Dabasi szőlők)



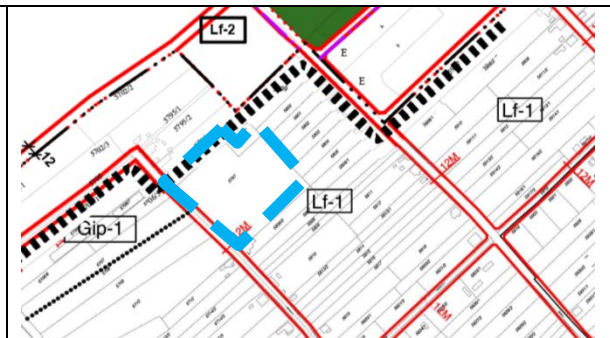
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A szóban forgó önkormányzati telek önkormányzati tulajdonban van. Az önkormányzat a terület tervezett hasznosításán nem kíván változtatni. Kérdés, hogy a cél érdekében a telek megosztását szükséges-e szabályozni?

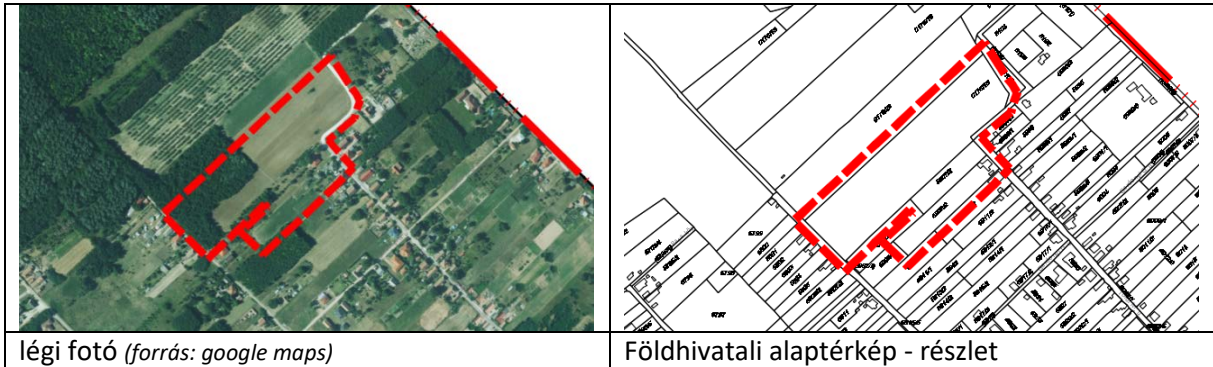
Tervjavaslat:

A telek megosztásának ábrázolása, a közlekedési feltárás általános és részletes szabályozása miatt nem indokolt, egyébként a magasabb szintű előírások okán a telek megosztás ábrázolása – a tervezett szabályozás kivételével – csak javasolt szabályozási elem lehet.

A hatályos TSZT és a HÉSZ illetve az SZT módosítása a fentiek okán nem indokolt.

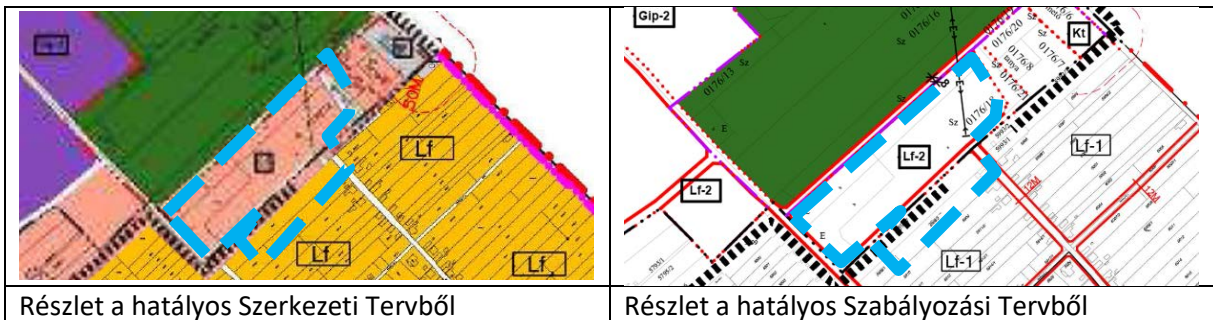
Az 5798 hrsz.-ú telek zárványtelekként jelenik meg a telektömbben, így az 5797 hrsz.-ú telekkel történő összevonása javasolt. Ez a településrendezési eszközök módosítását nem teszi szükségessé.

A53. Az 5908/2, 5907/2 és 0176/18 hrsz.-ú telkeket érintő kiszolgáló út szabályozása a Kinizsi utca és a Mogyorós köz Közötti részen (Dabasi szőlők)



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Az önkormányzat kéri az 5908/2, 5907/2 és 0176/18 hrsz.-ú telkeket érintően az ábrán látható közlekedési feltárás SZT-n történő szerepeltetését, a kialakult állapot és a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

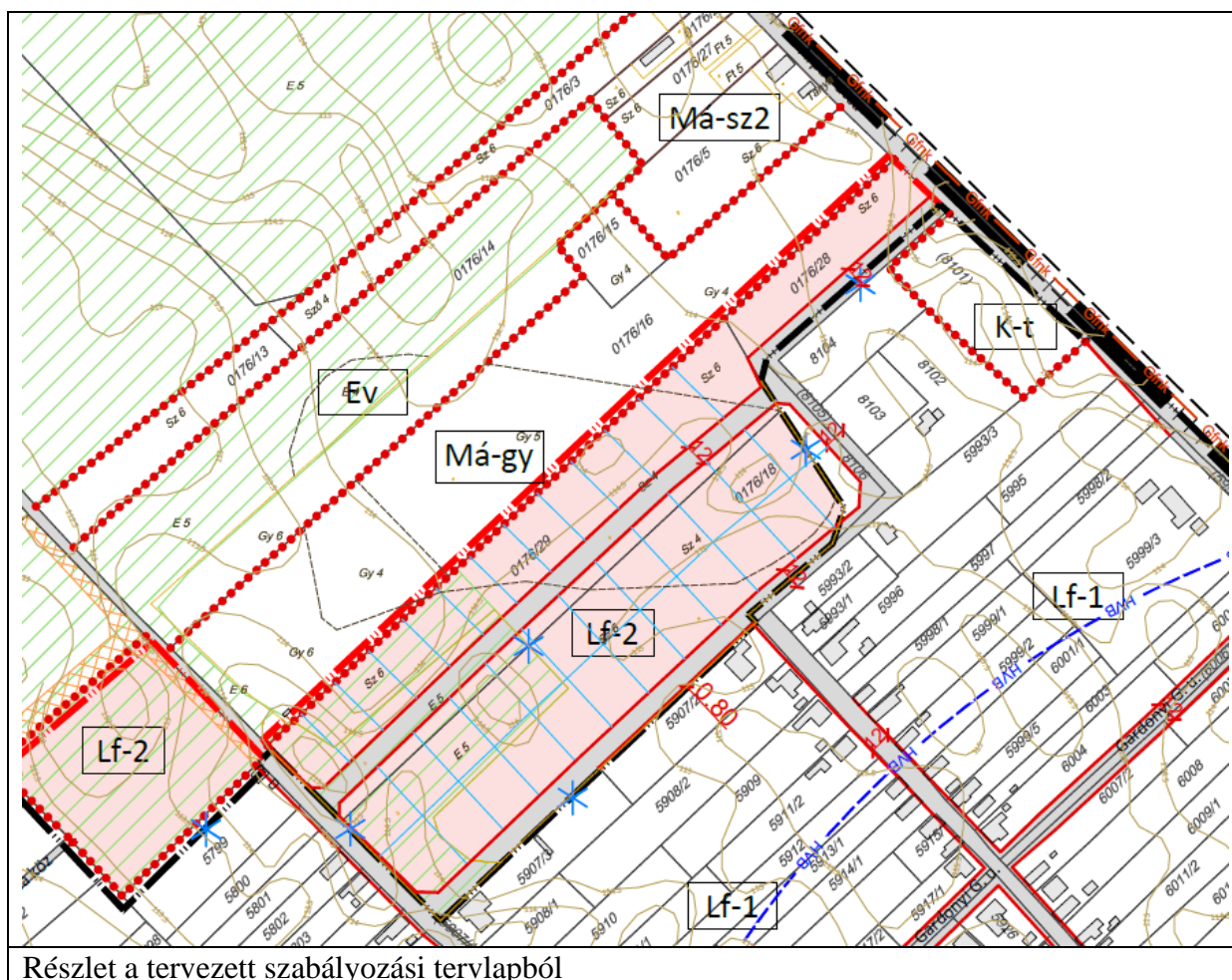


Tervjavaslat:

HÉSZ módosítás

A kért nyomvonalon a kiszolgáló út megvalósításának megalapozására, tervezett szabályozási vonal kerül meghatározásra, a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények és a területi adottságok figyelembevételével.

A tervezett szabályozás az időközben változott tulajdonosi szándékok alapján pontosítással került meghatározásra, a szabályozási szélesség és a nyomvonal tekintetében egyaránt.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A54. A tervezet kerékpárutak településrendezési eszközökben történő szerepeltetése

Településrendezési feladat:

Az önkormányzat kéri a tervezett kerékpárutak TSZT-ben és HÉSZ-ben történő szerepeltetését.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A tervezett kerékpárutak nyomvonala a TSZT-ben és a HÉSZ-ben feltüntetésre kerül, tervezett nyomvonalként.

A tervezett kerékpárutakkal kapcsolatos tervezett szabályozás nem kerül meghatározásra, mivel a konkrét műszaki tervek – amelyek alapján a konkrét telekalakítás meghatározható – nem állnak rendelkezésre.

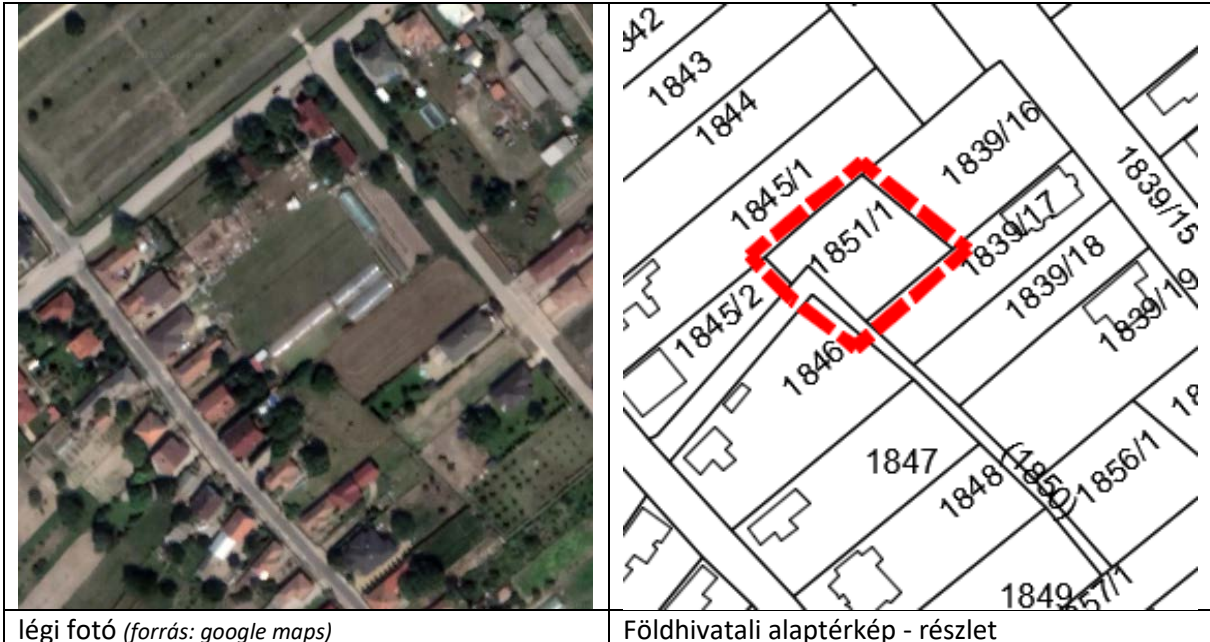
A tervezett elemek a területrendezési követelményekkel összhangban kerültek meghatározásra.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

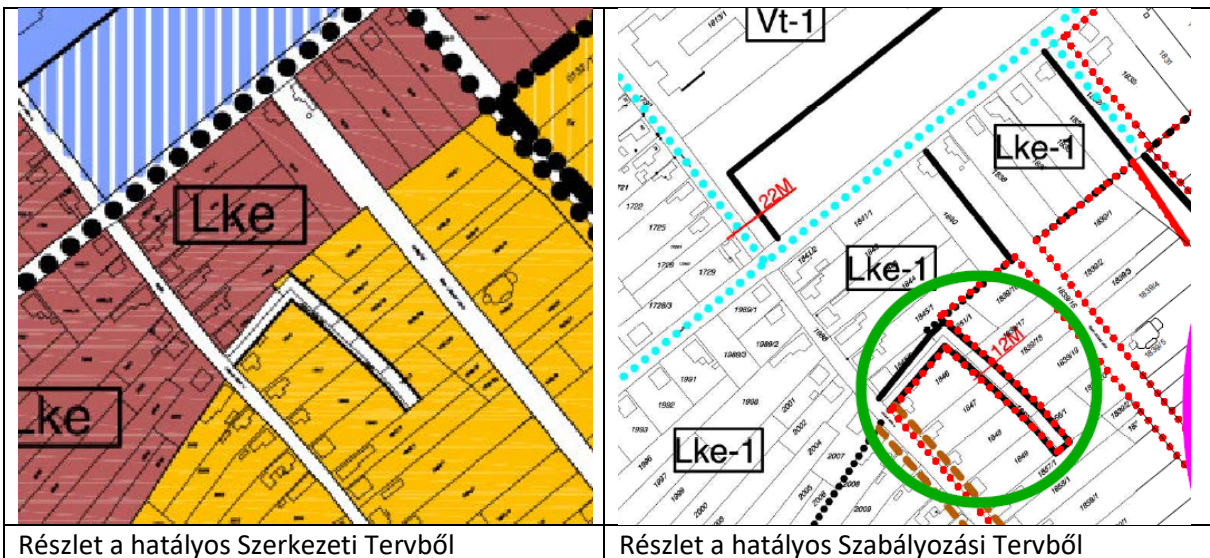
C-kérelmek

A55. (C2.) József Attila köz (1850 hrsz.) megszüntetése, vagy szabályozási szélesség levétele



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Szломoneczki Zoltánné, az 1851/1 hrsz. tulajdonosa, kérte a József Attila köz (1850 hrsz.-ú közterület) megszüntetését, vagy a tervezett szabályozási szélesség törlését, mivel már mindenki lekerítette a területet a Bem utca felől a 1839/17 hrsz.-tól. Az önkormányzat álláspontja szerint a tervezett szabályozás valóban nem indokolt, mivel az korábban a földek megközelítését szolgálta valamikor. A tömbben további telekmegosztások már nem történnek, a telektömb telekstruktúrája kialakult.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Településrendezési javaslat

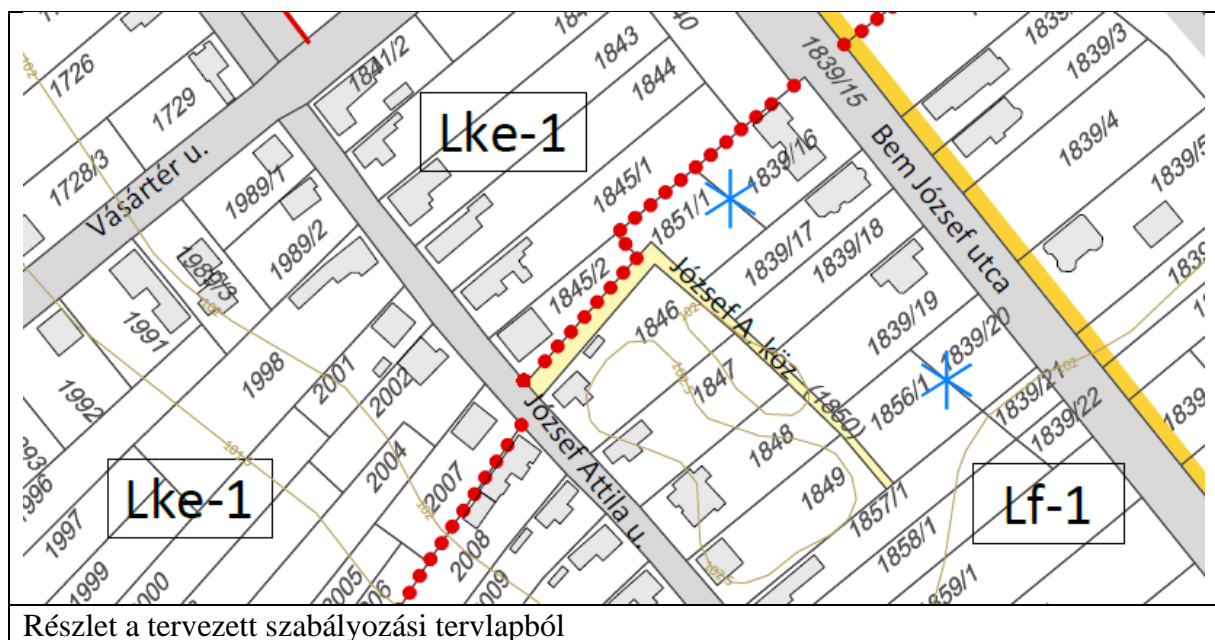
SZT módosítás

A József Attila közhöz kapcsolódó építési telkek feltárása a József Attila utca és a Bem József utca irányából történik. A tervezett – útszélesítést szolgáló – szabályozási vonalak fenntartása okafogyott, a törlés javasolt. Annak érdekében, hogy a közterület részben, vagy egészben megszüntethető legyen, a telek nem közterletként kerül meghatározásra az SZT-ben.

A tervezett SZT nem javasolja a közterület teljes megszüntetését, mivel a 1851/1 hrsz-ú telek közlekedési kapcsolatát biztosítja.

A közterület megszüntetése a 1851/1 hrsz-ú telek valamely szomszédos telek összevonásával egy időben vagy azt követően javasolt.

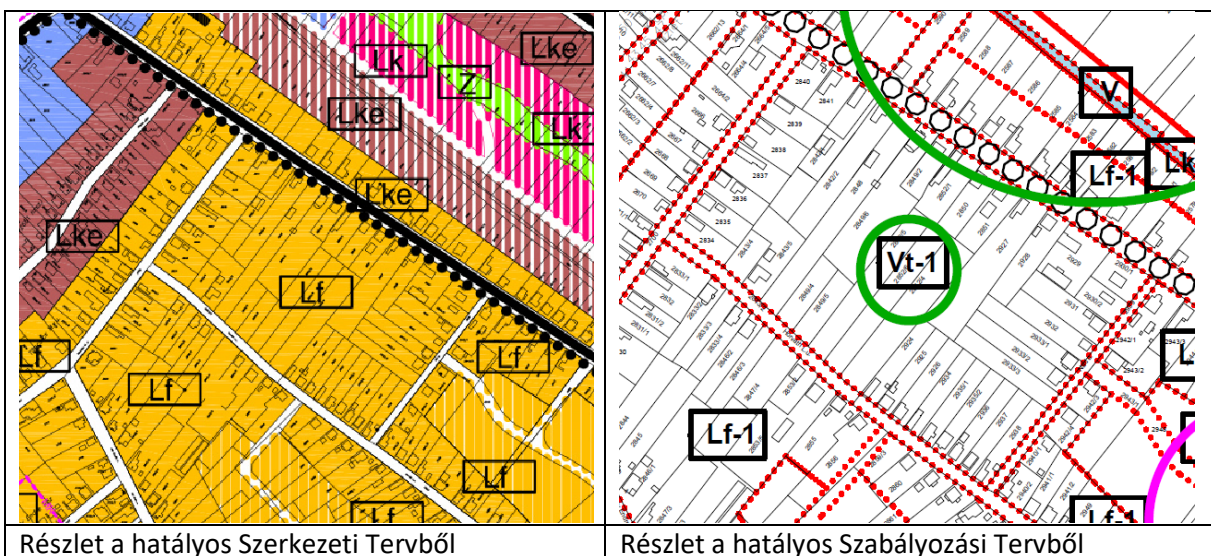
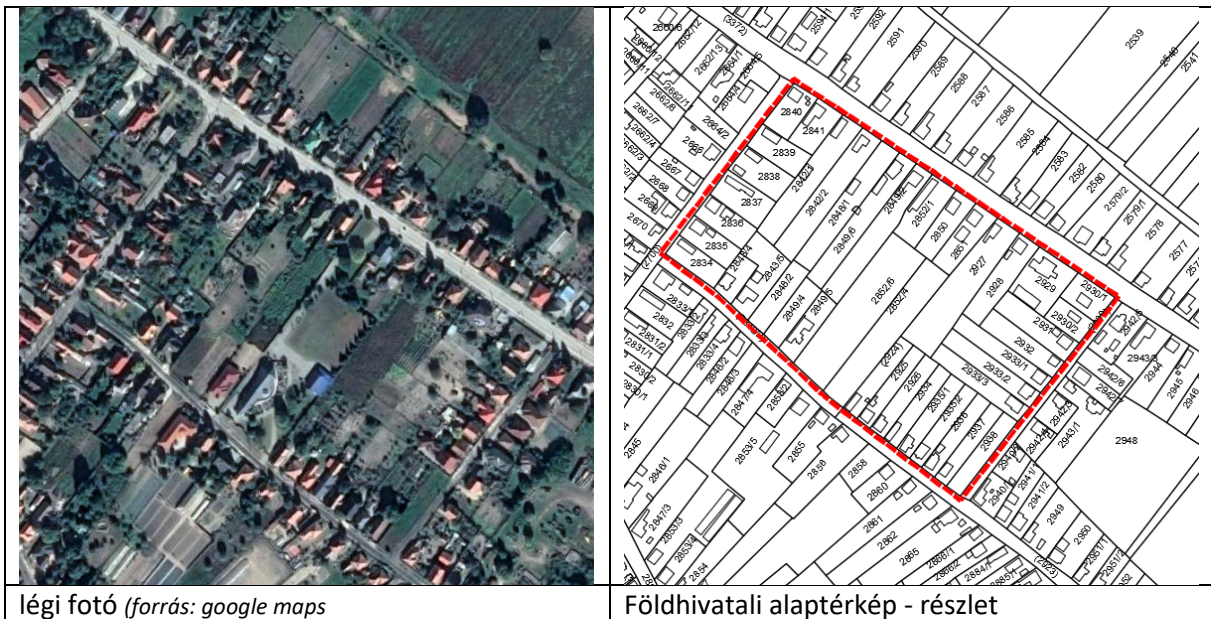
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



Táj-, természet- és környezetvédelem

Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A56. (C3.) Vörösmarty – Tánicsics – Horváth László – Nád utcák által határolt telektömb terület-felhasználásnak módosítása



Településrendezési feladat:

Az önkormányzat a Vörösmarty – Tánicsics – Horváth László – Nád utcák által határolt telektömb építési övezetének módosítását kéri, a településszerkezeti terven meghatározott területfelhasználásnak megfelelően.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

A telektömb településszerkezeti terven Lf területfelhasználásba, a szabályozási terven Vt-1 építési övezetbe sorolt. A telektömb felhasználása, beépítési struktúrája nem tér el a szomszédos telektömbök Lf területfelhasználásban meghatározott jellemzőitől, ezért, valamint a településszerkezeti tervvel történő összhang megteremtése érdekében, annak Lf-1 építési övezetben való meghatározása történik.

A telektömb a településszerkezeti tervnek, valamint a kialakult beépítettségének megfelelő Lf-1 építési övezetnek megfelelő építési övezetbe kerül.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

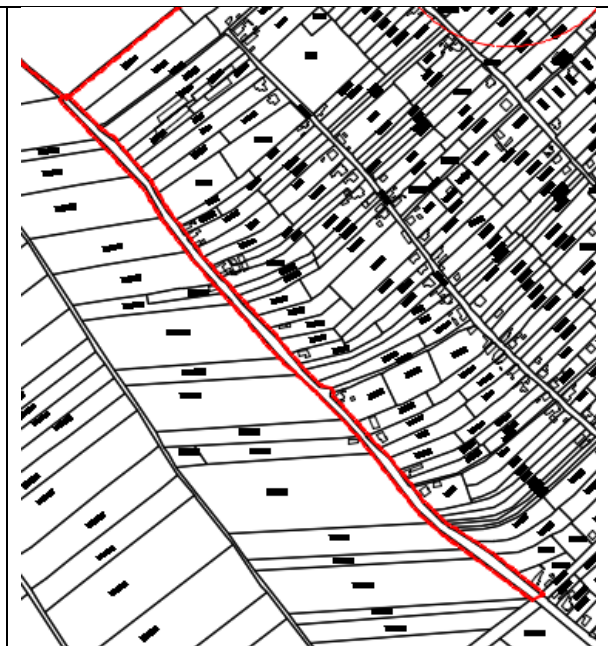
A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

C4. → lásd. AH17.

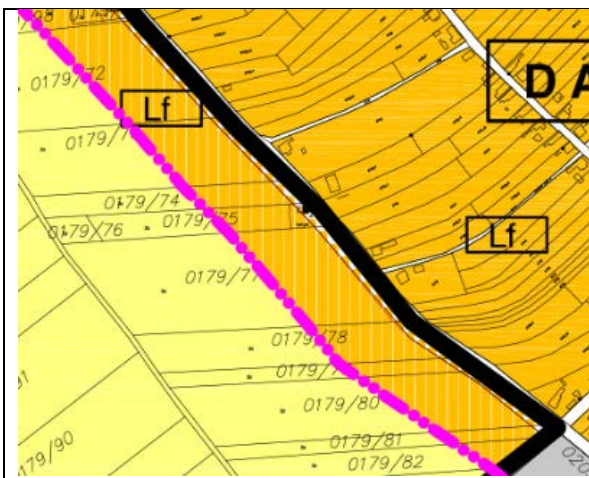
A57. (C5.) Dabasi szőlők területén a Damjanich utca tervezett szabályozási szélességének felülvizsgálata



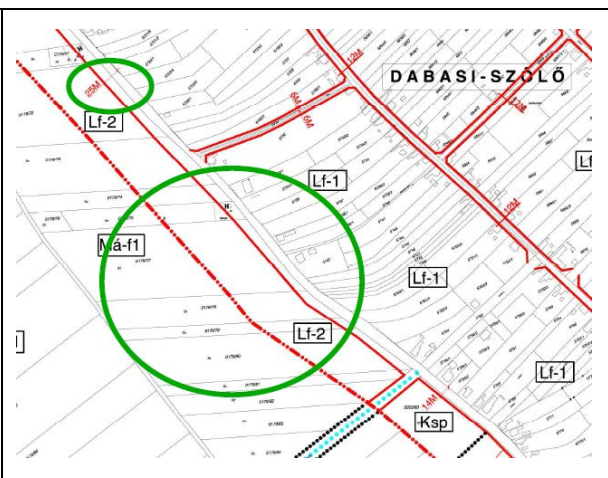
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Dabasi szőlők területén a Damjanich utca (0178 hrsz.) tervezett útszélesítése (tervezett szabályozás) 25,0 méterben került meghatározásra, a tervezett szélesség a mezőgazdasági területek felé – annak figyelembevételével is, hogy a kapcsolódó lakóterületfejlesztésben visszalépés történik – nem indokolt. Az önkormányzat kéri a tervezett szabályozás felülvizsgálatát, az út legfeljebb 18-20 méter szélességben történő meghatározását.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:*SZT módosítás*

A Damjanich utca tervezett szabályozási szélessége felülvizsgálata során a szabályozási tervben általánosan 18,0 méter szabályozási szélességet biztosító tervezett szabályozás kerül meghatározásra.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

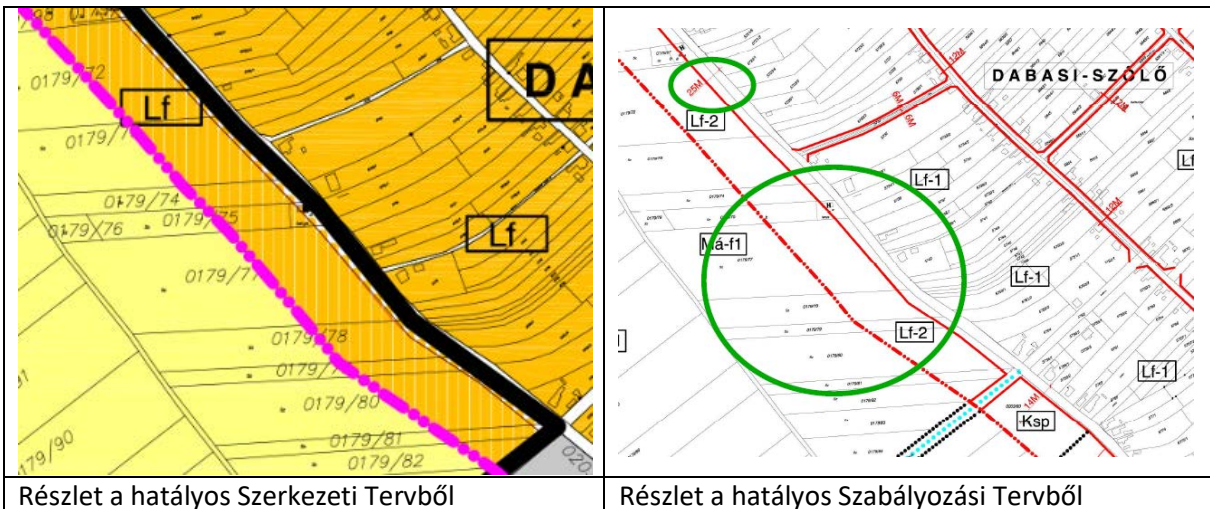
Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A58. (C6.) Dabasi szőlők területén a Damjanich utca környékén a külterület és belterület határának pontos meghatározása



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Az Önkormányzat a Dabasi szőlők területén a Damjanich utca környékén a külterület és belterület határának pontos meghatározását kéri.

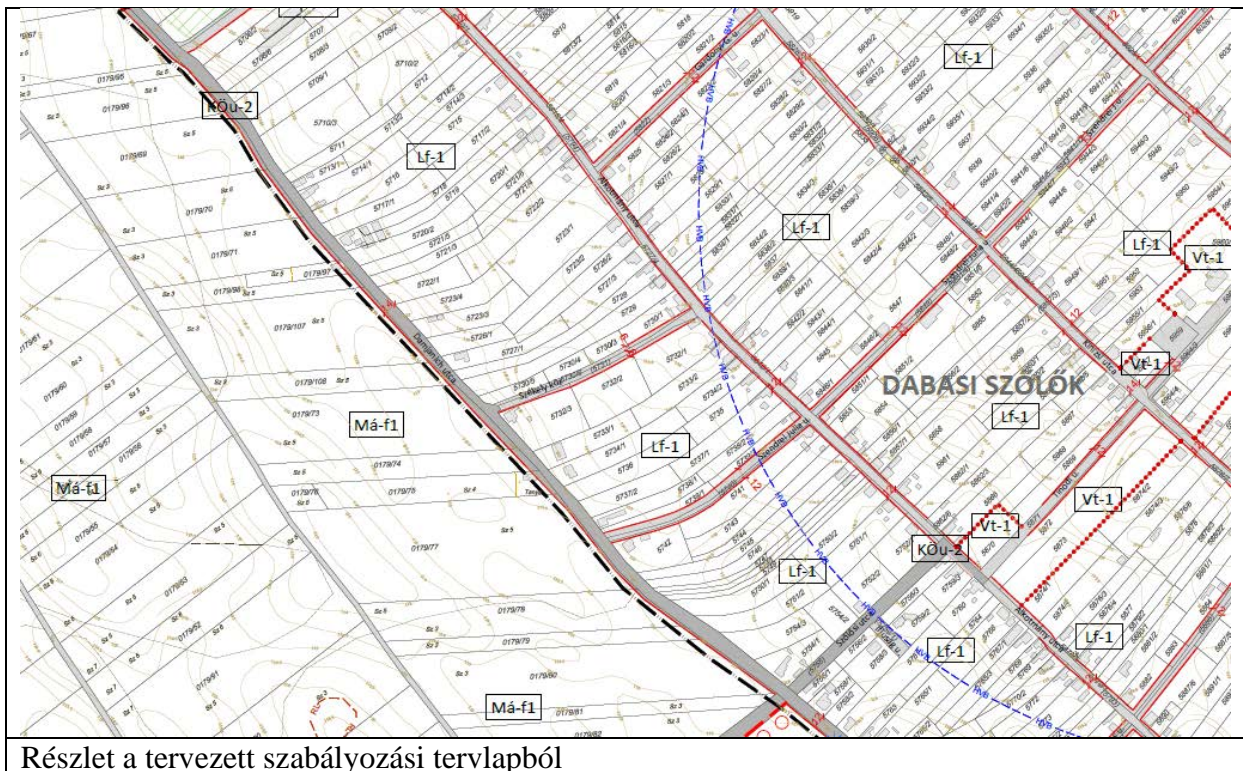
A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A TSZT és a HÉSZ az adatszolgáltatott földhivatali alapadatok alapján határozza meg a jogi bel- és külterülethatárokat. A földhivatali alapadatokon a tervezés során nincs mód változtatni, a fennálló jogi határok mellett a TSZT és a HÉSZ, illetve az SZT a tervezett területfelhasználásnak megfelelően jelöl tervezett belterülethatárt.

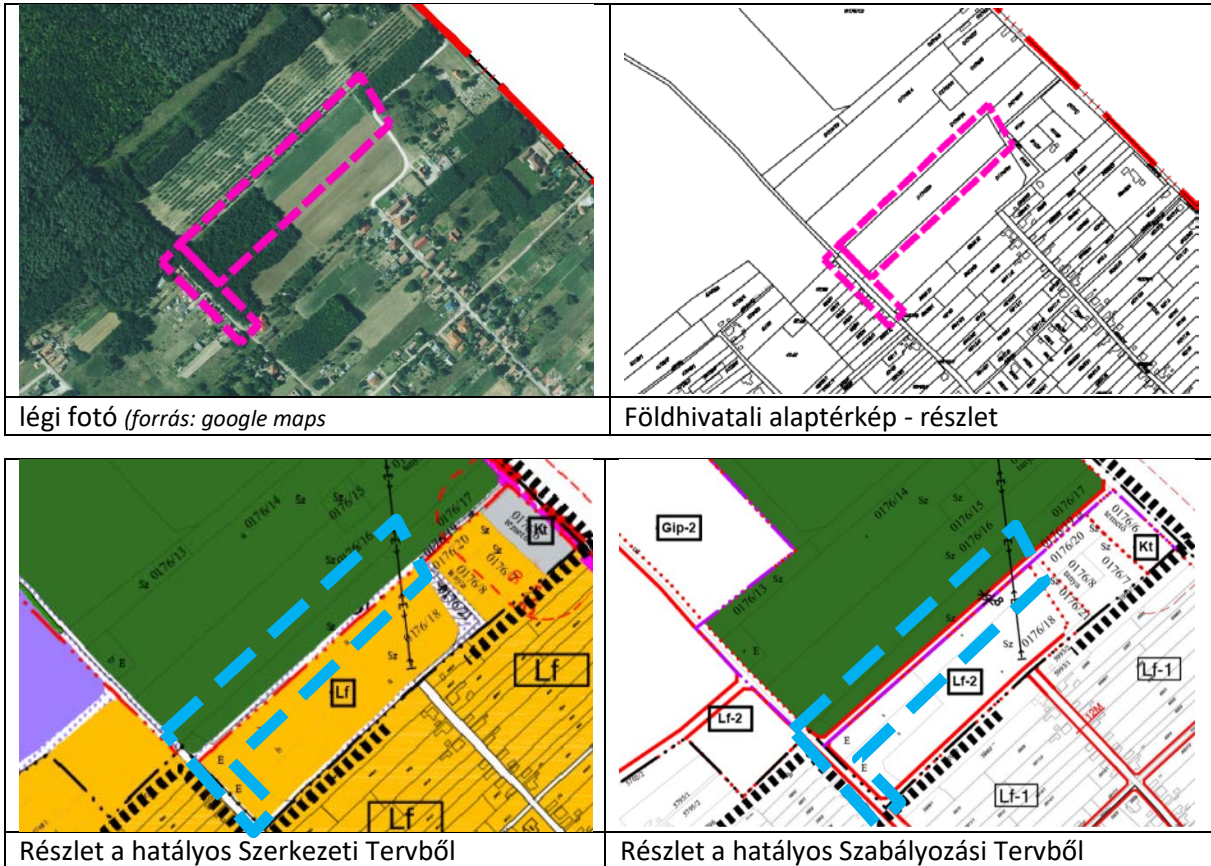
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A tervezett területfelhasználás nem indokolja a meglévő tervezett belterülethatár fenntartását. A tervezett belterületi határ a tervezett szabályozási vonallal párhuzamosan kerül meghatározásra.

**Táj-, természet- és környezetvédelem**

A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A59. (C7.) Dabasi szőlők területén a Mogyorós közt és az 5799-5805 hrsz.-okat érintő tervezett szabályozások módosítása



Településrendezési feladat:

Az Önkormányzat kéri a tervezett szabályozási vonal (tervezett útszélesítés) egy oldalról történő törlését a Mogyorós köznél, illetve az 5799 hrsz.-tól 5805 hrsz.-ig.

Önkormányzati szándék továbbá a 0176/29 hrsz.-ú telek Lf területfelhasználásba sorolása.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

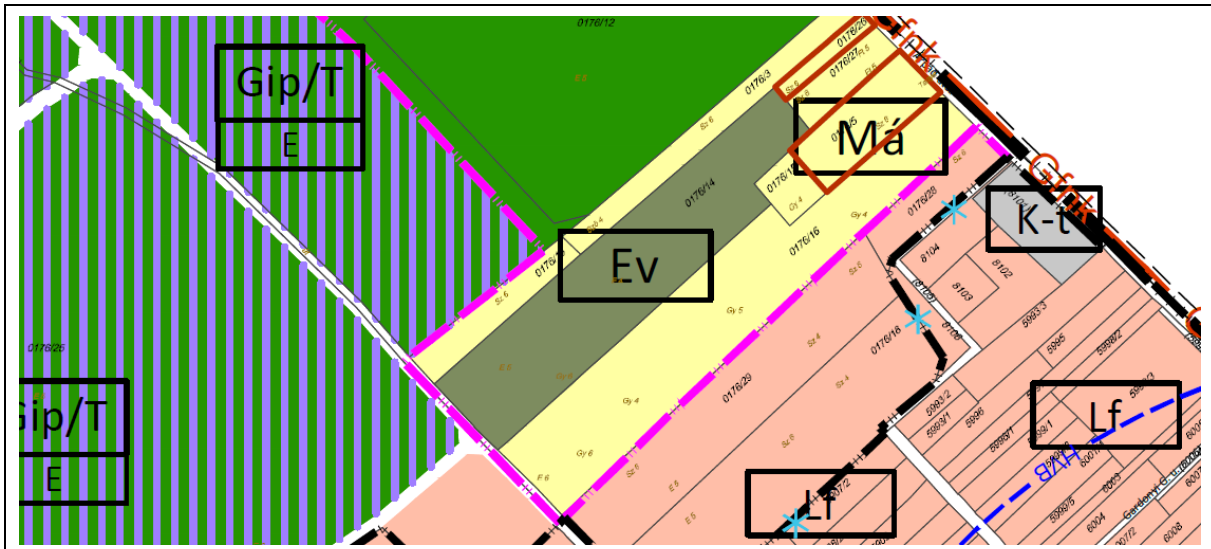
Tervjavaslat:

TSZT és SZT módosítás

A tervezett szabályozási vonal az önkormányzat kérésének megfelelően kerül meghatározásra.

A 0176/29 hrsz.-ú telek egy része jelenleg Lf egy része E terület-felhasználásban van, a telek egységes területfelhasználása érdekében a telek Lf területfelhasználásának egységes meghatározása javasolt.

A 0176/29 hrsz.-ú telek, jelenleg külterület Sz6 átlagosnál gyengébb minőségű termőföld, illetve Erdő művelési ágban nyilvántartott telek egy része, továbbá a 0176/28 hrsz.-ú Sz6 telek, E területfelhasználásból Lf területfelhasználásba és Lf-2 építési övezetbe kerül.



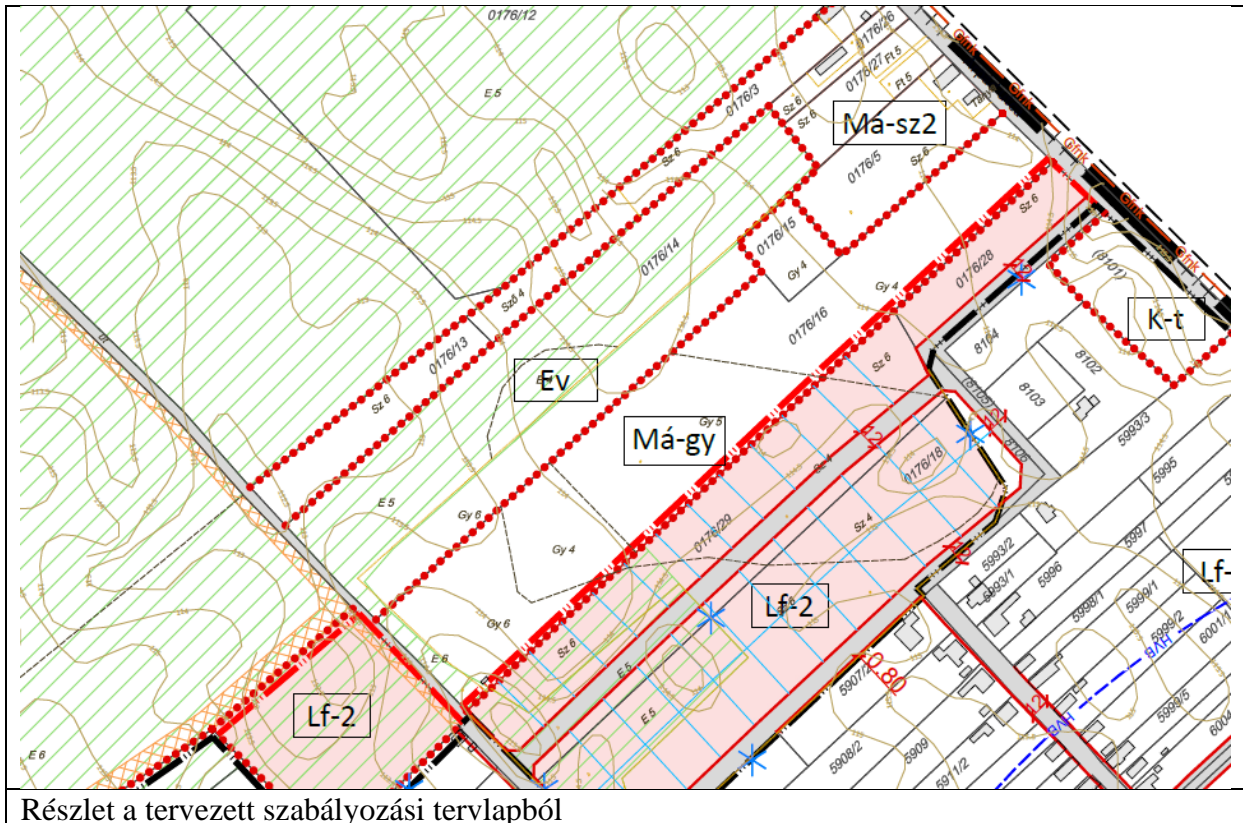
Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	E	Lf	11.540,2	577 m ² Z

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben települési térség térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

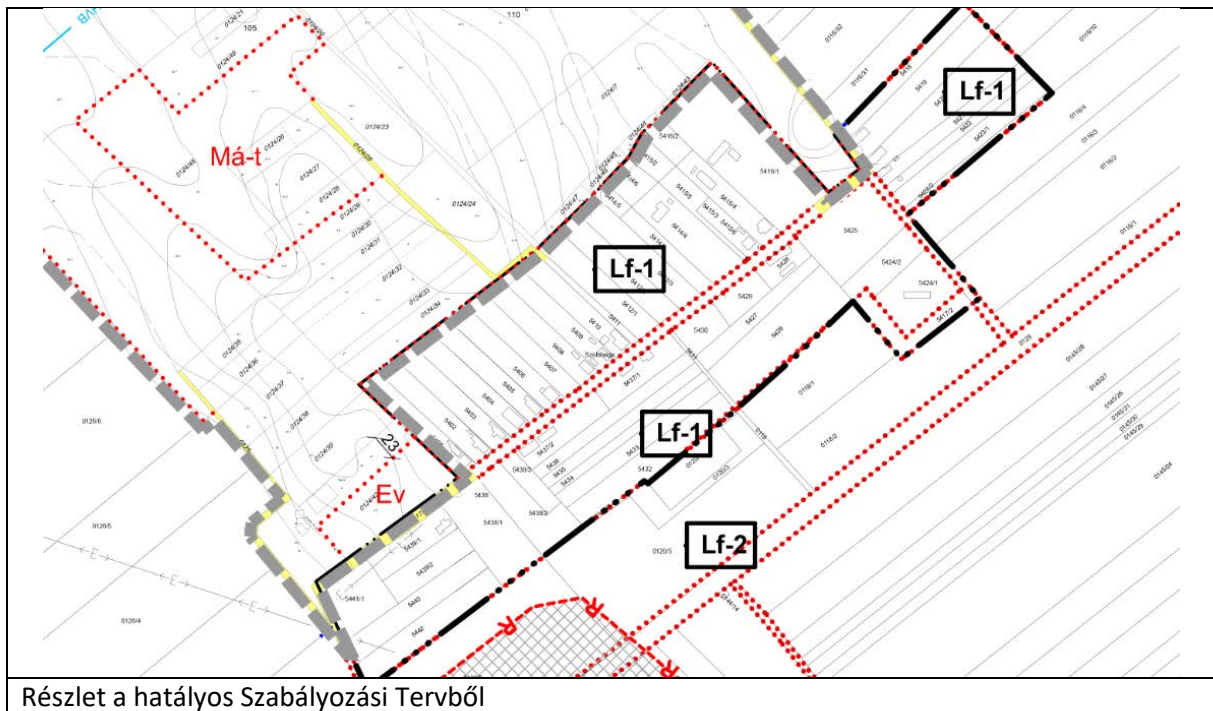




Táj-, természet- és környezetvédelem

A módosítással a 0176/29 hrsz.-ú telken a valóságban is létező üzemtervezett erdő igénybevételével járhat.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódóan 577 m²-nek zöldterület kijelölés szükséges, melynek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíztisztító mögötti zöldterületi sávban) fog megtörténni.

A60. (C8.) A Szőlőhegyi út útszélesítése

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

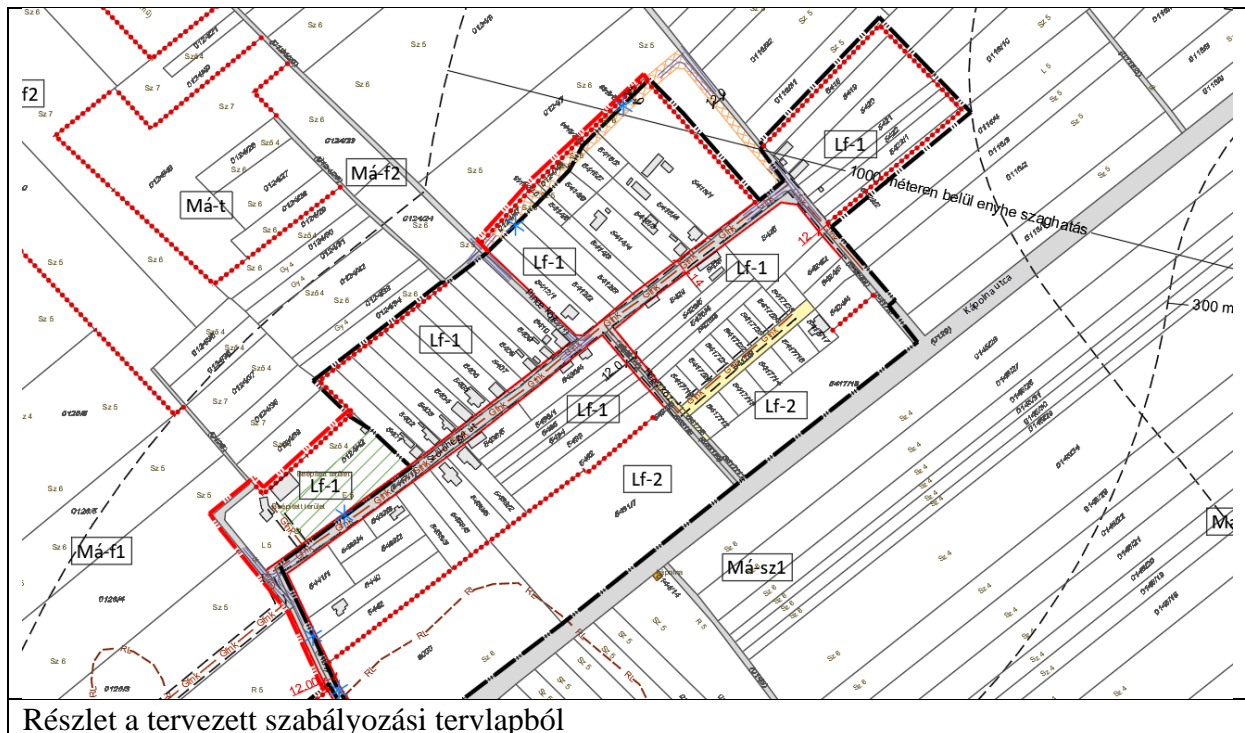
Az Önkormányzat kéri a Szőlőhegyi út útszélesítését 14,0 méterben meghatározni.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:*SZT módosítás*

Az SZT kiegészítésre kerül a Szőlőhegyi út útszélesítését biztosító 14,0 méteres tervezett szabályozási szélesség meghatározásával. A szabályozási szélességet a hatályos SZT övezethatárral jelölte, a módosítás során ugyanezen szabályozási cél (az OTÉK előírásaira figyelemmel) szabályozási vonallal kerül meghatározásra a kialakult beépítés figyelembevételével történő pontosításokkal.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A61. (C9.) Az Erkel Ferenc és Kond vezér útja közötti telektömbben az övezeti határok telekhatárokhoz illesztése

Településrendezési feladat:

Az Önkormányzat kéri az Erkel Ferenc és a Kond vezér útja közötti telektömbben az övezeti határok telekhatárokhoz illesztését.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

Tervjavaslat:

SZT módosítás

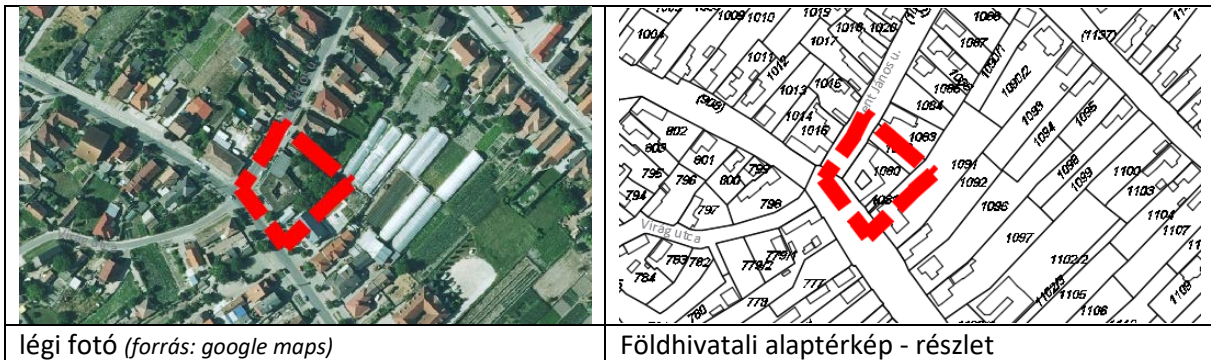
Az SZT pontosításra kerül: minden építési övezeti és övezeti határ, illetve szabályozó az adatszolgáltatásban szereplő ingatlanyilvántartási adatok (telekhatár, belterület- és külterülethatár) figyelembevételével kerül rögzítésre, pontosításra.

A módosítással érintett területek összessége a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

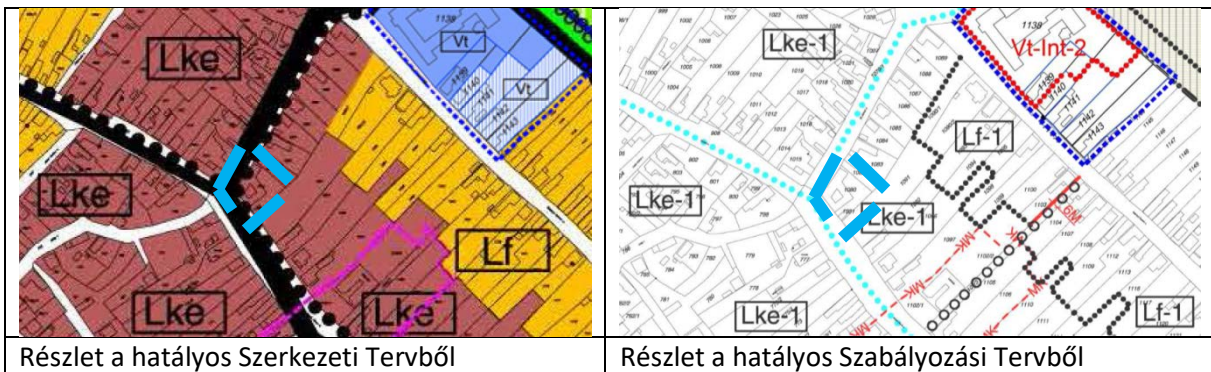
Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A62. Sáriban a Sári Presszó telkének (1080 és 1081 hrsz.) Vt területfelhasználásba és övezetbe sorolása



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Sáriban a Sári Presszó sarki telke (1080 és 1081 hrsz.) melletti ingatlanon (1082 hrsz.) tervezett a volt okmányiroda mögötti tömb megnyitása. Elvárás, hogy a meglévő sarki (Sári Presszó) ingatlan jogilag rendezhető, illetve az épület minimum egy szinttel (vagy 1 szint + tetőtérrel) bővíthető legyen. A beépítettség és az épületmagasság tekintetében is bővítés tervezett annak érdekében, hogy a sarkon kisvárosias térfal alakuljon, egyedi építmény látványa táruljon elénk, ne pedig egy lapostetős, nem túl impozáns megjelenésű épület.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján került kidolgozásra.

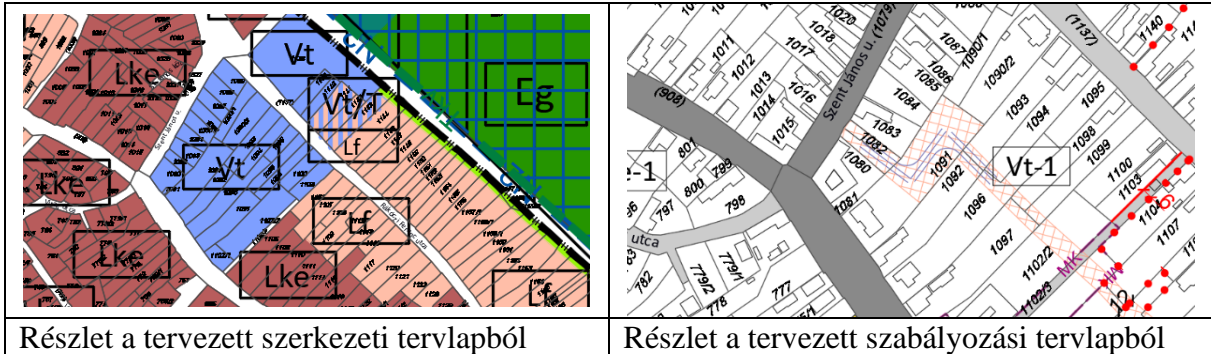
Tervjavaslat:

TSZT és SZT módosítás

Javasolt a 1080 és 1081 hrsz.-ú telek Lke területfelhasználásból és övezetből Vt területfelhasználásba és övezetbe sorolása. A Vt területfelhasználás és építési övezet kiterjesztésre kerül a 1102/3 hrsz.-ú telket bezárólag a teljes tömbrészletet érintően, új építési övezetek bevezetésével a hatályos előírások kis mértékű korrekciójával. A Vt területfelhasználás meghatározása az intézményi rendeletek és a településközpontokhoz kapcsolódó egyéb, nem lakó rendeltetések megvalósíthatósága érdekében indokolt.

A szabályozási terv javaslata tartamazza a tömb feltárását, 12,0 méteres minimális szélességű közlekedés céljára fenntartott terület kijelölésével, figyelemmel a területfelhasználási rendszerre, a kialakult telekstruktúrára és beépítésre.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A területen az A25. kérelemben szereplő javaslat figyelembevételével a városközponti funkcióknak megfelelő beépítési paraméterek meghatározása, a hatályos helyi építési szabályzatban alkalmazott Vt-1 építési övezet alkalmazásával tervezett. A Vt-1 építési övezetben engedményes beépítési paraméterek alkalmazhatók a HÉSZ egyedi előírásai szerint.

Övezeti jel	A területre hatályos építési övezet		Alkalmazott építési övezet
	Lf-1	Lke-1	Vt-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5	0,6	1,0
Beépítési mód	K	K	O, SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	30	45(50)* ^E
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0	K, 5,0	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	720	600
Legkisebb kialakítható zöldfelület (%)	40	50	10 ^E
Lakásszám		telkenként több épület, épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység	lakásszámszabályozó

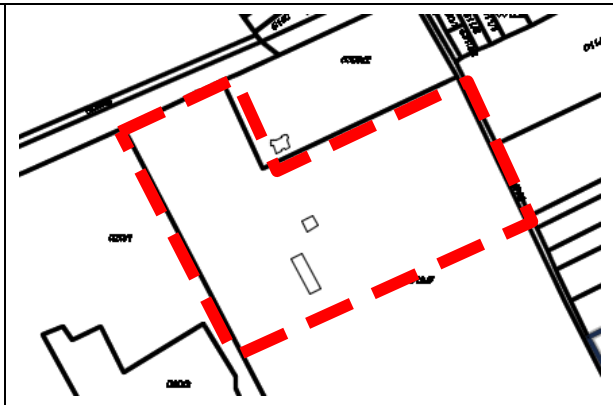
Táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség, sem egyéb, a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező. A TSZT változtatással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csak a beépítés megengedett mértéke növekszik meg, mely intenzív növénytelepítéssel ellensúlyozható. Az új funkciók az érintett területen helyi környezeti terhelést eredményezhetnek, mely a burkolt felületek- és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. Az esetleges környezetveszélyeztetést és -szennyezést az új funkciók tervezése során ki kell zárni.

A63. Az Inárcsi úton (Dabas-Sári) a 019/5 hrsz.-ú terület falusias lakóterület visszاسorolása mezőgazdasági területbe



légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

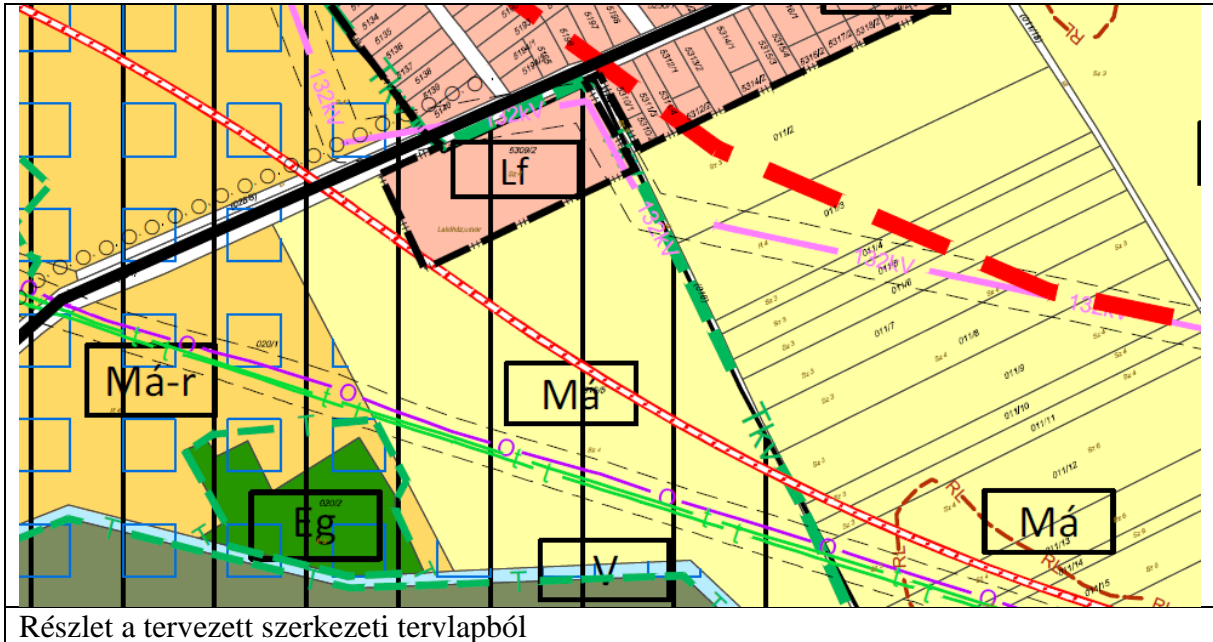
A hatályos településrendezési eszközök a 019/5 hrsz.-ú telek egy részét falusias lakóterület felhasználásba és építési övezetbe sorolja. A telek egy kis része kivett udvar, nagyobb része művelés alatt álló szántó, legelő művelési ágba tartozó terület. A kivett területrészen gazdasági épületek találhatóak. A telek jelenlegi használati módja, valamint beépítettsége nem indokolja a lakóterületi területfelhasználást a beépítésre szánt területként történő meghatározást, ezért a művelés alatt álló területet javasolt a művelési ágak megfelelő területfelhasználásba és övezetbe sorolni.

Tervjavaslat:

TSZT és SZT módosítás

A módosítás során a 019/5 hrsz.-ú telek teljes területének szántó művelési ágak megfelelő Má területfelhasználásba és övezetbe sorolása javasolt. (**Lf** ➤ **Má**). A módosítás a beépítésre szánt területből történő visszalépést határoz meg, a terület kialakult használatára és természeti adottságaira figyelemmel. Az érvényes Lf-1 építési övezetben változás nem tervezett.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, amely az ökológiai hálózat magterület térségi övezet része.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

A változtatás táj- és természetvédelmi szempontból is előnyös. A mezőgazdasági jelleg hosszú távú fennmaradásának biztosítását az Országos ökológiai hálózat magterületének jelenléte is különösen indokoltá teszi.

A64. Dabasi szőlők falusias lakóterület visszasorolása a Toldi Miklós és Árpád utcák között

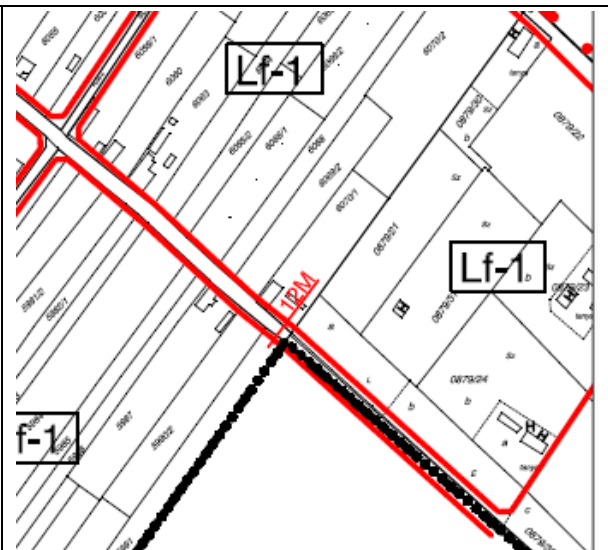
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Az önkormányzat kéri a terület hosszú távú hasznosítása érdekében, a 0205/4, 0205/10, 0879/12, 0879/15 hrsz.-ú területek művelési ágak megfelelő Má területfelhasználásban és övezetben történő meghatározását.

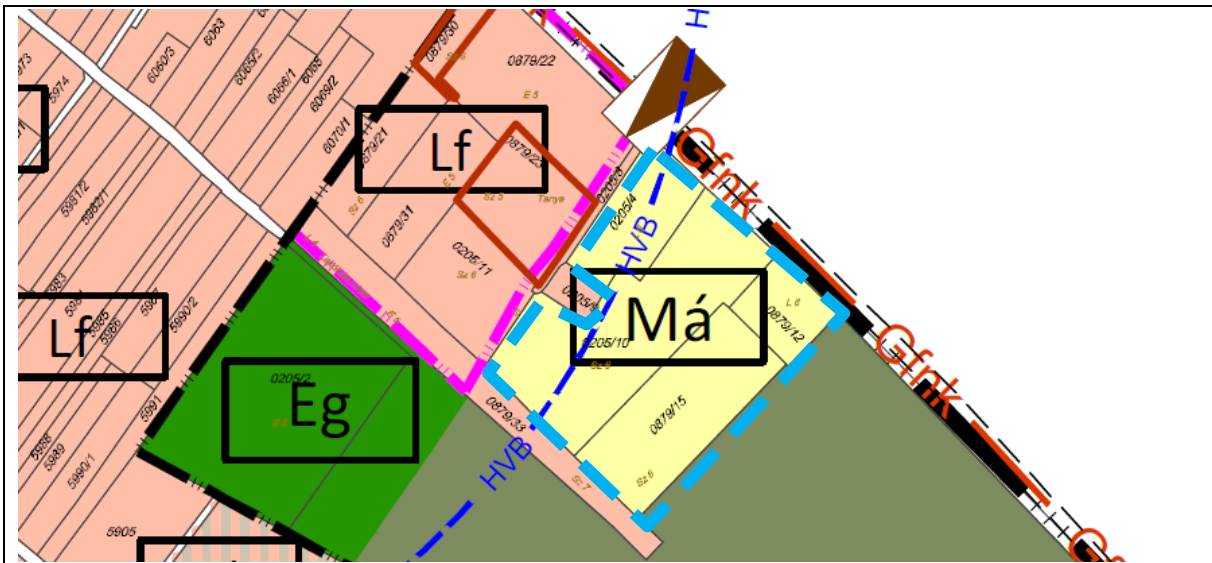
Tervjavaslat:

TSZT és SZT módosítás

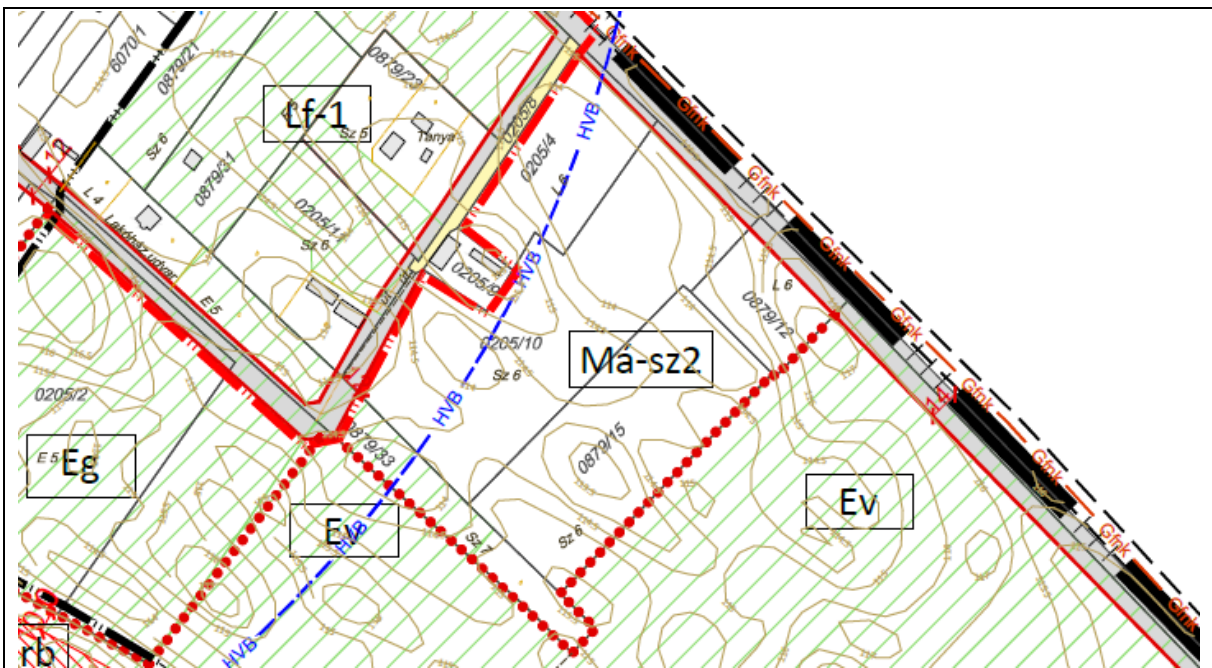
A szóban forgó telkek jelenleg külterületi szántó és legelő művelési ágban nyilvántartott beépítetlen területek. A terület lakóterületként, illetve beépítésre szánt területként történő meghatározását a továbbiakban az önkormányzat nem tartja indokoltnak.

Javasolt a területen a művelési ágak és a kialakult használatnak megfelelő Má területfelhasználás és Má-sz2 jelű övezet meghatározása (**Lf** ➤ **Má**).

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból



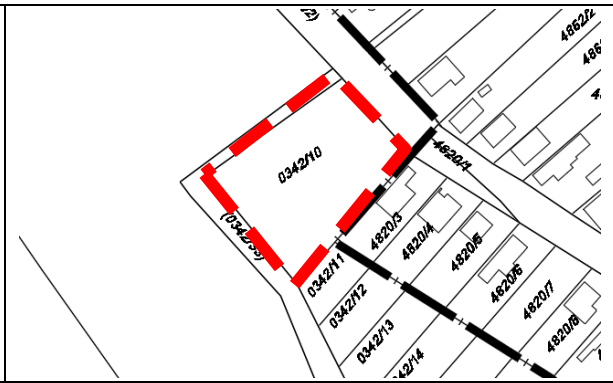
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

A visszasorolás Má területfelhasználásba táj- és természetvédelmi szempontból is előnyös. A mezőgazdasági jelleg hosszú távú fennmaradásának biztosítását a terület jelenlegi használati módja is indokoltá teszi.

A65. A Vértanuk utcában a 0342/10 hrsz-ú telek rendezése

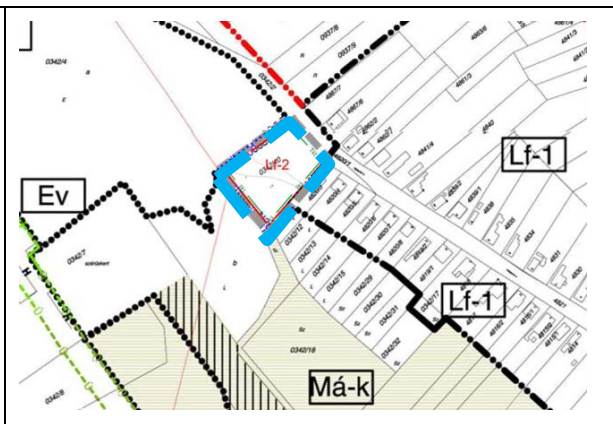
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Vértanuk utcában a hatályos településrendezési eszközök a 0342/10 hrsz-ú telekre tervezett lakóterületet határoznak meg. Az önkormányzat kéri a fejlesztési terület visszavonását.

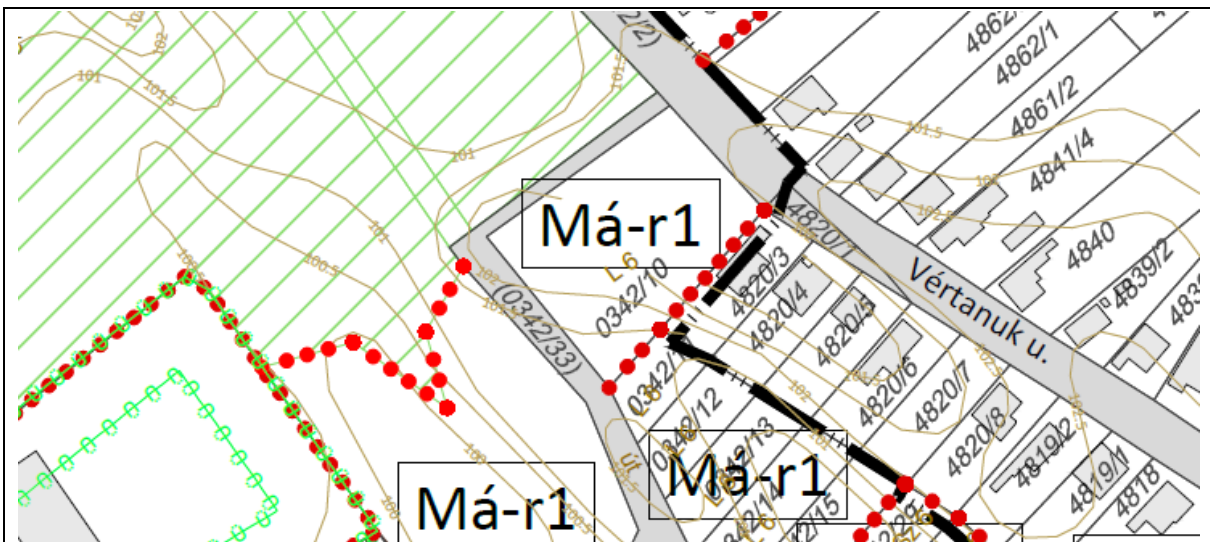
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 0342 hrsz-ú telek legelő művelési ágban van, külterület. Az önkormányzati döntésnek megfelelően a terület a művelési ágnek megfelelő Má-r területfelhasználásba és Má-r1 jelű övezetbe kerül átsorolásra a tervezett belterülethatár törlésével.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból



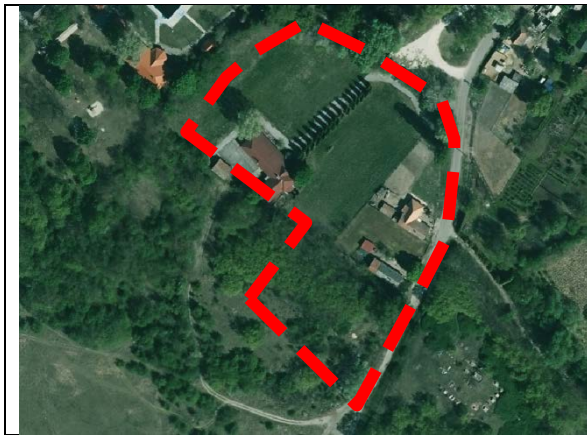
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

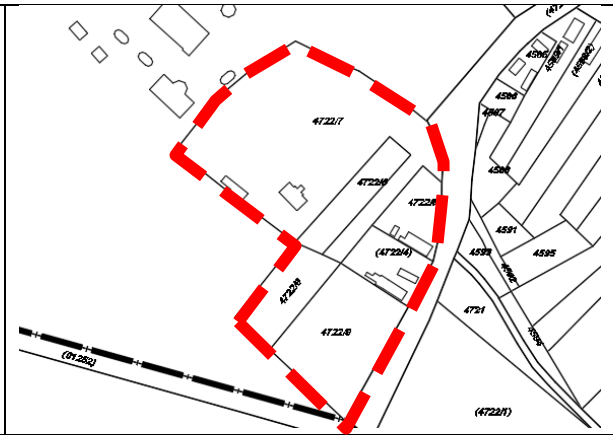
A változtatás táj- és természetvédelmi szempontból kedvező. A terület falusias lakó területfelhasználásból a legelő művelési ágnak megfelelő Má-r területfelhasználásba kerül átsorolásra, mely a zöldfelület és a tájhasználat hosszú távú fennmaradását biztosítja.

...

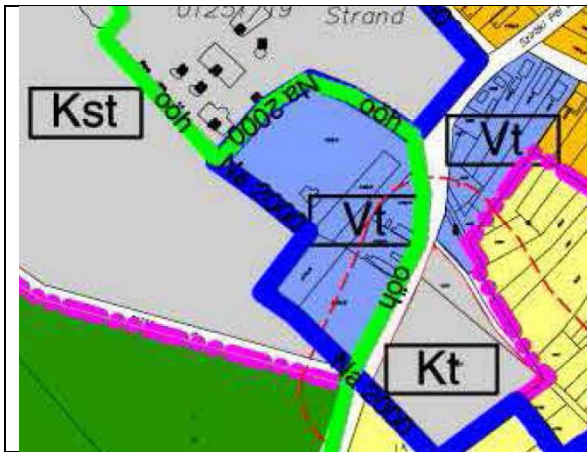
A66. A strand melletti Vt tömb



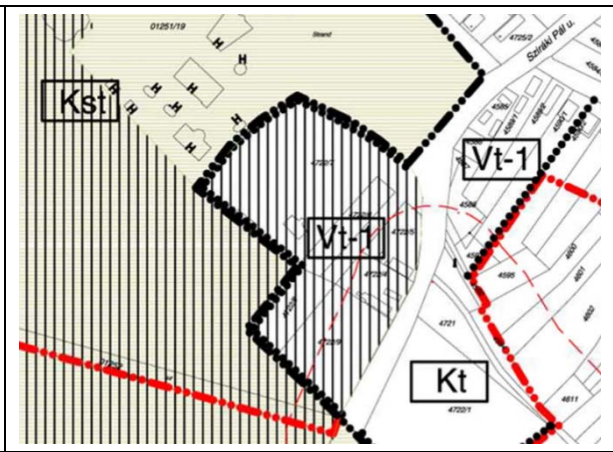
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

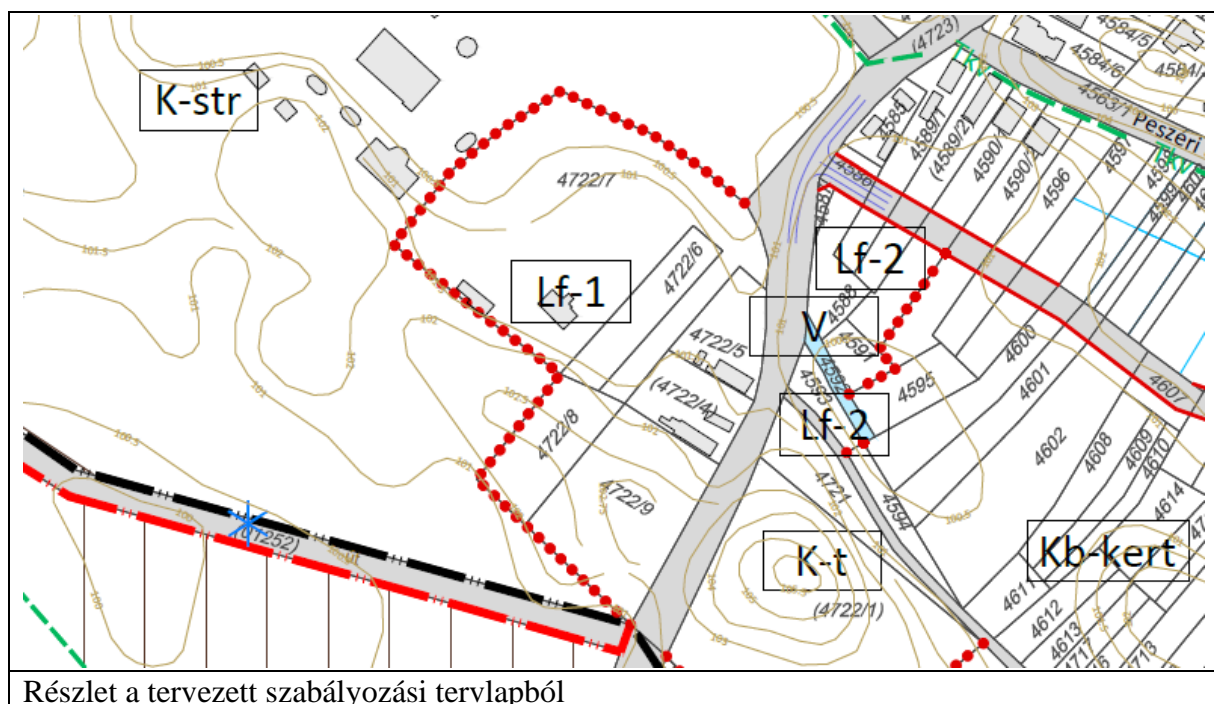
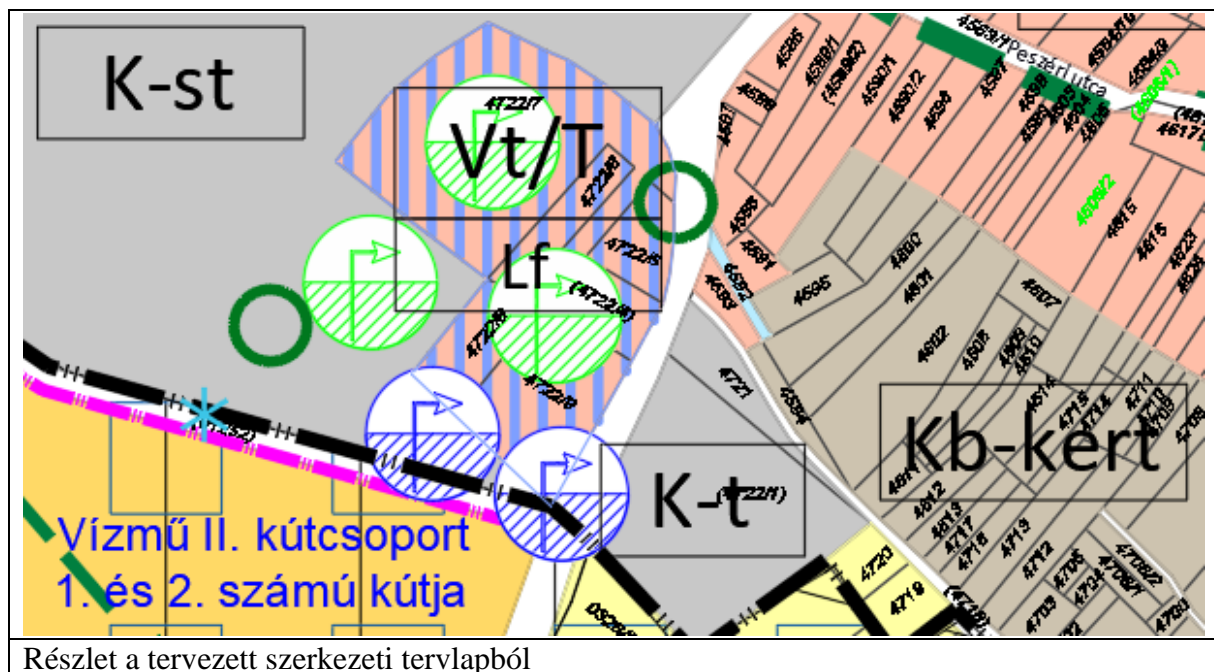
Településrendezési feladat:

A Sziráki Pál utcában a strand melletti területre a hatályos településrendezési eszközök a 4722/4-4722/9 hrsz-ú telkekre településközpont vegyes területet határoznak meg. Az önkormányzat kéri a területre meghatározott építési övezet tekintetében a lehetséges beépítési intenzitás csökkentését.

Tervjavaslat:

HÉSZ módosítás

Javasolt az ütemezett területfelhasználás alkalmazása, ennek megfelelően a TSZT-n tervezett településközpont vegyes terület (Vt/T), a szabályozási terven falusias lakóterület, Lf-1 övezet meghatározása.



Táj-, természet- és környezetvédelem

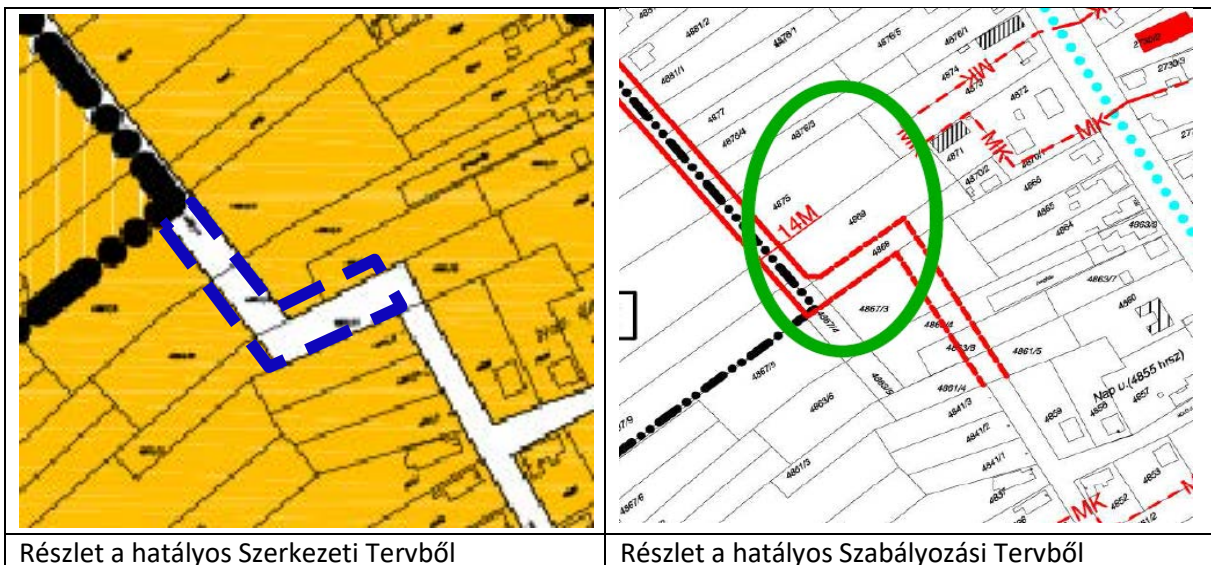
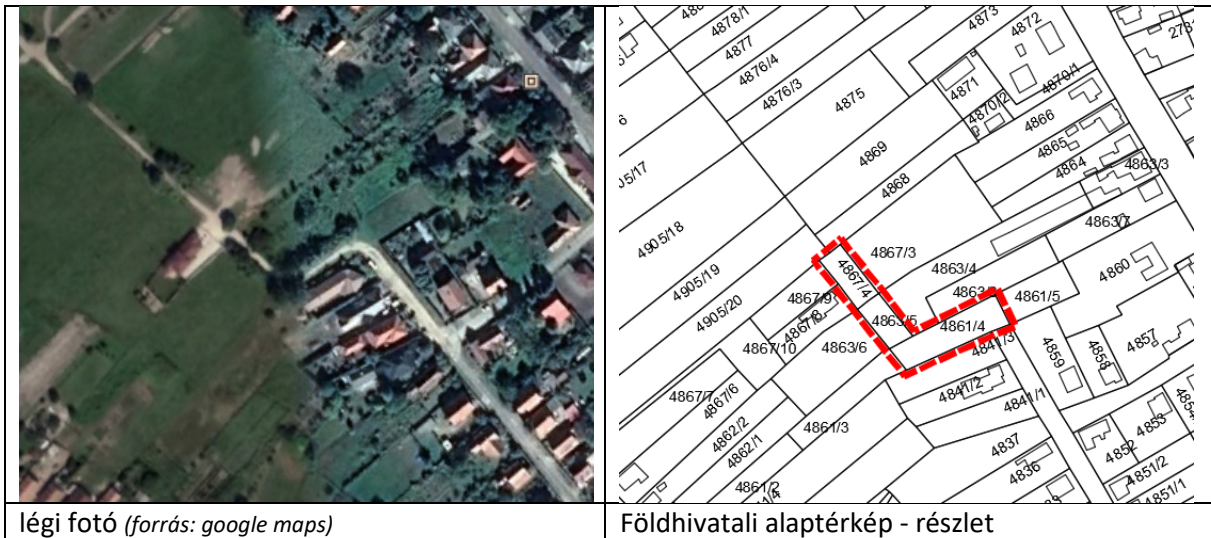
A strand melletti területen az ütemezett területfelhasználás alkalmazása rövidtávon az alacsonyabb beépítési intenzitású lakófunkciót részesíti előnyben, hosszú távon azonban az intenzívebb településközponti funkció kialakulását sem akadályozza. Rövidtávon a beépítés lehetséges mértékének csökkentése zöldfelületi szempontból kedvező változtatás, tekintettel a területen található vízmű- és strandkutakra, illetve a 472269 hrsz-ú telek értékes fa- és cserjeállományára

...

SZT javítás

A területeket érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

A13. Rét utca tervezett szabályozásának módosítása a kialakult telekstruktúra szerint.



Településrendezési feladat:

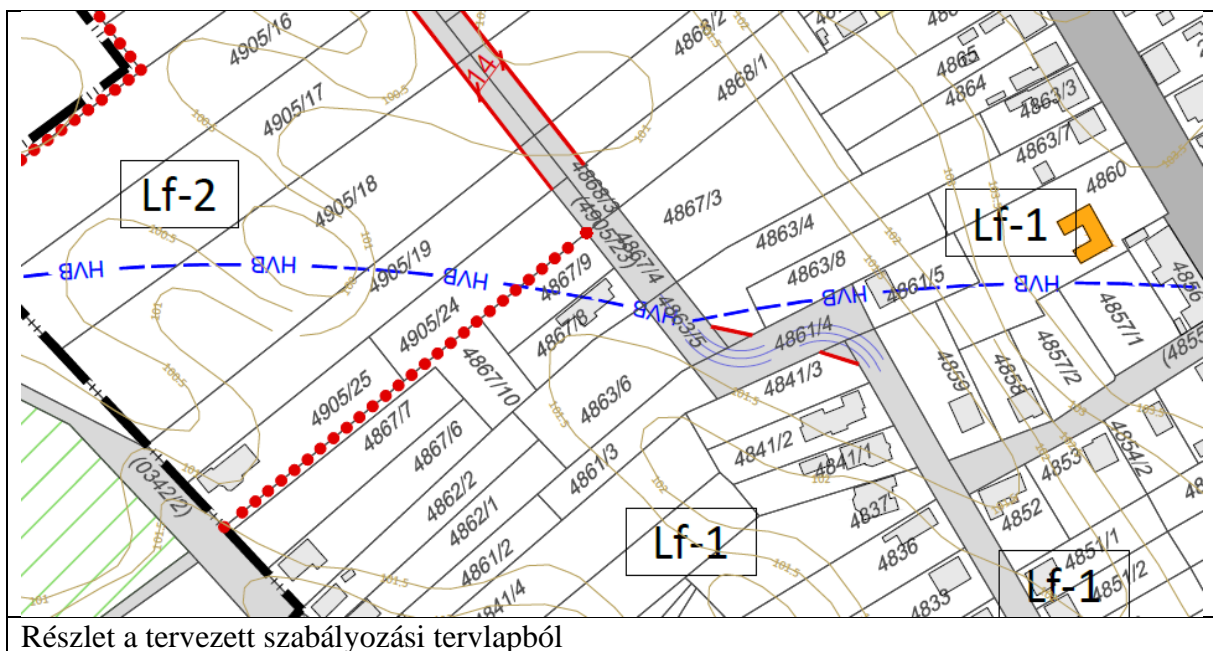
A Rét utcát érintően a hatályos szabályozási terv tervezett szabályozást határoz meg az utca folytatása, Hold utcával történő összekötése és a telektömb feltárás érdekében. A tervezett szabályozás módosítás szükséges a kialakult telekstruktúra figyelembevételével.

Településrendezési feladat:

SZT módosítás

A módosítás során a tervezett szabályozási vonal vonalvezetésének a pontosítása történik a kialakult telekstruktúra figyelembevételével. A tervezett feltáró út 14,0 métere szabályozási szélességgel csatlakozik a már kialakult 4867/4 és 4863/5 hrsz-ú közlekedési célú telkekhez. A tervezett szabályozási szakasz egyenes vonalban köti össze a két irányból megkezdett közterületeket, megszüntetve a kialakult útfeltáráshoz kapcsolódó indokolatlan kiszögelyest.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



Táj-, természet- és környezetvédelem

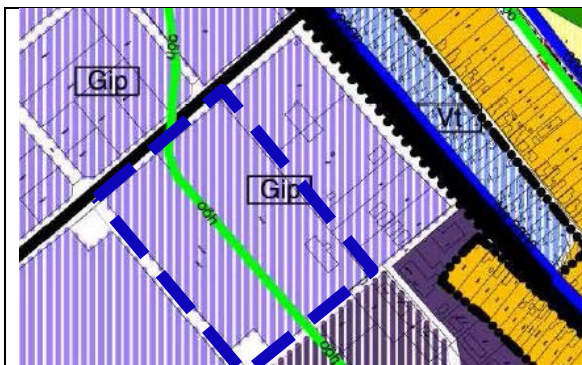
Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A21. A Sári Ipari Park területén a szabályozási terven térképi hiba javítása

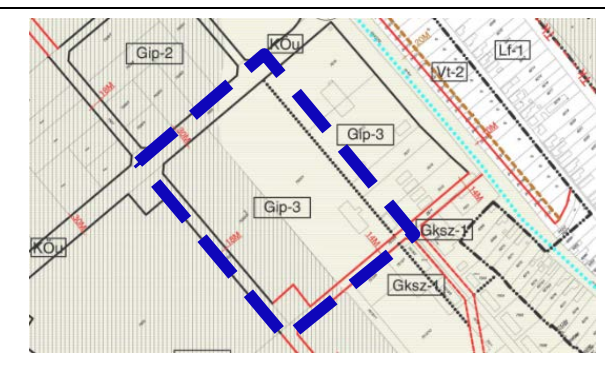


légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

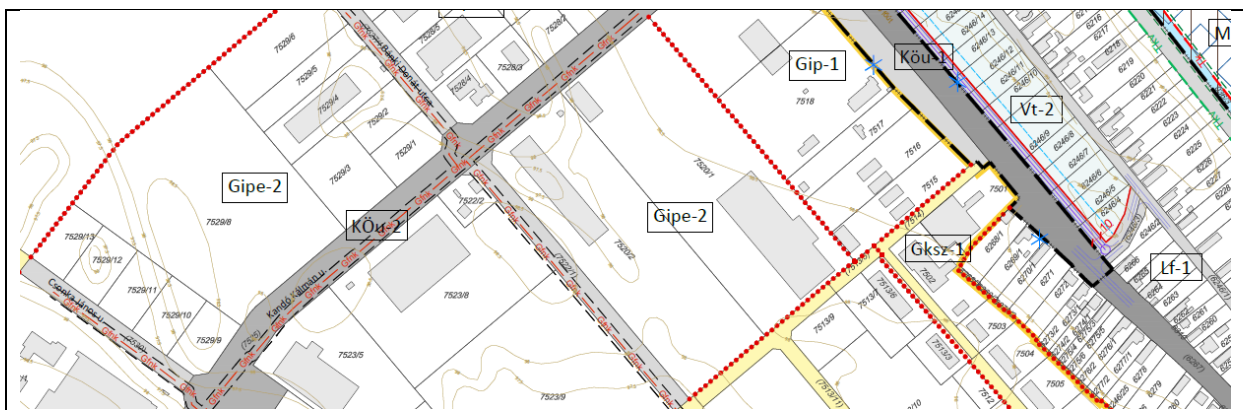
Településrendezési feladat:

A Sári Ipari Park területén a szabályozási terven (SZT) Gip-3 övezet szerepel Gip-2 helyett, annak ellenére, hogy az SZT az övezeti határt is tartalmazza.

Tervjavaslat:

SZT módosítás

A szabályozási tervben – a hiba javítása érdekében – a 7520/1 és 7520/2 hrsz.-ú telkek a Gip-2 jelű építési övezetnek megfelelő építési övezetbe kerülnek.

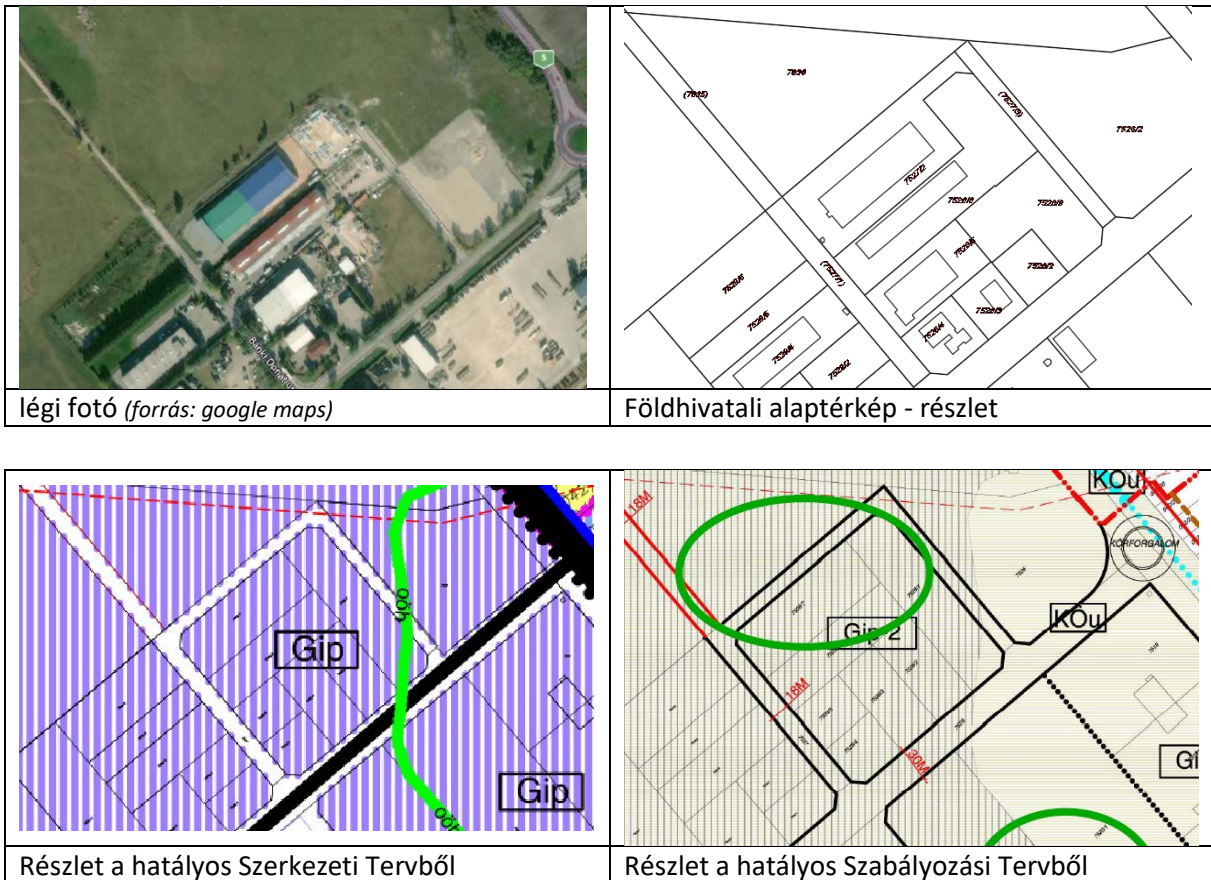


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A26. A Sári Ipari Parkban a (7527) hrsz. ingatlan tulajdonviszonyának megfelelő jelölése a szabályozási terven



Településrendezési feladat:

A Sári Ipari Parkban a (7527) hrsz.-ú út majdani magántulajdonban lévő részének (jelenleg Jedlik Ányos utca) tulajdonviszonyának megfelelő jelölése a szabályozási terven.

Tervjavaslat:

SZT módosítás

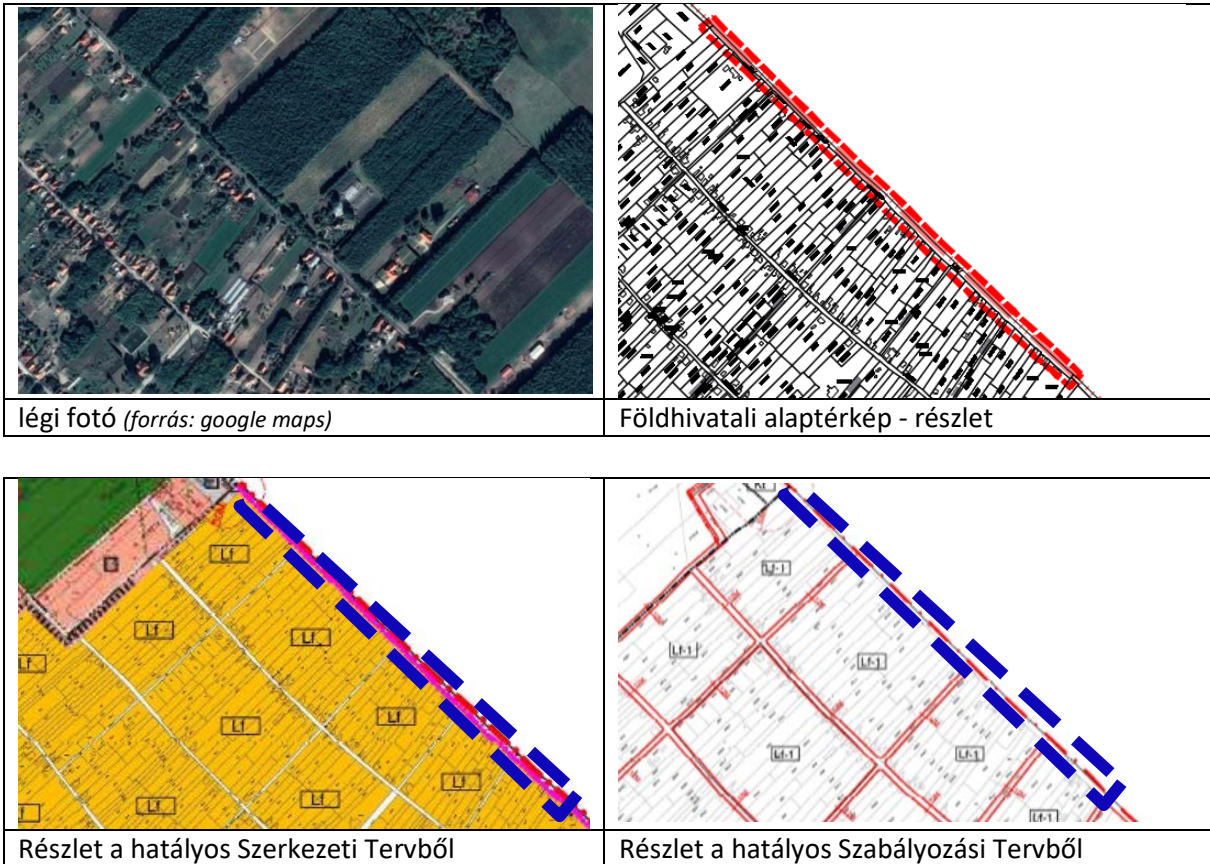
A Sári Ipari Parkban a (7527) hrsz.-ú út – fent jelzett – majdani magántulajdonban lévő része (jelenleg Jedlik Ányos utca) a szabályozási terven nem kerül közterületi közlekedési területként, közútként (Köu övezetben) meghatározásra. A szabályozási terv ezzel lehetőséget biztosít a szóban forgó útszakasz magánútként történő kialakítására, illetve megszüntetésére.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A28. Dabasi szőlőkben az Árpád utca szélesítésének (tervezett szabályozás) szabályozási tervre történő felvezetése



Településrendezési feladat:

Dabasi szőlőkben az Árpád utca és a környező lakóterületek fenntartható működéséhez biztosítani kell a megfelelő műszaki paraméterekkel rendelkező közlekedési célú területet, elsődlegesen az út megfelelő mértékű szabályozásával, amely a szükséges telekalakítások, majd a fejlesztések alapját képezi.

Tervjavaslat:

SZT módosítás

A szabályozási terven az Árpád utca tervezett szabályozásának a meghatározása javasolt, a megvalósításhoz szükséges sajátos jogintézmények megnevezésével.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

A Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítások

A HÉSZ-t érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

AH1. (A10.) Az állattartás szabályozása, kiemelten a vegyes és lakó területfelhasználású területek tekintetében

Településrendezési feladat:

A település belterületén, kiemelten a lakott területen indokolt a zavaró hatású állattartás szabályozása, az egészségügyi okok mellett a lakó és vegyes területek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében.

Tervjavaslat:

A helyi építési szabályzatban az állattartó építmények elhelyezési módja kerül szabályozásra általános előírásként, illetve mellékletben az építményeket elhelyezését meghatározó szabályozással.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a belterületen zavaró hatású állattartás szabályozása környezetvédelmi szempontból is fontos.

AH2. (A12.) A hátsókert szabályozás felülvizsgálata

Településrendezési feladat:

A HÉSZ-ben szereplő hátsókertekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata szükséges az OTÉK 35. § (7) bekezdésének a figyelembevételével.

Tervjavaslat:

A helyi építési szabályzatban a hátsókertekre vonatkozó szabályozás az építési övezetek tekintetében általános előírással és ahol indokolt egyedi övezeti előírásként került meghatározásra.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a hátsókertek övezetenként egységes szabályozása zöldfelületi szempontból is fontos.

AH3. (A14.) A közterületi burkolatok egységes kezelése**Településrendezési feladat:**

A közterületeken egységes járda- és egyéb burkolatépítés és fenntartás valósulhasson meg. Az önkormányzat a magánkezdményezésben kiépített burkolatszakaszokon közérdekből bármilyen építési tevékenységet végezhesen.

Tervjavaslat:

Az egységes burkolatokra vonatkozó követelmények és a beépített anyagok minőségi elvárásai a településképi rendeletben rögzíthetők, továbbá egyes közterületekre közterületalakítási-terv készíthető, amelyben a burkolatok műszaki követelményei egyértelműen meghatározhatók.

A helyi építési szabályzatban a közterületek és a közlekedési célú magánutak kialakítására vonatkozó településrendezési követelmények kerülnek meghatározásra.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a közlekedési területek szélességére vonatkozó műszaki követelmény meghatározása környezetvédelmi szempontból is fontos a közterületi zöldfelületek megvalósítása érdekében.

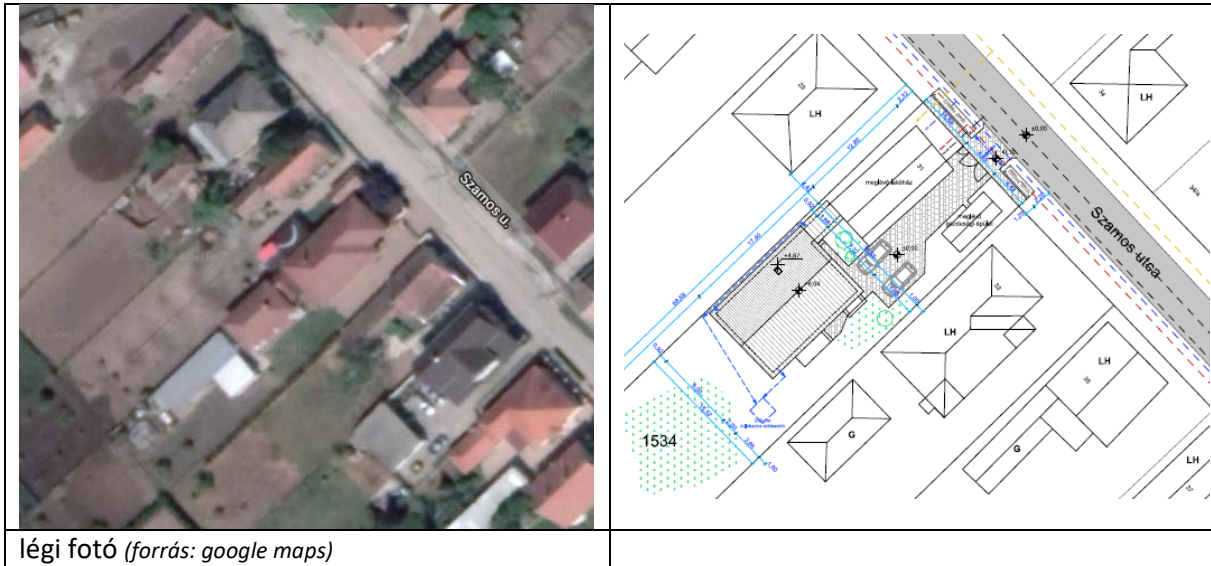
AH4. (A16.) A telken belüli épületek, önálló lakó rendeltetési egységek összekötésének, szabályozásának meghatározása**Településrendezési feladat:**

Egyértelműen szabályozni szükséges, hogy egy telken belül több lakóépület és lakóegység építése esetén mi számít az épületek, illetve önálló rendeltetési egységek összekötésének, vagyis egy épületnek (pl. Szamos u. 31.).

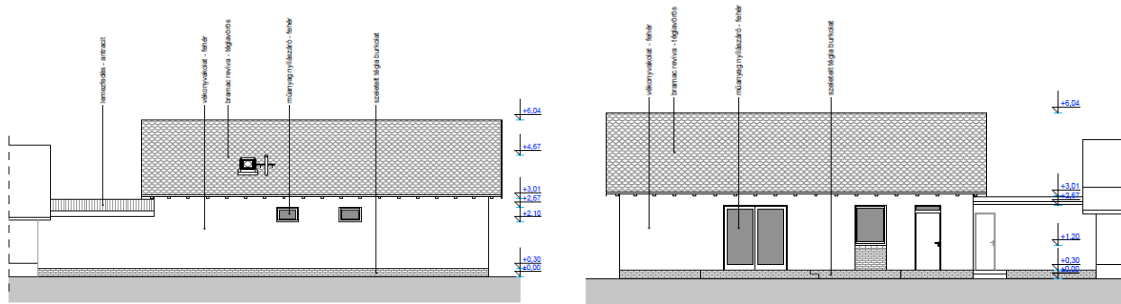
A HÉSZ 4.§ (2) bekezdése a következőképpen szabályoz:

„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.”



légi fotó (forrás: google maps)



Tervjavaslat:

A HÉSZ-ben a lakóterületek vonatkozásában szabályozásra kerül a telkenként elhelyezhető épületszám, az épületek közötti legkisebb távolság és az épületnek nem miősülő építmények elhelyezési módja.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ-ben egyértelműen meghatározásra kerül építési övezetenként a telken elhelyezhető épületszám, lakás és rendeltetésszám, ezzel összefüggésben az épületszám meghatározását segítő egyedi szabályok. A normatív szabályozás érdekében a rendelkezések kizárják, hogy az épületnek nem minősülő szerkezettel összekötött több épület ne legyen egy épületnek tekinthető.

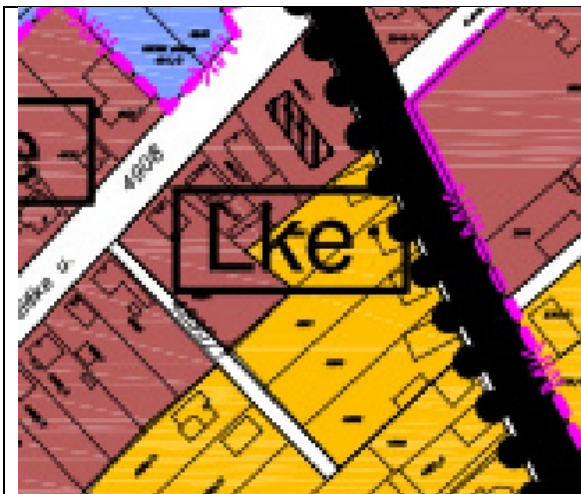
AH5. (A17.) A kétutcás építési telkek mindkét közlekedési kapcsolat irányából történő beépíthetősége



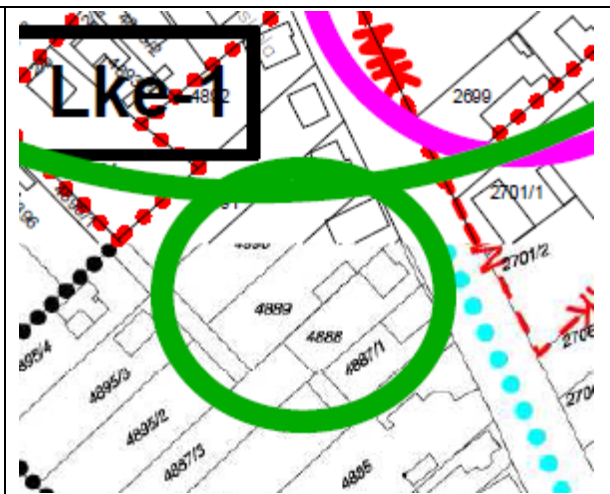
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A két végén két utcára nyíló teleknél 1-1 lakóépület legyen építhető a két utca felől (pl. Simon utca, Béke köz melletti építési telteken és Dabas-Szőlő területén).

Tervjavaslat:

A két utcás építési telek fogalom bevezetése mellett, a két utcás telkekre egyedi építési szabályok kerülnek bevezetésre, az adott építési övezet beépítési paramétereinek megtartása és figyelembevétele mellett. Két-utcás telken a HÉSZ 4. mellékletében meghatározott szabályok figyelembevételével két fő rendeltetésű épület is telepíthető.

Táj-, természet- és környezetvédelem

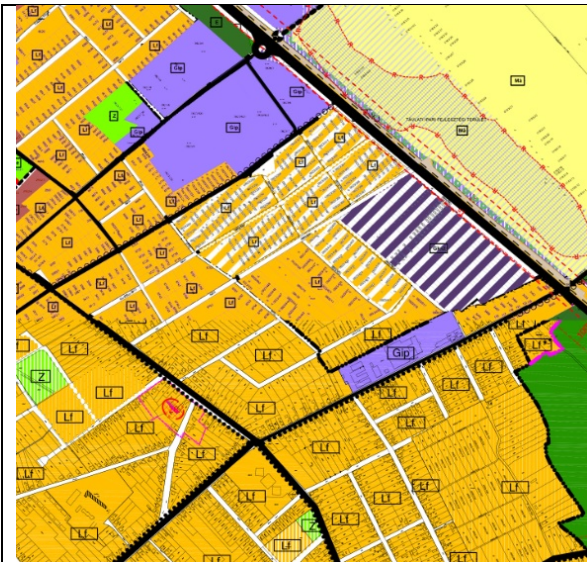
A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

AH6. (A18.) A közműellátás és a közműpótló alkalmazási szabályainak egyértelműsítése

légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A HÉSZ-ben pontosítani szükséges, mely építési övezetekben, övezetekben van lehetőség közműpótlók alkalmazására. A HÉSZ 42.§-ában rögzített szabályok felülvizsgálata szükséges, a **közműpótló** falusi és kertvárosi övezetben történő elhelyezésével összefüggésben.

Ez utóbbi releváns a hatályos tervben jelölt új fejlesztési területeken – amennyiben azok maradnak – és a meglévő perem területeken, melyek belterületben vannak, de nincs reális közmű bekötési lehetőségük (Dinnyés területének III. üteme, a Vasút út melletti területek, Rabárerdő utca, és Akácós utca területei).

Tervjavaslat:

A tervezet bevezeti az ütemezett területfelhasználást, emellett egyértelmű szabályokat határoz meg az építési övezetbe és övezetbe sorolt területek esetében a közműellátás mértékére és lehetséges módjára, a közműpótlók elhelyezésére.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem sért, a közműellátás mértékére, a közműpótlók elhelyezésére vonatkozó, övezetenként egységes szabályozás környezetvédelmi szempontból is fontos.

AH7. (A19.) A Vacsi út – Örkényi út által határolt területen a meglévő és tervezett belterületi határ pontosítása

A kérelem és a kapcsolódó javaslat összevonva szerepel az **A43.** pontnál.

AH8. (A20.) A Napelem-parkok elhelyezésének szabályozása**Településrendezési feladat:**

Az önkormányzat kéri a napelem-parkok külterületen történő elhelyezésének a szabályozását.

Tervjavaslat:

Az OTÉK előírásai alapján napelem-park, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló beépítésre nem szánt különleges területen helyezhető el. Ebben a témában magánkezdemenyezés nem érkezett, amennyiben az önkormányzat egyes területeken ezen funkciót kívánja megvalósítani vagy lehetőséget biztosítani a megvalósítására, annyiban az érintett területeket meg kell határozni. A már így hasznosított területekre a Kb-me különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület területfelhasználás és övezet került meghatározásra.

	Tervezett övezet
Övezeti jel	Kb-me
Beépítési mód	SZ
A legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	12.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10

Táj-, természet- és környezetvédelem

Napelem park elhelyezésére a településen belül lehetőség szerint olyan területet javasolt kijelölni, melyet táj- és természetvédelem nem érint, illetve nem művelés alatt álló szántó, erdő, vagy zöldterület. A területet teljes mértékben lefedő napelem-rendszer telepítése helyett a szellősen és magasabban elhelyezett panelek telepítése részesítendő előnyben, annak érdekében, hogy az alattuk elterülő földterület teljes értékű zöldfelületként funkcionálhasson. A panelek alatti zöldfelület fenntartását javasolt előírni a terület elgyomosodásának, allergiát okozó növények elterjedésének megakadályozása céljából. Ideális esetben a haszonnövényekkel történő betelepítés a kettős hasznosítású agrivoltaikus gazdálkodás megvalósítását teszi lehetővé. Amennyiben a napelem parkot természet- vagy tájképvédelmi érintettségű terület mellé tervezik, indokolt annak növényekkel való takarása, úgy, hogy a napelemek a növényzet ne árnyékolja be. Ennek érdekében a terület határán minimum 5 méter szélességű cserjesáv telepítése szükséges a helyben honos, természetes növényfajok felhasználásával.

AH9. (A22.) A műemléki környezet felülvizsgálata

Településrendezési feladat:

A településrendezési eszközökön jelölt műemléki környezet felülvizsgálata szükséges.

Tervjavaslat

A településrendezési eszközökben a műemléki környezet a hatályos jogszabályokban foglalt követelmények szerint kerül kijelölésre, magasabb szintű jogszabállyal megállapított tájékoztató elemként, így amennyiben a jogszabály változik, a vonatkozó jelölést nem kell módosítani, a jogalkalmazás a vonatkozó garanciális szabályokkal együtt egyértelmű lesz.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosításnak nincs táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi vonatkozása.

AH10. (A23.) A magánutak kialakításának szabályozása

Településrendezési feladat:

Jelenleg csak a magánutak nevét lehet hivatalosan véleményezni, de nincs jogilag beleszólás, hogy egy intenzív beépítés esetén milyen módon kerüljenek a magánutak kialakításra használatra, erre a felvetésre kér az önkormányzat a HÉSZ-ben megoldásokat.

Tervjavaslat:

A HÉSZ-ben a magánutak kialakítására vonatkozó előírások kerültek meghatározásra.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A magánutak kialakításával kapcsolatos szabályozások HÉSZ-ben való rögzítésének a táj- vagy természetvédelmi, illetve környezetvédelmi vonatkozása közvetett és pozitív.

AH11. (A30.) A Bartók Béla út mentén a Vt-s övezetekben parkolási mérleg kialakítása (pl. *1,4 szorzó alkalmazása), de a lakó övezetekben is elgondolkodtató a többlakásos lakóépületek kapcsán, hogy mi az a minimális kialakítás (parkoló és garázs kialakítás), ami egy 2-3-4 lakásos lakóépülethez kell.

Az **A29.** pontban összevontan szerepel.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ-ben a parkolók és garázsok számának lakóépületekhez rendelésének lehetnek környezetvédelmi vonatkozásai.

AH12. (A35.) Konténerek létesítésének tiltása

Településrendezési feladat:

A konténerek létesítésének általános tiltása.

Tervjavaslat:

A HÉSZ meghatározza a konténerek, mobilházak elhelyezésének szabályait. A településen konténer, mobilház építési helyen belül helyezhető el. Konténer lakás céljára nem telepíthető. Telkenként legfeljebb 1 konténer helyezhető el, legfeljebb 1 rendeltetési egységgel.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A konténerek elhelyezésének HÉSZ-ben való szabályozásának nincs táj- vagy természetvédelmi, illetve környezetvédelmi vonatkozása.

AH13. (A36.) A HÉSZ-ben mezőgazdasági övezeteknél általános részben 49.§ (3) bekezdés és az Má-f1 farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet előírásaiban 51.§ (14) bekezdés összehangolása, mert amit általánosságban megenged, azt az Má-f1-ben nem lehet megvalósítani. Kell-e? Lehet-e a farmgazdaságban 30 m²-t nem meghaladó bővítés? (konkrét ingatlanról érdeklődtek és annak kapcsán merült fel a kérdés)

Az **AH13.** pont az **AH14.** ponttal került összevonásra, a javaslat az AH14. pontnál szerepel.

AH14. (A47.) (A36.) A HÉSZ-ben mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások felülvizsgálata

Településrendezési feladat:

A HÉSZ-ben mezőgazdasági övezetknél általános részében – a 49.§ (3) bekezdés – és az Má-f1 farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet előírásaiban – 51.§ (14) bekezdés – összehangolása, mert amit általánosságban megenged, azt az Má-f1-ben nem lehet megvalósítani. Átgondolandó, a szabályozás indokoltsága, a farmgazdasági övezetben a 30 m²-t nem meghaladó épületbővítés lehetősége.

Feladat továbbá, a meglévő tanyák helyzetének tisztázása.

Tervjavaslat:

A mezőgazdasági területek szabályozása új koncepció szerint kerül kidolgozásra, az alábbi elvek mentén:

- az általános beépítési korlátozás törlésre kerül, korlátozás a védelemmel érintett területeken kerül meghatározásra;
- az övezeti rendszerben az általános előírások kapnak hangsúlyt, az övezeti szabályok csak az egyedi adottságokra vonatkoznak;
- az ingatlannyilvántartás szerinti tanyák területére egyedi szabályozás került meghatározásra a mezőgazdasági övezeteken belül.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ-ben a mezőgazdasági területe beépíthetőségének és a tanyák egyedi szabályozásának meghatározása a zöldfelületek és a hagyományos tájhasználat megőrzése szempontjából is fontos.

AH15. (A37.) A zöldfelületekre vonatkozó szabályozási mód felülvizsgálata

Településrendezési feladat:

A HÉSZ-ben az általános részben szövegesen szerepel a zöldfelületi szabályozás, a gyakorlati tapasztalatok alapján inkább a paramétertáblázatokban kellene feltüntetni.

Tervjavaslat:

A HÉSZ-ben a zöldfelületekre vonatkozó szabályozás a magasabb szintű jogszabályokban foglalt előírások szerint kerültek meghatározásra az övezeti táblázatban mellékletben és a kapcsolódó szabályok önálló §- ban.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ-ben a zöldfelületekre vonatkozó szabályozás övezeti táblázatban (mellékletben) és a kapcsolódó szabályok önálló §- ban való feltüntetése a könnyebb használhatóságot segíti elő.

AH16. (A34.) Az építési telkek esetében a kialakítható legkisebb telekmélység meghatározása

Településrendezési feladat:

A HÉSZ-ben a kialakítható legkisebb telekmélység meghatározása szükséges főként a lakótelkeket érintő építési övezetekre.

Tervjavaslat:

A HÉSZ-ben meghatározásra került a kialakítható legkisebb telekmélység az Lk, és az Lke építési övezetek vonatkozásában.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre, sem a környezet minőségére.

AH17. (C4.) Építési helyek, építési vonal meghatározása a központi területeken

Településrendezési feladat:

A HÉSZ-ben szereplő építési helyekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata, és annak egységes meghatározása.

Tervjavaslat:

A helyi építési szabályzatban az építési helyekre vonatkozó szabályozás általánosan került meghatározásra egységesen, az indokolt esetekben övezeti szabályként. A szabályzat lehetőséget biztosít a kialakult állapot egyedi kezelésére.

Összefüggés van az AH2. (A12.) ponttal.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ-ben az építési helyekre vonatkozó szabályozás egyértelmű és egységes meghatározása a zöldfelületek szempontjából is fontos.

B. LAKOSSÁGI, VÁLLALKOZÓI, CÉGES IGÉNYEK

B1. Kosztolányi Ferenc kérelme (Dabas-Food Kft.)



légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Kosztolányi Ferenc telektulajdonos az Andrássy út 55. szám alatt, a 153, a 152, a 01029/124-01029/125 és 01029/95 hrsz.-ú telkeken belterületbe vonást és telekegyesítés követően savanyító rendeltetéssel gazdasági területet kíván megvalósítani a meglévő épületállomány fejlesztésével, az átadott beépítési tervek szerint. A jelenlegi üzem egy része a külterületi ingatlanokon áll. Ezen épületek legalizálása, illetve a kül- és belterületi ingatlanok összevonása a későbbi élelmiszerfejlesztési pályázatok elnyeréséhez és további fejlesztésekhez szükséges.

A tervezett beépítési adatok:

- telekösszevonás, belterületbe vonás;
- savanyító üzem legalizálása és fejlesztése, szolgálati lakások elhelyezésével;
- tervezett fejlesztés kb. 1.500 m² bruttó alapterületű ~ 9,0 m magas raktár és 2.500 m² burkolt felület rakodótér, illetve kamionparkoló céljára;

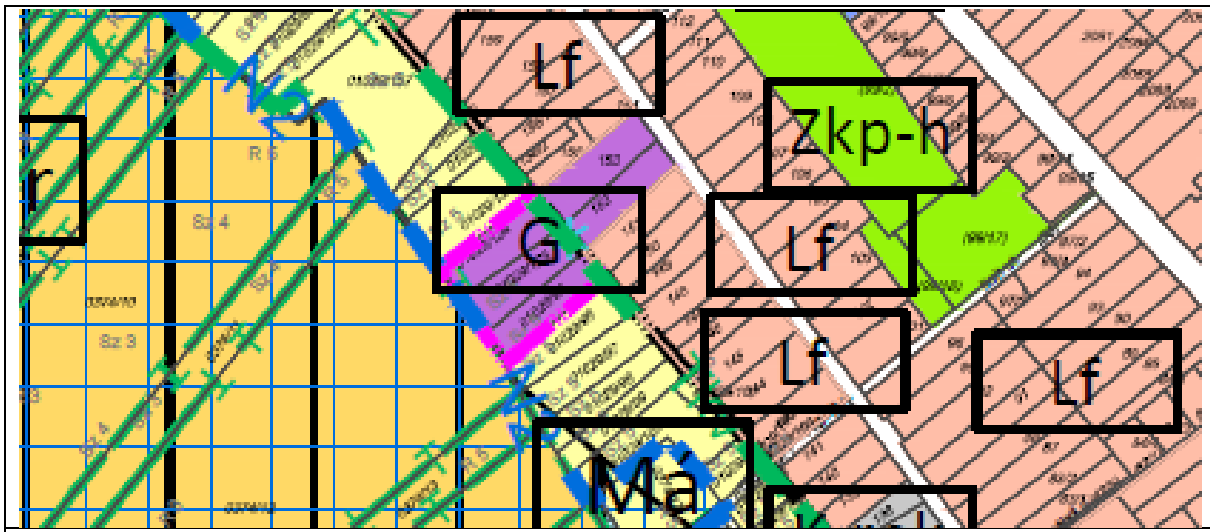
- legnagyobb épületmagasság: 12,5 m;
- legnagyobb beépítettség: ~ 35 %;
- burkolt felület: ~ 25%;
- minimálisan kialakítandó zöldfelület: ~ 35%.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

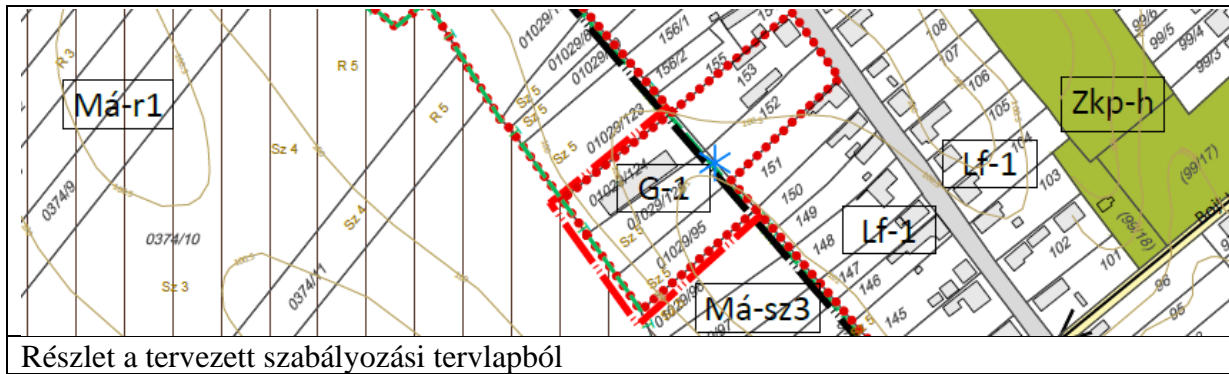
A 01029/124-01029/125 és 01029/95 hrsz.-ú telkeket érintően a mezőgazdasági (Má) területfelhasználás, a 153 és a 152 hrsz.-ú telkeket érintően a falusias lakó (Lf) területfelhasználás módosítása általános gazdasági (G jelű) területfelhasználásra, előbbi **új beépítésre szánt terület kijelöléssel**. A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni, vagy a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $5.180 \cdot 0,05 = 259 \text{ m}^2$. (**Lf** > **G**, **Má** > **G**) A területen új G-1 jelű építési övezet kerül bevezetésre az Lf övezethez illeszkedő beépítési paraméterekkel.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Má	G	5.180	BIA: 5%:259 m ²



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A területen az új G-1 építési övezetben tervezett beépítési adatok:

- telekösszevonás, belterületbe vonás;
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m;
- legnagyobb beépítettség: 40 %;
- minimálisan kialakítandó zöldfelület: 25 %.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* illetve *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználással érintett, védelmi-korlátozó elemmel, illetve térségi övezettel – a tájképvédelmi terület övezetén kívül – nem érintett.



Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A falusias lakó- és mezőgazdasági terület gazdasági területté alakulása, az új tevékenység (savanyító üzem és az ahhoz kapcsolódó raktározás, szállítás) megjelenése az érintett területen helyi környezeti terhelést eredményezhet, mely a burkolt felületek és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. A fejlesztést úgy kell véghezvinni, hogy az esetleges környezetszennyezést az üzemi tevékenység, raktározás, parkolás tervezése során ki kell zárni. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 259 m² területi kiterjedésben véderdő kijelölés szükséges.

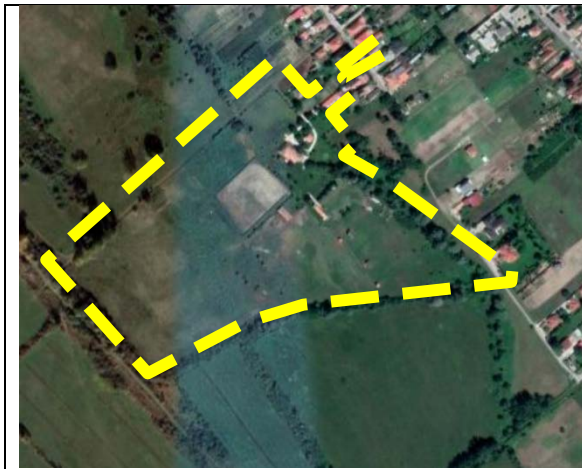
A pótlás a kis területi lépték miatt az egyéb kis léptékű új beépítésre szánt területekhez tartozó igényekkel összevontan, külön területen együttesen történik. Erről és a tájképvédelem területtel kapcsolatos követelményeknek való megfelelésről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

Közlekedés

A terület feltárása a meglévő közlekedési kapcsolatokról biztosítható.

Közműellátás

A terület közműellátása a meglévő közüzemi közműellátó hálózatról és egyedi közműpótló berendezések alkalmazásával biztosítható.

B2. Jakab Barnabás kérelme

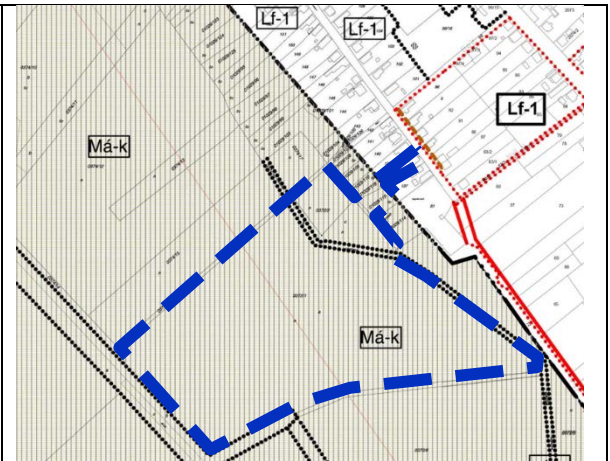
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A 138 hrsz.-ú építési telek az Lf építési övezetnek megfelelően beépült, hozzá közvetlenül kapcsolódnak a 01029/118 és 01029/119 hrsz.-ú telkek. Ezen 3 telek a meglévő és tervezett beépítettségek figyelembevételével egy szerkezeti és funkcionális egységet képez. A terület rendeltetészerű használatát és az egységes fejlesztés lehetőségét a telkek összevonása biztosíthatja, ennek feltétele az egységesen meghatározott területfelhasználás és építési övezet.

A telkekhez funkcionálisan kapcsolódik a 0372/2 és a 0372/1 hrsz.-ú telek, előbbi jelenleg parkolófelület, utóbbi az állattartás építményeivel épült be. A módosítással érintett terület alapvetően ezen telkek összességét, a Jakab Lovasudvar területét érinti.

A területen a Jakab udvar családi vállalkozásban működik, így a lakóépület mellett, az állattartás (lovas telephely), az ahhoz kapcsolódó rekreációs tevékenységek, illetve vendéglátás-szolgáltatás építményei találhatóak.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

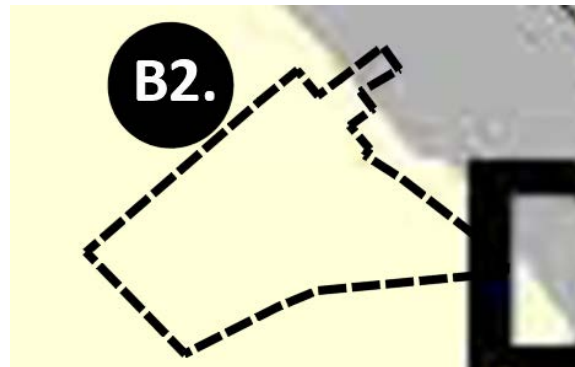
Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A javaslat a 138 hrsz.-ú telek Lf területfelhasználásból és építési övezetből történő átsorolását (**Lf** ➤ **K-rek**), illetve a 01029/118 és 01029/119 hrsz.-ú telkek Má területfelhasználásból és övezetből történő átsorolását (**Má** ➤ **K-rek**) tartalmazza új beépítésre szánt terület kijelöléssel különleges beépítésre szánt rekreációs terület (K-Rek) területfelhasználásba, K-Rek-2 jelű építési övezetbe.

A 0372/2 és 0372/1 hrsz.-ú telkek Má területfelhasználásból és övezetből a művelési águknak megfelelő Má-r területfelhasználásba és egyedi, csak ezen a területen érvényesülő Má-N-2 jelű övezetbe kerülnek, jelölve a NATURA 2000 terület érintettséget, amely a 0372/1 hrsz.-ú telek egy – építési tevékenységgel egyébként nem érintett - részét érinti.

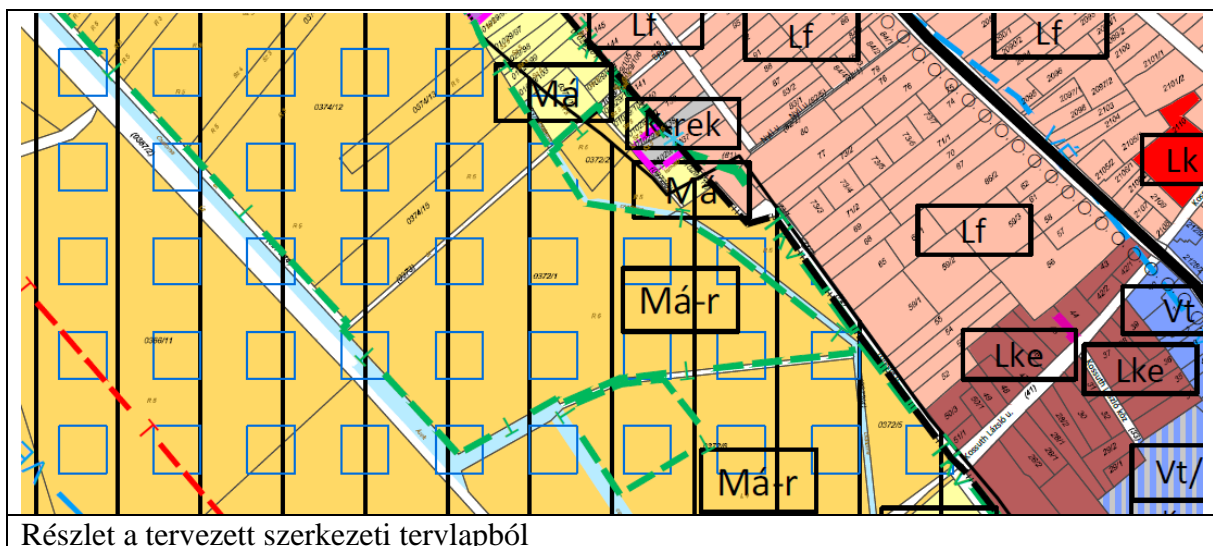
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség*, illetve *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználással érintett, védelmi-korlátozó elemmel, illetve térségi övezettel – a tájképvédelmi terület övezetén kívül – nem érintett.

A NATURA 2000 hatásbecslést a *Környezeti Értékelés* önálló fejezet tartalmazza.



A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni, vagy a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $1.398,3 \times 0,05 = 70 \text{ m}^2$. (**Lf** ➤ **K-rek**; **Má** ➤ **K-rek**; **Má** ➤ **Má-r**)

A módosítás területrendezési követelményeknek való megfelelőségét önálló fejezet tartalmazza.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Má	K-Rek	1.398,3	BIA: 5%:70 m ²

A lovastanya területe alapvetően egy építési övezetben (K-Rek-2) és egy (Má-N-2) övezetben kerül meghatározásra., az Lf-1 és Má-k övezetek módosításával. A NATURA 2000 terület kizárólag a 0372/1 hrsz-ú telek egy részét érinti, a területen tervezett építési tevékenységek nem érintik a NATURA 2000 területet, de a terület egységes kezelése érdekében a NATURA 2000 területi védettséggel nem rendelkező területek is Má-N-2 övezeti besorolást kapnak, jelölve, hogy az övezet egy része védettség alatt áll.

	Hatályos építési övezet	Hatályos övezet	Tervezett építési övezet	Tervezett övezet
Övezeti jel	Lf-1	Má-k	K-Rek-2	Má-N-2
Beépítési mód	K	-	SZ	SZ
A legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	720, K	-	1000	K
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30	-	40	3
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)		-	50	5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	0,5	-	1,5	
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	K, 5,0	-	7,5	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)		-		-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40	-	40	-

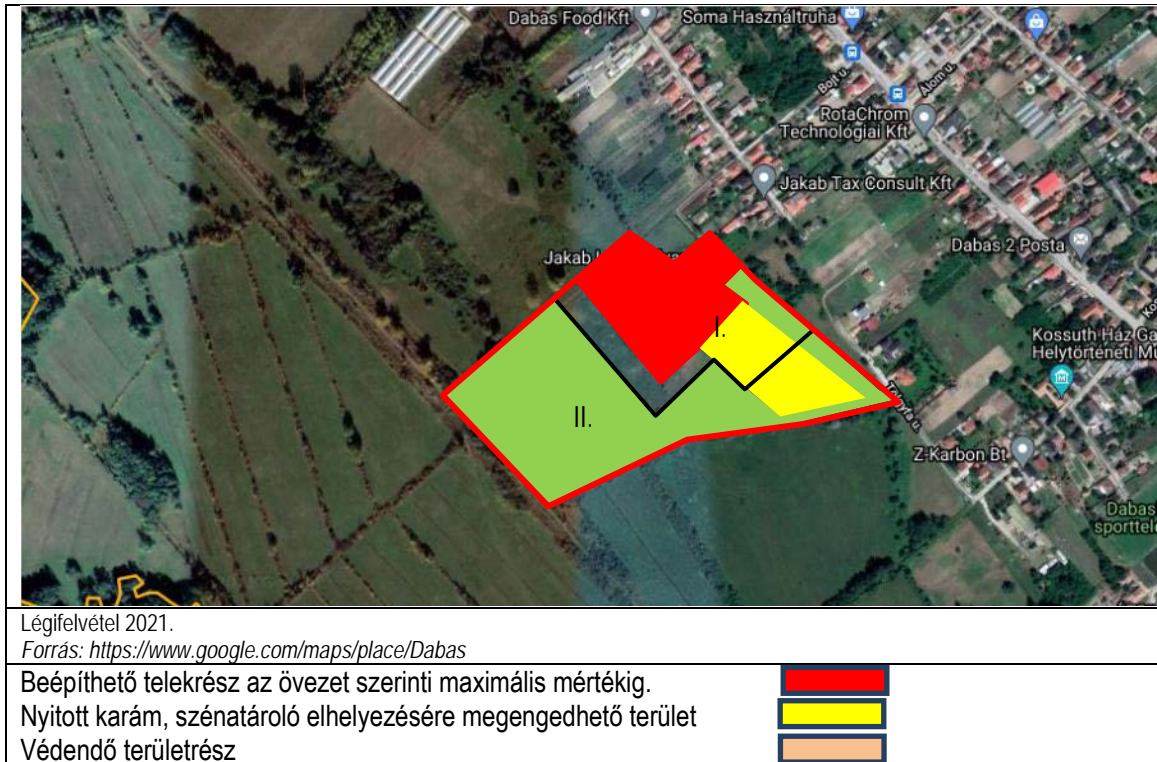
A K-Rek-2 építési övezetben a terület egyesítését meghatározó telekösszevonás megvalósíthatósága az alapvető cél. Az övezetben a fejlesztés a meglévő épületállomány kis mértékű bővítésével tervezett amennyiben az indokoltá válik.

Az Má-N-2 jelű övezetben a 0372/1 hrsz-ú ingatlanon – a NATURA 2000 védettséggel nem érintett területen lévő - meglévő épületállomány tekintetben várható fejlesztés, építési tevékenység a meglévő épület (vendégház) bővítésével tervezett. A terület távlati rendeltetése szerint rendezvényhelyszín és lovasterület, az övezeti előírás ennek megfelelően az állattartás,

vendéglátás, szálláshely – szolgáltatás rendeltetések kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére biztosít lehetőséget.

A 0372/2 hrsz-ú telken jelenleg zöldbe ágyazott parkoló található, ezen rendeltetésben, a terület felhasználásában változás nem tervezett.

A módosítással érintett területen a Hatásbecslés figyelembevételével építési tevékenység az alábbi (Natura 2000 Hatásbecslésből átemelt) ábrán lehatárolt területen történhet.

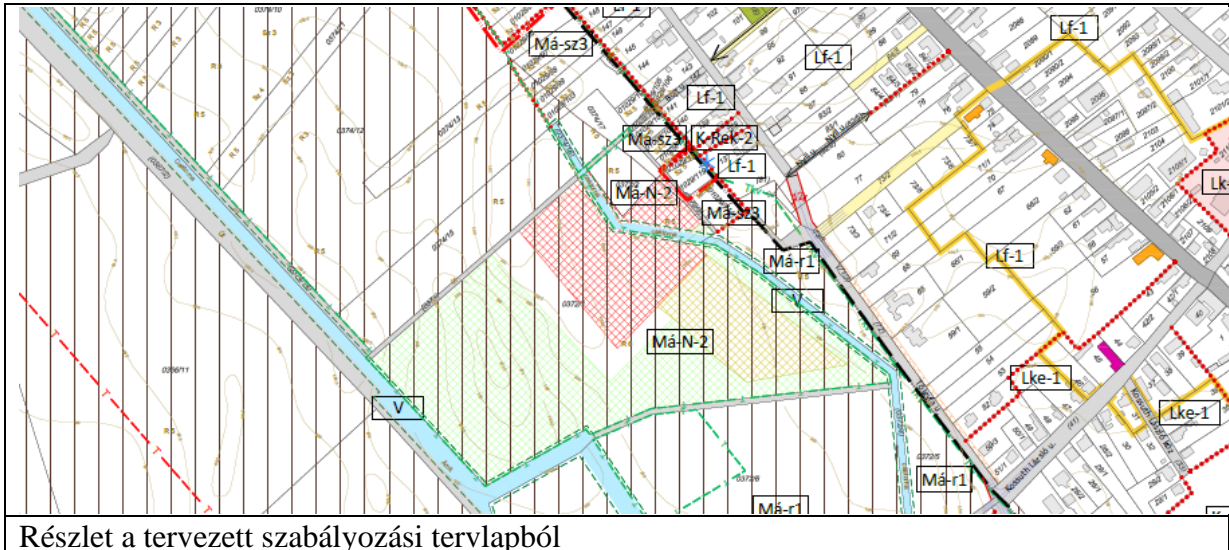


Az Má-N-2 jelű övezetben a fent megnevezett rendeltetésű építmények helyezhetők el. Egy telken több épület is elhelyezhető.

A telken épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**” – en belül jelölt építési helyen teleptíthető, további épületnek nem minősülő építmény (pl. szénatároló, karám) helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**” – en. Az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza, differenciálva az épület és az épületnek nem minősülő építmények elhelyezésének a területeit.

A szabályozási terv tartalmazza a védendő, **építmény elhelyezésére tiltott telekrészeket**.

A K-rek-2 jelű építési övezetben az előkert 5,0 m, az oldalkert 4,0 m, a hátsókert 6,0 m.



Részlet a tervezett szabályozási tervlaphból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A természetvédelemmel érintett telkek (0372/1-2) Má-ból Má-r területfelhasználásba sorolása csak a területfelhasználás pontosítását jelenti, természetvédelmi érdekeket nem sért. A TSZT és HÉSZ módosítás Natura 2000 területre kifejtett hatásait a külön dokumentumként készülő Natura 2000 hatásbecslés részletezi. Az épületek és az épületnek nem minősülő építmények elhelyezése a területen kizárólag a hatásbecslésben meghatározott helyen és feltételekkel történhet, melyek a HÉSZ-ben övezeti előírásként megjelenítésre kerülnek.

. A terület egy része az országos tájképvédelmi övezetbe tartozik, ezért az épületek elhelyezése és kialakítása csak a környező tájba illeszkedve történhet, melynek módja a településképi védelmet biztosító dokumentumokban rögzíthető. A falusias lakóterület különleges rekreációs területbe sorolásának zöldfelületi vonatkozása nem jelentős.

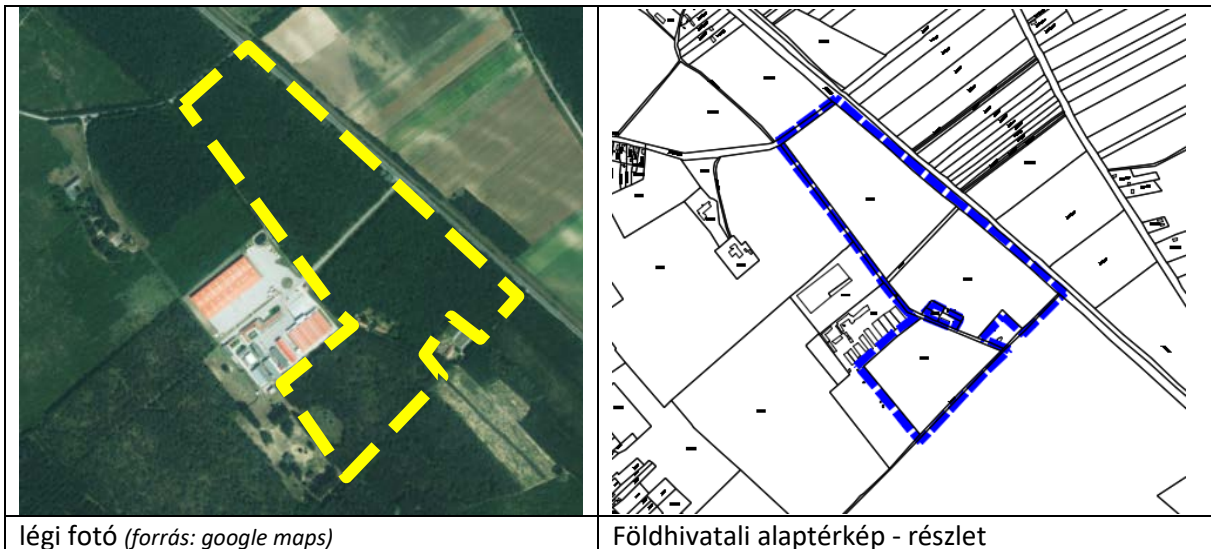
A pótlás a kis területi lépték miatt az egyéb kis léptékű új beépítésre szánt területekhez tartozó igényekkel összevontan, külön területen együttesen történik. Erről az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

Közlekedés

A terület feltárása a meglévő közlekedési kapcsolatokról biztosítható.

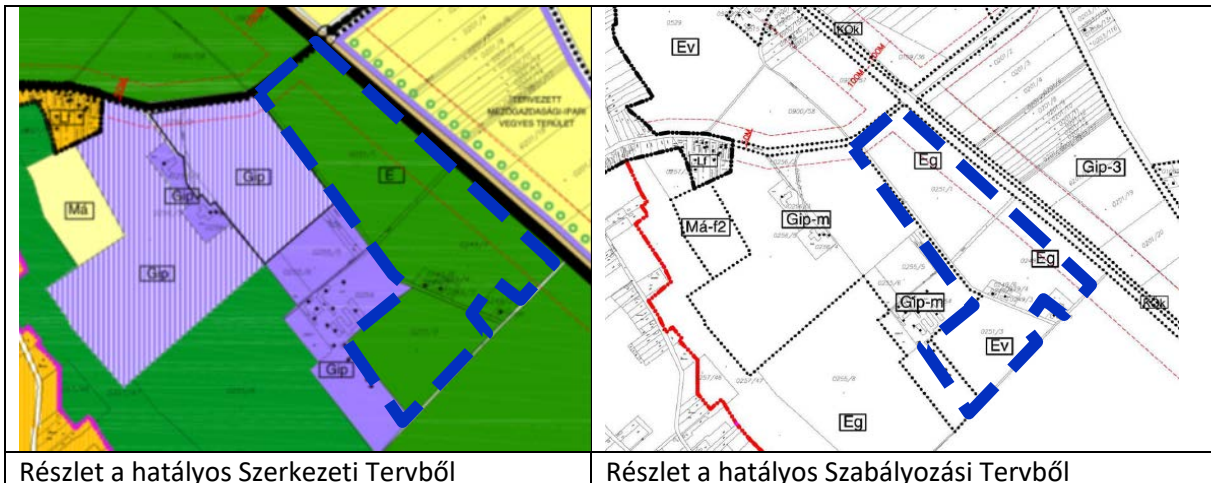
Közműellátás

A terület közműellátása a meglévő közüzemi közműellátó hálózatról és egyedi közműpótló berendezések alkalmazásával biztosítható.

B3. Diego Ingatlankezelő Kft. kérelme

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Diego Kft. tulajdonában lévő Diego raktárbázisként működő gazdasági terület mellett lévő 0251/3, 0249/3, 0249/5, 0249/7 és 0251/1 hrsz.- ú telkek területét - a tulajdonviszonyok figyelembevételével - a tulajdonos a Diego fejlesztési területeként kívánja bevonni a fejlesztésekbe. A területre beékelődött 0249/4 és 0249/6 hrsz.-ú, jelenleg önkormányzati tulajdonú telkek, illetve a kapcsolódó 0249/5 és /3 hrsz.-ú telkek is a fejlesztési terület részévé válnak. Az így, a fejlesztési területekkel együtt meghatározható területre általános gazdasági területfelhasználás és építési övezet meghatározása szükséges a rövid.- és közép távú fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A Diego jelenlegi területe a 0255/7 és 0254 hrsz.-ú telkeken található.

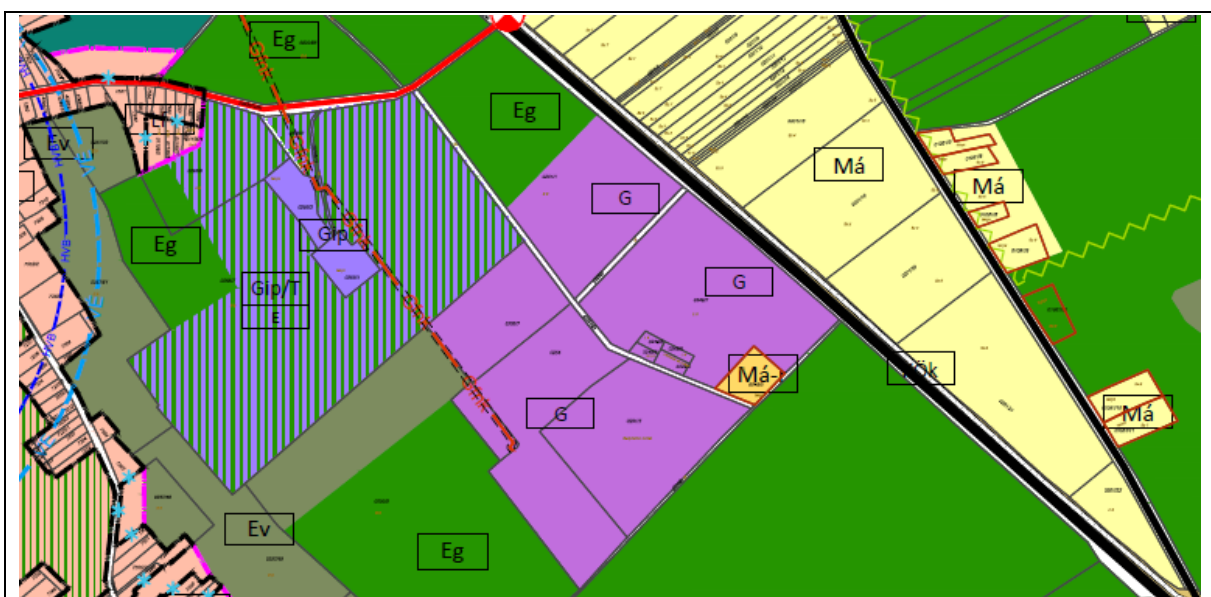
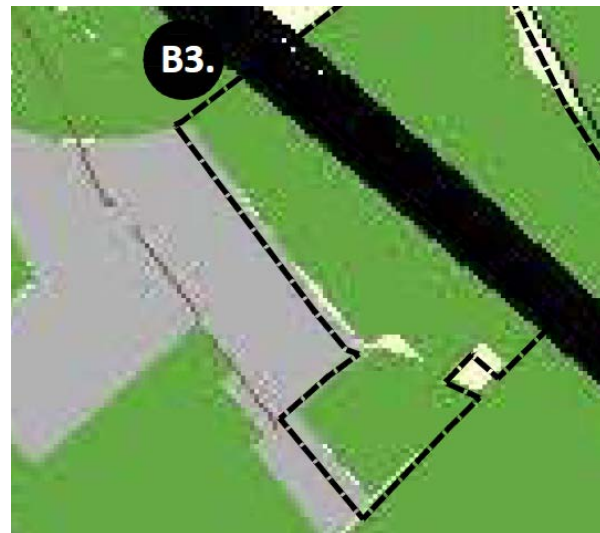
A Diego fejlesztési területe a 0251/3 hrsz-ú telek, a 0249/7 hrsz-ú telek és a területbe ékelődő 0249/3-/6 hrsz-ú telkek területe, továbbá a 0251/1 hrsz-ú telek egy része.

A terület és fejlesztési területének egységes területfelhasználás érdekében

- a) a **0255/7 és 0254 hrsz.-ú** telkeket érintően a *Gip területfelhasználás és építési övezet általános gazdasági terület G területfelhasználásba* és építési övezetbe történő átsorolása javasolt (**Gip > G**).
- b) a 0251/3, 0249/3, 0249/5, 0249/7 hrsz.-ú telkek, a beékelődő 0249/4 és 0249/6 hrsz.-ú és a 0251/1 hrsz.-ú telek területének 50%-a *Eg területfelhasználásból és övezetből általános gazdasági terület (G) területfelhasználásba* és építési övezetbe kerül (**Eg > G**) új beépítésre szánt terület kijelöléssel.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *erdőgazdálkodási térség*, illetve *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználással és erdők térségi övezettel érintett, egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

A módosítással érintett telkek közül a 0251/1 hrsz. egy része a 0249/7 és a 0251/3 hrsz.-ú telek az Országos Erdőállomány adattárban szerepel.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Eg	G	198.640,90	5%: 9.932,05 m ²

A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $198.640,90 \cdot 0,05 = 9.932,05 \text{ m}^2$. **(Eg ➤ G)**

A módosítás területrendezési követelményeknek való megfelelőségét önálló fejezet tartalmazza.

A területre beékelődő 0249/2, hrsz.-ú telek művelés alatt álló mezőgazdasági terület (legelő), illetve kivett tanya. Ezen területet érintően módosítás a művelési égnak és a használatnak megfelelően tervezett, a telek mezőgazdasági területfelhasználást és övezetet kap, a tanya művelésnek megfelelő általános egyedi előírásokkal. **(Eg ➤ Má)**

A Diego területén és a fejlesztéssel érintett területen a bevezetni tervezett építési övezet a G-2 jelű építési övezet. A G-2 építési övezet a Gip-m építési övezet paramétereinek módosításával kerül bevezetésre.

	Hatályos építési övezet	Tervezett övezet
Övezeti jel	Gip-m	G-2
Beépítési mód	SZ	SZ
A legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	5000	10 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	1,2	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8	8,5 (40)
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20	20

A G-2 építési övezetben a 0251/3 hrsz.-ú telek és a szomszédos építési telkek összevonásával létrejövő területen parkoló kerül kialakításra zöldfelülettel.

A 0249/7 hrsz.-ú telek és a 0251/1 hrsz.-ú telek területének módosítással érintett része a beépítésre tervezett fejlesztési terület. A területen a jelenlegi tevékenységhez kapcsolódó rendeltetések megvalósítása tervezett.

A G-2 jelű építési övezetben a szabályozási terv „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” szabályozót határoz meg, kizárólag ezen a területen érvényesíthető a HÉSZ – ben

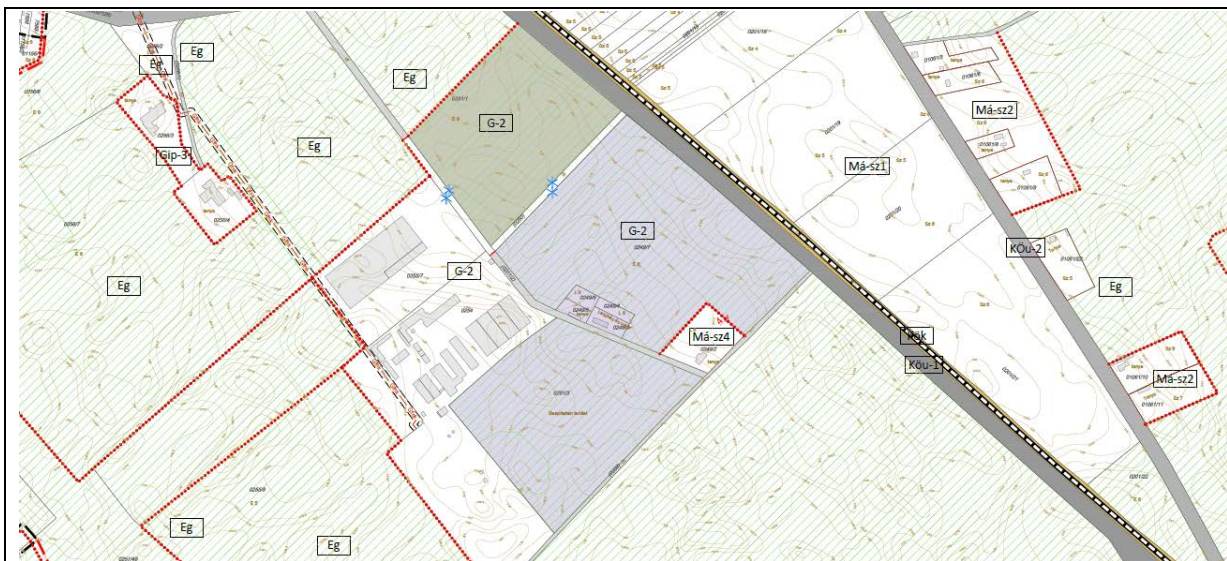
meghatározott 40,0 méter legnagyobb épületmagasság, a HÉSZ-ben meghatározott egyedi szabályok együttes figyelembevételével.

A G-2 jelű építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete 10,0 méter. Az így meghatározott építési helyen kívül elhelyezkedő fennálló építményeken végezhető építési tevékenységekre a HÉSZ kialakult állapotra vonatkozó előírásai érvényesíthetők.

A területen található 0249/2 hrsz-ú beépített tanya telek Eg övezetből, a művelési ágnak megfelelően Má-sz4 jelű övezetben kerül meghatározásra, az alábbi beépítési paraméterekkel:

	Hatályos övezet	Tervezett övezet
Övezeti jel	Eg	Má-sz4
Beépítési mód	SZ	SZ
A legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	100 000	5000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,5	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0,5	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	-	
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) > épületmagasság (m)	7,5	3,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-	-

A fejlesztési területet közvetlenül feltáró (0251/2) hrsz-ú út a közterület. Az út 0255/7 és 0251/1 hrsz-ú telekrészeket összekötő szakasza magánútként, vagy az építési telek részeként kerül kialakításra, így a tervezet a tervezett szabályozási vonal meghatározása mellett a közlekedési célú közterület jelölést a szóban forgó szakaszon nem tartalmazza.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

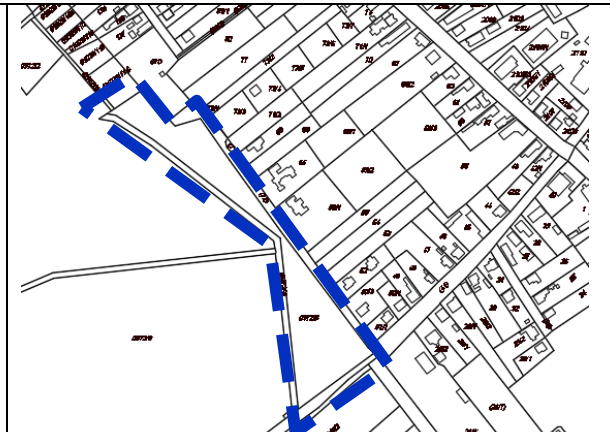
Az erdő területfelhasználású terület gazdasági területté alakulásával az eddig beépítésre nem szánt erdőterületen a beépítés lehetséges mértéke jelentősen megnövekedik, mely a valóságban is létező, üzemtervezett erdő igénybevételét eredményezheti. Az új tevékenység (parkoló) megjelenésével az érintett területen helyi környezeti terhelés keletkezhet, mely a burkolt felületek és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. A fejlesztést úgy kell megtervezni, hogy az esetleges környezetszennyezést ki kell zárni. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 9.693,75 m² kiterjedésben véderdőt kell létesíteni.

A pótlás a kis területi lépték miatt az egyéb kis léptékű új beépítésre szánt területekhez tartozó igényekkel összevontan, külön területen együttesen történik. Erről az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

Az E területfelhasználásba tartozó telekrész Eg területfelhasználásba sorolása csak a területfelhasználás pontosítását jelenti, környezetre vagy természetre gyakorolt hatása a változtatásnak nincs. A lehatárolt tanyaterület Má területfelhasználásban való elkülönítése a telek célzott szabályozását teszi lehetővé, mely a rendeltetés pontos meghatározása mellett a tanya, mint hagyományos tájhasználati elem fennmaradását is szolgálja. A véderdő telepítését a fennmaradó Má területfelhasználású telek körüli telekhatárokon célszerű kijelölni, a két különböző rendeltetésű terület vizuális és funkcionális elválasztása céljából.

B4. Tóth Gergő kérelme (Dabas, Tölgyfa utca)

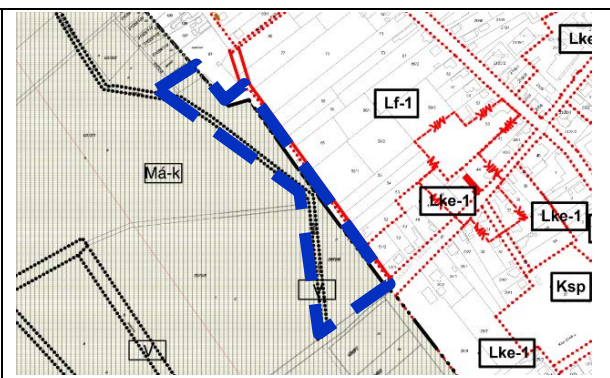
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Tulajdonosi kérés a 0372/5 hrsz.-ú telek tekintetében a településrendezési eszközök olyan módon történő módosítása, amely lehetővé teszi 2 vagy 3 lakóépület megvalósítását. A tulajdonos a terület egy részét felkínálja az önkormányzat számára.

A területet érintő módosítás a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra. A döntés a kérelmet nem támogatta, a terület rendezése a kialakult állapotnak megfelelően történik.

Tervjavaslat:

A TSZT és HÉSZ módosítás szakmailag nem támogatott

A kérelemmel érintett terület NATURA 2000 terület, a magasabb szintű jogszabályok figyelembevételével, ezen nemzetközi védettségű területen beépítésre szánt terület kijelölésére korlátozottan van mód, ugyanakkor a terület elhelyezkedése sem alkalmas lakóterületi fejlesztésre. Az önkormányzat a NATURA 2000 védelem érintettségére tekintettel a terület művelési ágának megfelelő területfelhasználás meghatározását kérte.

B5. Bennárik János kérelme (Dabas-Besnyő)

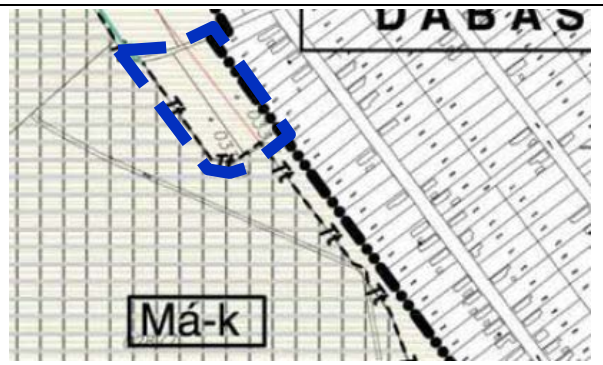
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

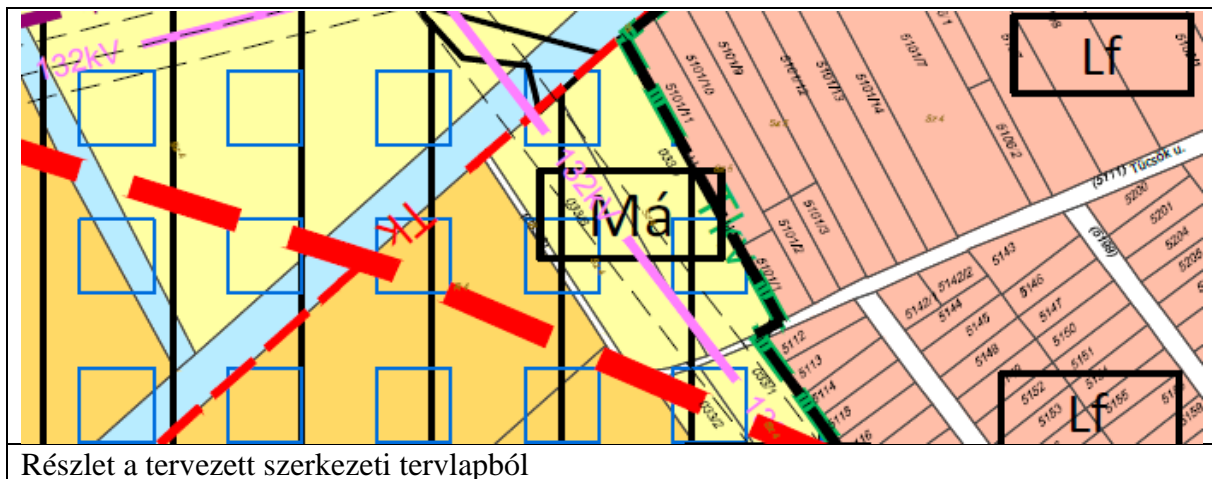
Településrendezési feladat:

A tulajdonos kéri, hogy a Dabas-Besnyő, Pillangó utca mögött lévő 033/1 és 033/2 hrsz.-ú terület a HÉSZ-ben – a nem beépíthető – Má-k jelű övezet helyett, kerüljön Má-f2 jelű övezetnek megfelelő övezetbe, hogy alkalmas legyen mezőgazdasági vállalkozás építményeinek, így gabonataroló és mezőgazdasági gépszín építmények elhelyezésére.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

A lehatárolt területen belül az egyedi tulajdonosi kérelem figyelembevételével a tervezés során Má területfelhasználás és Má-f2 övezetnek megfelelő Má-N-3 jelű övezet kerül létrehozásra, jelölve a telkeket érintő védelmi-korlátozó elemeket, a NATURA 2000 terület érintettségét.



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi terület-felhasználásban van. A terület a NATURA 2000 védettség mellett ökológiai hálózat magterülettel és tájképvédelmi terület térségi övezettel érintett.

A HÉSZ-ben és az SZT-ben az Má-f2 övezetnek megfelelő övezet létrehozása a cél, előzetes Környezeti Hatásbecslés alapján.

A területen az Má-k övezetben építmény elhelyezése a hatályos HÉSZ előírásai szerint nem megengedett. A terület közvetlenül határos az Inárcsút mellett kialakult lakóterületi területfelhasználási egységgel, a beépített falusias lakóterület építési telkeivel. A területen halad át és több mint felét érinti a 132 kV-os légvezeték és védőtávolsága.

A HÉSZ tervezete a területen kizárólag gabonátároló és mezőgazdasági gépszín építmények elhelyezésére biztosít lehetőséget. Az újonnan bevezetett Má-N-3 övezettel érintett telkek együttes területe 10.036 m². Az övezeti előírás összesen legfeljebb 301 m² bruttó alapterületű építmény elhelyezésére biztosít lehetőséget.

	Kérelmezett övezet	Tervezett övezet
Övezeti jel	Má-f2	Má-N-3
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	10.000	10.000
A legkisebb beépíthető telek szélessége (m)	-	
A legkisebb beépíthető telek mélysége (m)	-	
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	0,06	0,06
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-	-

A területen a hatásbecslés alapján kerül meghatározásra az építési hely lehetséges területe, a védőtávolság miatt a 033/2 hrsz-ú telek területén, a Hatásvizsgálatban foglaltak szerint:

„Csak az **I. számmal jelölt telekrészen építhető épület** a villamos vezeték védőtávolságának figyelembevételével. Mivel a falusi lakóterületek közel vannak, javasolt ahhoz hasonlóan kialakítani az épületekkel beépített telekrészt a tájkép és településkép védelme érdekében. A fő épület (lakóépület) a Tücsök utcára nézve előkerttel kialakítva, a gazdasági épületek, építmények, karámok a telek hátsó részén legyenek kialakítva, de csak az I. területrészen belül. A **II. részen az állattartáshoz szükséges karámok kifutók bővíthetők**, de a **III. területrészen kaszálás, ritkán legeltetés javasolt.**



Légifelvétel 2021.

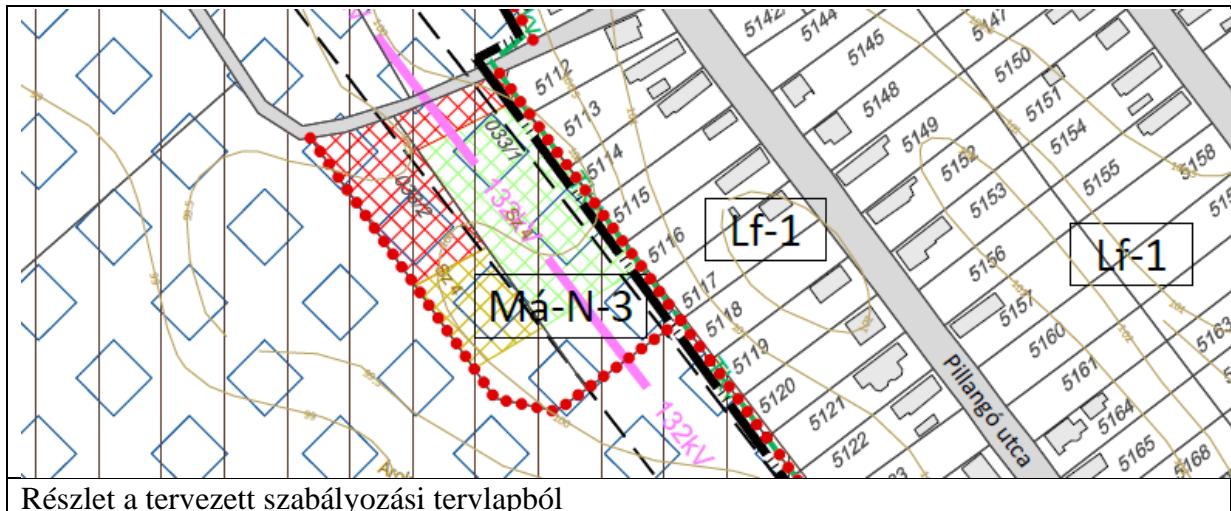
Forrás: <https://www.google.com/maps/place/Dabas>

Az értékeesebb gyepterület (III. területrész) fenntartása fontos a pusztai madárközösségek védelme érdekében is.”

Az Má-N-3 jelű övezetben a fent megnevezett rendeltetésű építmények helyezhetők el. Egy telken több épület is elhelyezhető.

A telken épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**” – en belül jelölt építési helyen teleptíthető, további épületnek nem minősülő építmény (pl. szénatároló, karám) helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**” – en.

A szabályozási terv tartalmazza a védendő, **építmény elhelyezésére tiltott telekrészeket.**



Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

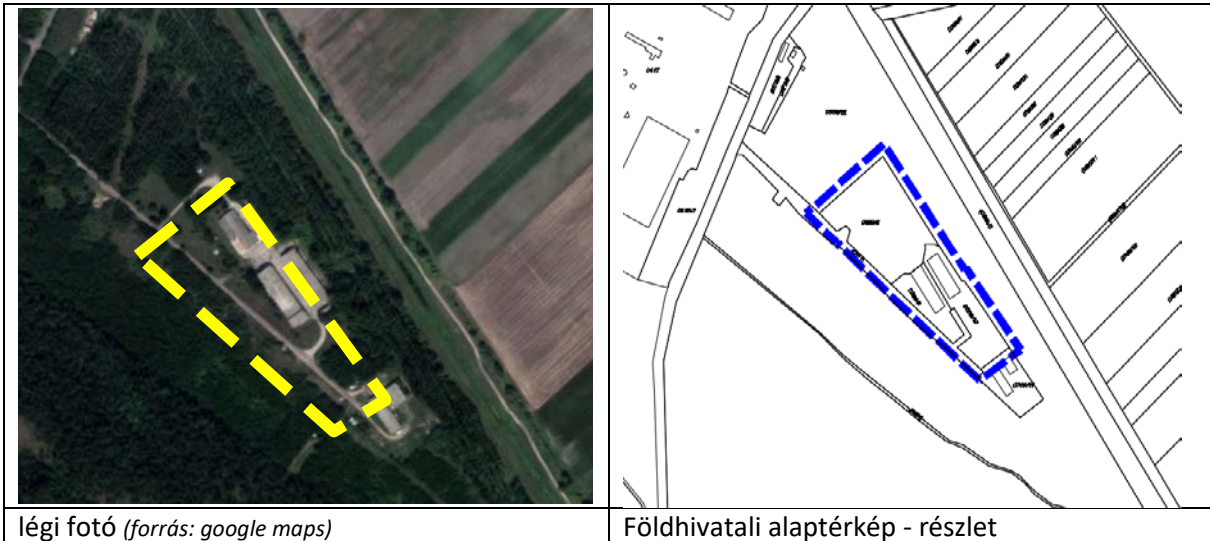
A gabonataroló és mezőgazdasági gépszín építményeinek elhelyezése a telek Natura 2000 területi érintettsége miatt NATURA 2000 hatásbecslési dokumentációban meghatározott feltételekkel történhet, amely feltételek a HÉSZ-ben övezeti előírásként megjelenítésre kerülnek.

B6. Wellis Magyarország Zrt. kérelem

A B6. sorszámú önálló településrendezési eszköz módosítás, önálló tervezésben.

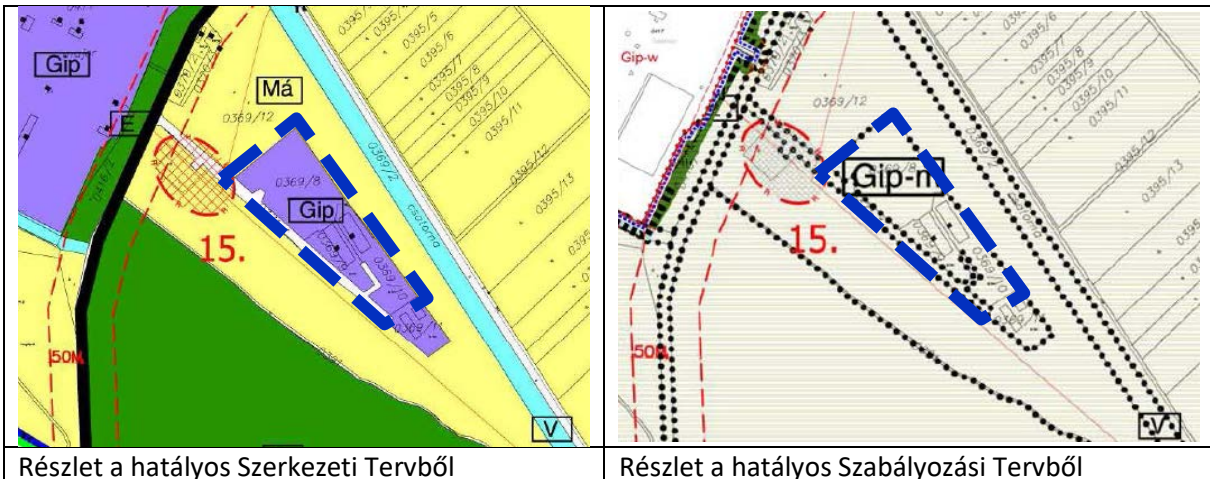
Településrendezési feladat:

A szóban forgó és kérelmezett módosítás időközben önálló tervként megvalósult, amely jelen tervezetben átvezetésre kerül.

B7. A Zsiki Kft. kérelme

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

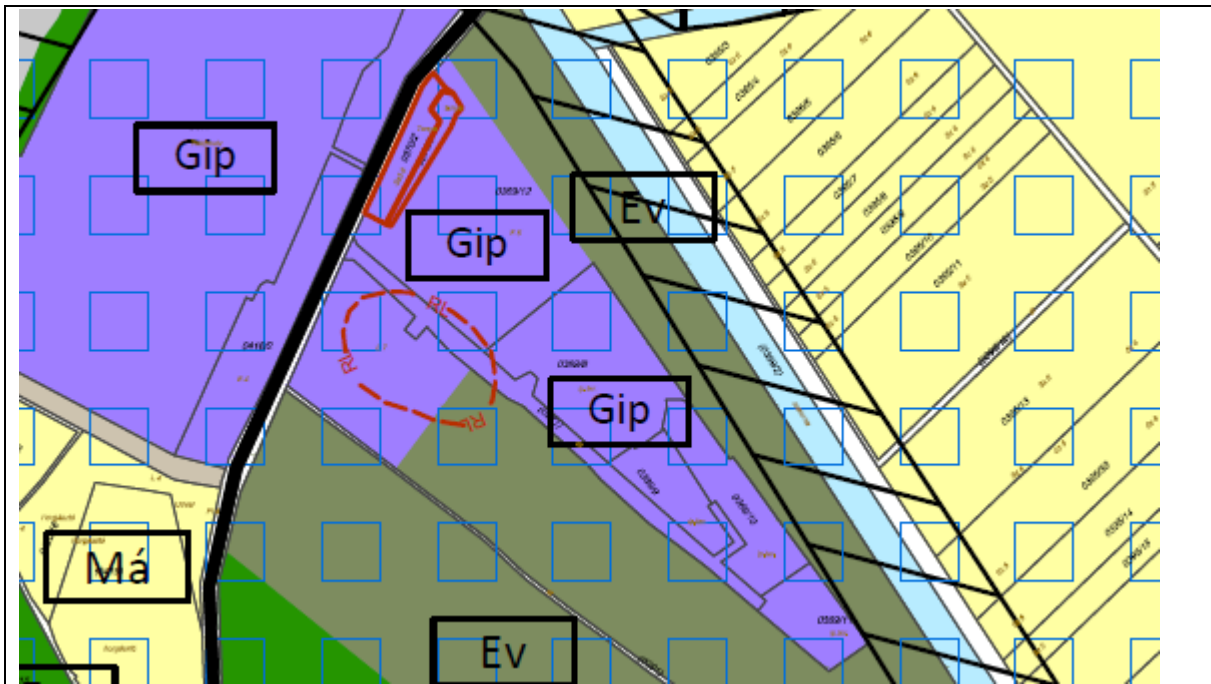
A Zsiki Kft. mint telektulajdonos a 0369/8, 0369/9 és 0369/10 hrsz.-ú telkeken – a volt bélüzem területén – gazdasági telephelyet kíván fejleszteni, telekösszevonással a meglévő üzemi épületek bővítésével. A telephelyen fémmegmunkálási tevékenységgel építőipari termék, azaz cserepes- és trapézlemez, valamint ezek kiegészítőinek gyártására kerül sor. A terület jelenleg Gip-m övezet. A telephely további fejlesztése céljából a tulajdonos kéri, a meglévő épületállomány technológiai fejlesztése érdekében a jelenlegi beépítési százalékot 30% - ról, 45%-ra módosítani.

A 0369/8, 0369/9, 0369/10 hrsz.-ú telkek művelés alól kivett építési telkek csoportja. A terület ökológiai folyosóval szomszédosan érintett NATURA 2000 terület.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ és SZT módosítás*

A TSZT-ben a 0369/8, 0369/9 és 0369/10 hrsz.-ú telkek tekintetében a Gipe területfelhasználás megtartása, valamint a fennálló és a tervezett rendeltetéseknek és beépítési mértéknek figyelembevételével, új Gipe-3 övezet meghatározása javasolt a megengedett legnagyobb beépítettség 45%-ra történő növelésével.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, a NATURA 2000 terület mellett egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.



A terület egységes területfelhasználásának érdekében a 0369/11 hrsz.-ú beépített – jelenleg könnyűszerkezetes épületeket gyártó – telep területe is Gipe építési övezetbe kerül, ezen a telken a Gip-m övezeti jel változik Gipe-3 övezetre, a paraméterekben változás nem tervezett.

A telekhez kapcsolódó (0371) hrsz.-ú közlekedési célú telek is Gipe-3 építési övezetbe kerül, ez nem jelent beépítésre szánt terület kijelölést, hiszen a telek jelenleg is a gazdasági területfelhasználási egység része.

A módosítás során a NATURA 2000 terület érintettség jelölésre kerül.

A beépítési paraméterek meghatározása a hatásbecslésben foglaltak alapján történik.

	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet
Övezeti jel	Gip-m	Gipe -3
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000	5.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	40	
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	80	
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30	45
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	1,2	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20	25

A területen az előkert 5,0 m, az oldalkert 5,0 m, a hátsókert 10,0 m.

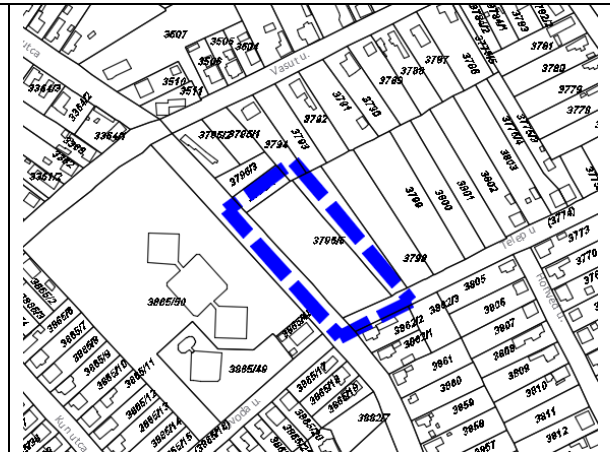
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált terület Natura 2000 területi védelemmel érintett terület, a TSZT változtatással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, de a beépítés megengedett mértéke kismértékben növekszik, mely nem számottevő változás a zöldfelületek szempontjából, intenzív növénytelepítéssel ellensúlyozható. A burkolt felületek és a gépjárműforgalom megnövekedéséből helyi környezeti terhelés keletkezhet. Az esetleges környezetszennyezést az új rendeltetések tervezése során ki kell zárni.

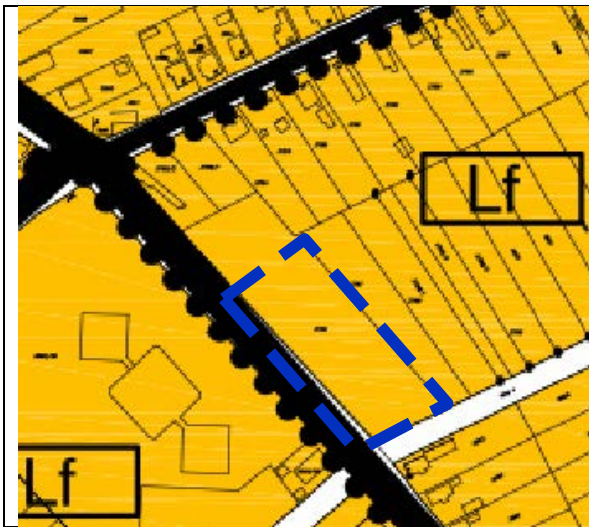
A gabonatarló és mezőgazdasági gépszín építményeinek elhelyezése a telek Natura 2000 területi érintettsége miatt NATURA 2000 hatásbecslési dokumentációban meghatározott feltételekkel történhet, amely feltételek a HÉSZ-ben övezeti előírásként megjelenítésre kerülnek.

B8. A GPJ-Immo Kft. 1. sz. kérelme (Dabas-Gyón)

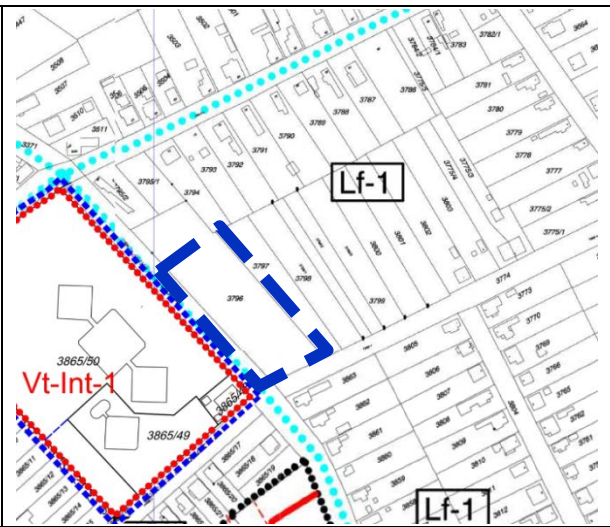
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

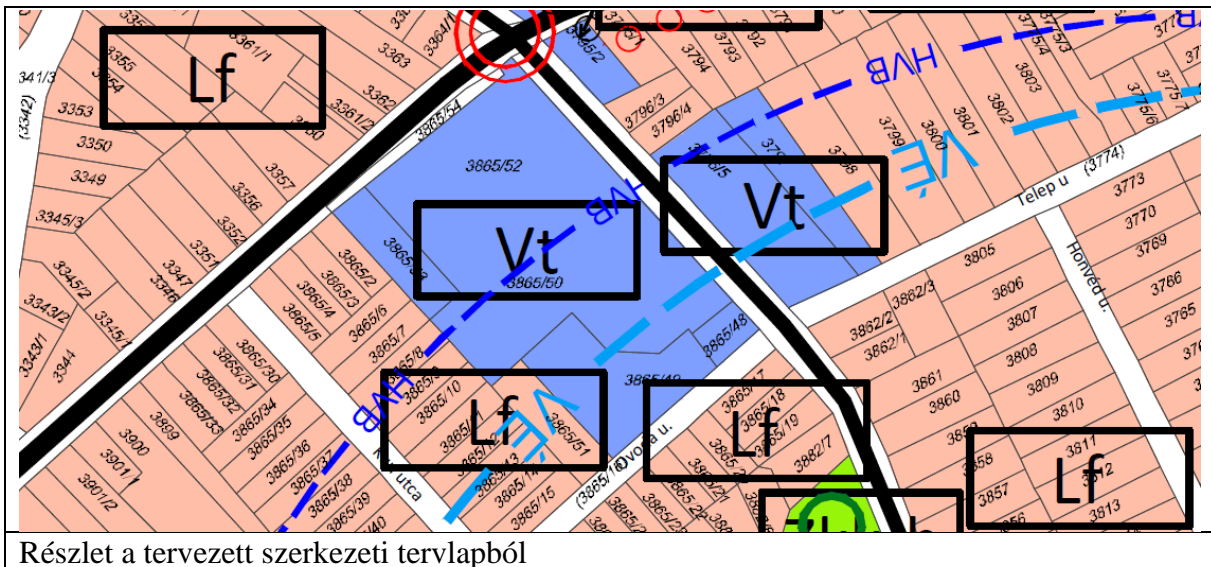
Településrendezési feladat:

A GPJ-Immo Kft. a 3796/5 hrsz.-ú telek tulajdonosa a 3797 hrsz.-ú telkek tulajdonosával megállapodásban, a területen élelmiszerboltot kíván megvalósítani a szükséges kiszolgáló rendeltetések és felszíni parkoló megvalósításával, a terület mély fekvése miatt egyedi beépítési szabályokkal. A tulajdonos kéri a rendeltetésnek megfelelő területfelhasználás és beépítési paraméterek meghatározását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

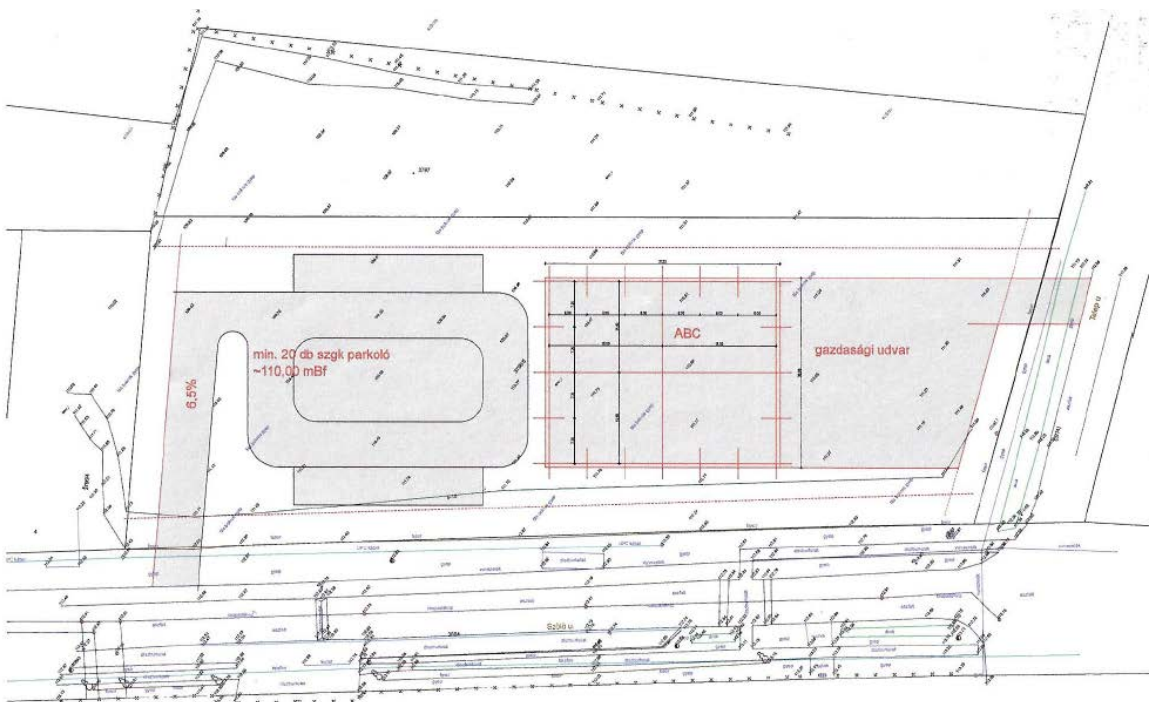
A 3796/5 és 3797 hrsz-ú telkek tekintetében az Lf területfelhasználás és építési övezet módosítása javasolt Vt területfelhasználásra és Vt-4 építési övezetre. Az építési övezetben a kérelemben foglalt rendeltetésnek és beépítési intenzitásnak megfelelő beépítési paraméterek meghatározása történik a településképi illeszkedés biztosításával. (Lf > Vt)



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásban van, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

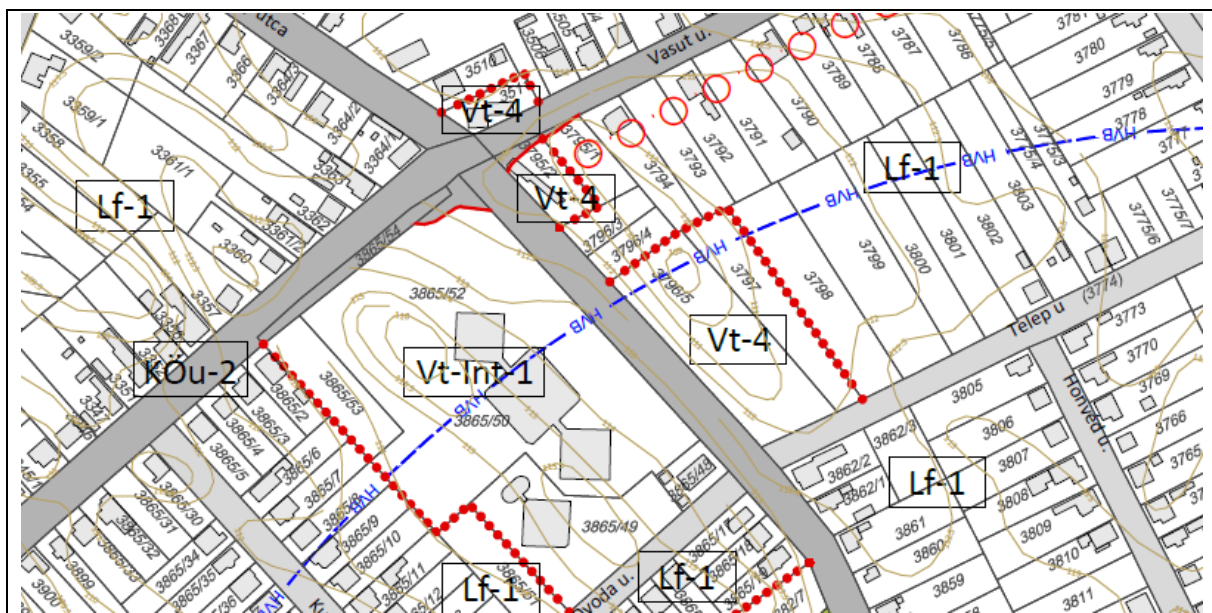
A területre az alábbi telepítési vázrajz került átadásra tulajdonosi adatszolgáltatásban:



A beépítési javaslat figyelembevételével került meghatározásra az építési övezet.

A területre a hatályos HÉSZ-ben az 5. sz. főút mentén lévő, hasonló adottságokkal, vegyes funkcióval bíró területekre meghatározott Vt-4 jelű építési övezetnek megfelelő építési övezet bevezetése javasolt. A tervezetben a hatályos Vt-4 építési övezet a paraméterekben tett módosítások nélkül átvezetésre kerül.

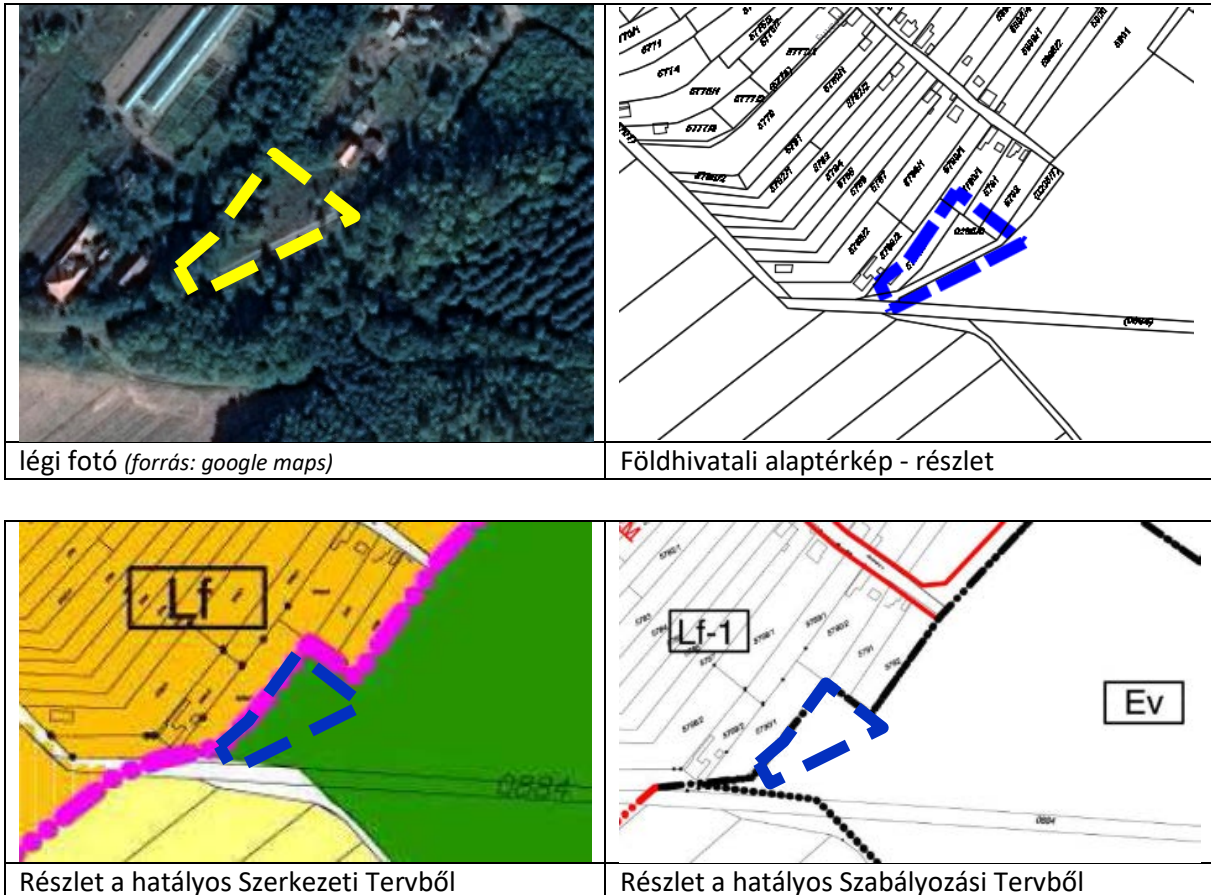
	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lf-1	Vt-4
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5	1,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	60
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720, K	700
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40	10



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és a HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére. A 3796/5 és 3797 hrsz.-ú telkek falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe való átsorolása a beépítés mértékének növekedésével jár, mely a zöldfelületek igénybevételét eredményezheti, ez intenzív növénytelepítéssel valamelyest ellensúlyozható. Az új funkciók (élelmiszerbolt, parkoló) az érintett területen helyi környezetterhelést eredményezhetnek, mely a burkolt felületek- és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. Az új funkciók tervezése során az esetleges környezetszennyezést ki kell zárni.

B9. Bende Gábor kérelme (Dabas-Szőlő)**Településrendezési feladat:**

Bende Gábor a 0205/6 hrsz.-ú telek tulajdonosa. A telek a 0205/3 hrsz-ú telek megosztásából jött létre, külterület, jelenleg erdő művelési ágban van. A telekmegosztással a szóban forgó telek a közvetlenül kapcsolódó Lf telektömb részévé vált, a lakóterületi egység közvetlen közlekedési kapcsolattal rendelkező saroktelke lett. A telek jelenleg erdő művelési ágban van, a terület az Országos Erdőállomány Adattárban is szerepel.

A tulajdonos a telket belterületként, Lf építési övezetben kívánja hasznosítani, illetve ott lakóépületet kíván építeni a környező beépítéseknek megfelelő beépítési intenzitással.

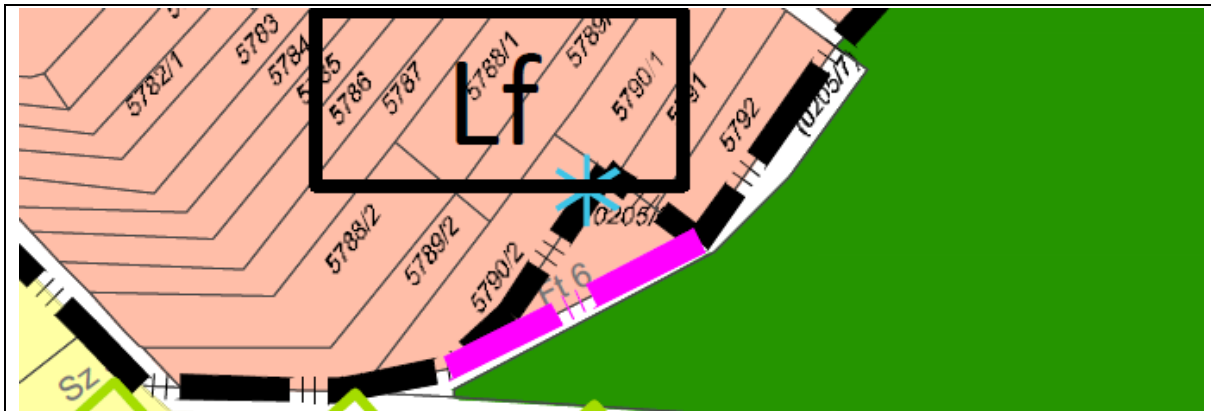
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 0205/6 hrsz-ú telket érintően az Eg területfelhasználás és övezet módosítása Lf területfelhasználásra és Lf-1 jelű építési övezetre, a tervezett belterületi határ jelölésével.

A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni, vagy a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $1.467,5 \cdot 0,05 = 73,4 \text{ m}^2$. (Ev > Lf)



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Az önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben számos más területen, átlagosnál jobb minőségű termőföld terület tekintetében lép vissza a korábban kijelölt beépítésre szánt területek tekintetében, ezen területeket az Alátámasztó javaslat II/1. kötetének 2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása c. fejezet tartalmazza.

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Ev	Lf	1.467,5	BIA: 5%: 73,4 m ²

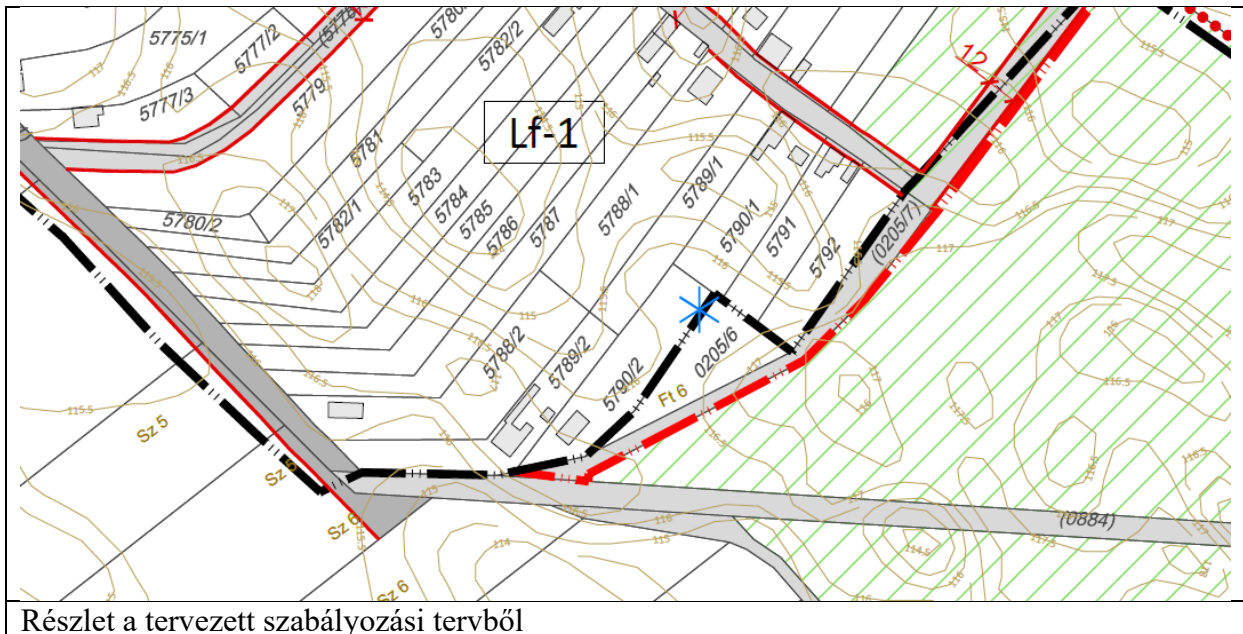
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.



A telek a falusias lakó telektömb része, szervesen kapcsolódik az építési telkekhez, így az átsorolással a telek településrendezési szempontok szerint is a telektömb részévé válik. A telekre a hatályos előírások szerinti Lf-1 jelű építési övezet alkalmazása javasolt.

	Hatályos övezet alkalmazása
Övezeti jel	Lf-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5
Beépítési mód	K

Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	K, 5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720, K



Részlet a tervezett szabályozási tervből

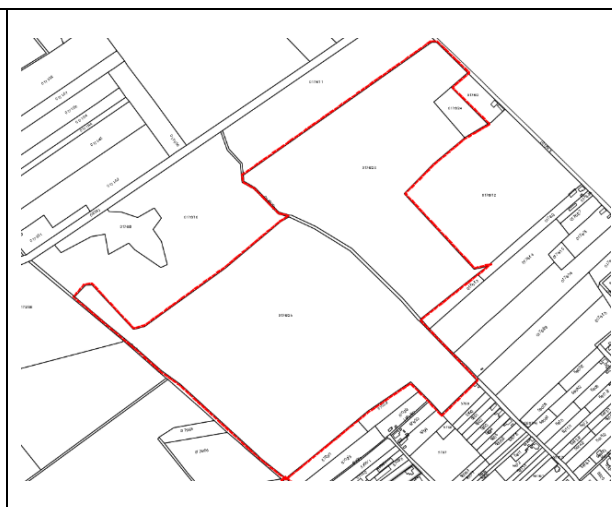
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

Az erdő területfelhasználásban lévő telken az erdészeti adatszolgáltatás nem jelöl erdőt, a légi fotó sem, így az átsorolással erdővesztés nem történik, csak a beépítettség lehetséges mértéke nő a lakófunkció bevezetésével, mely intenzív növénytelepítéssel ellensúlyozható. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 73,4 m² kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíz-tisztító mögötti zöldterületi sávban) és a honvédségi területen újonnan kijelölt erdőterületek formájában valósul meg.

B10. Nagy Péter Zalán kérelme



légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



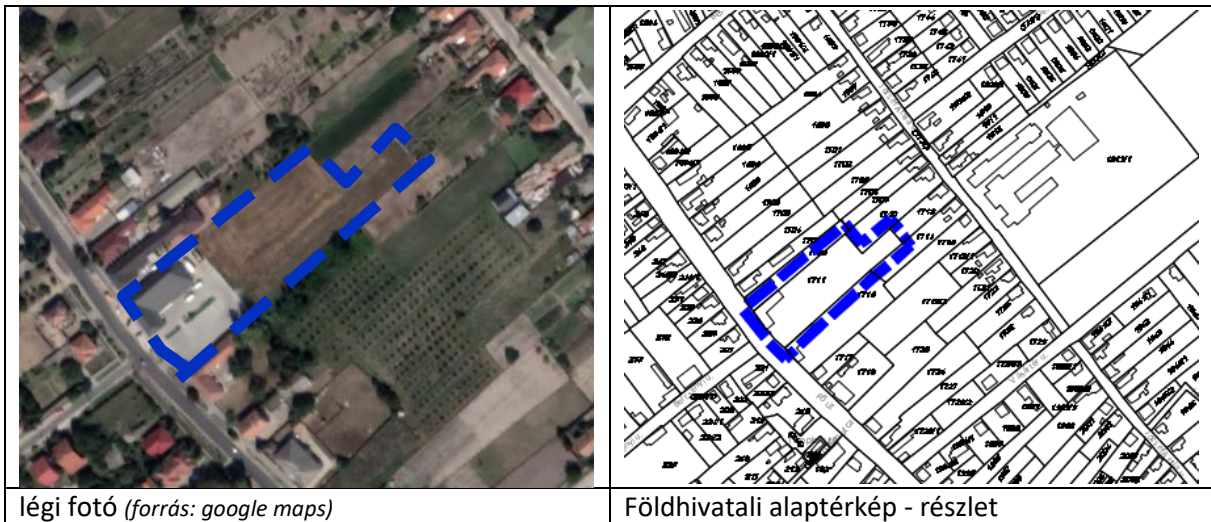
Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Nagy Péter a 0176/23 és a 0176/24 hrsz.-ú telkek gazdasági területté történő átsorolását kérte a RotaChrom Kft. fejlesztési területének megvalósítása érdekében.

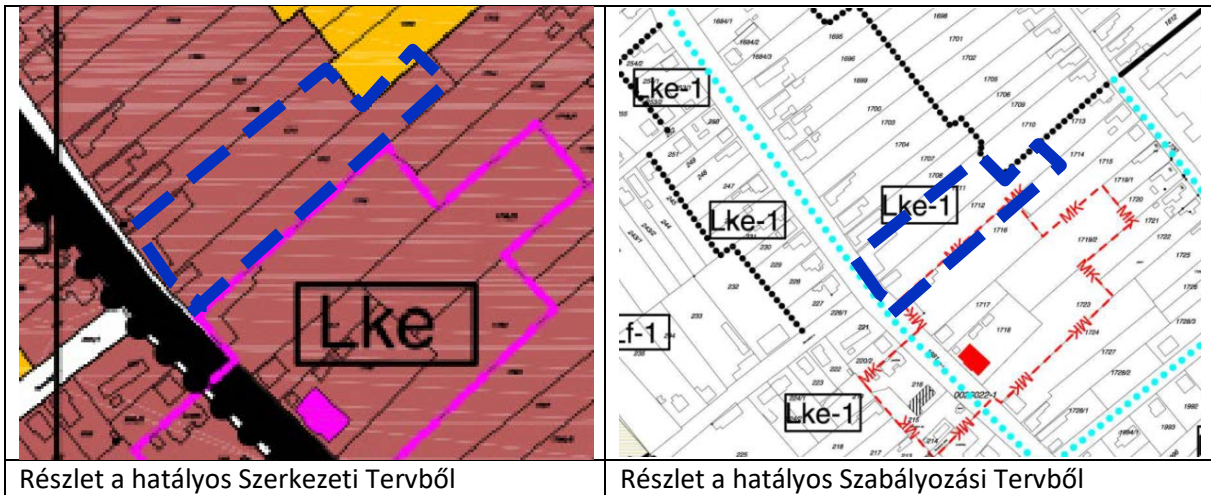
Tervjavaslat:

A szóban forgó fejlesztés időközben aktualitását veszítette. Az önkormányzat a módosítás kidolgozását elvetette.

B11. A GPJ-Immo Kft.- 2. sz. kérelme (Felső-Dabas)

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

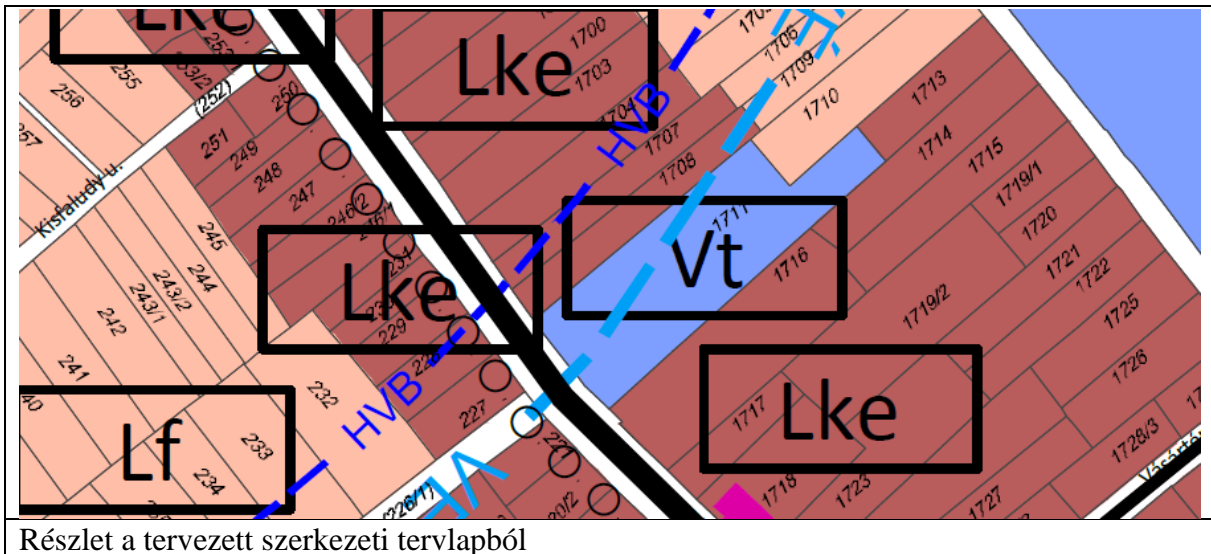
Településrendezési feladat:

A GPJ-Immo Kft. Dabas, Fő út 46-48. 1711 hrsz.-ú telek tekintetében az Lke-1 övezeti besorolás Vt-4 építési övezetre történő módosítását kérte, 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi létesítmény megvalósítása érdekében.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A kérelemmel érintett 1711 hrsz.-ú telek vonatkozásában az Lke területfelhasználás és építési övezet módosítása javasolt Vt területfelhasználásra és Vt-4 építési övezetre. Az építési övezetben a kérelemben foglalt rendeltetésnek és beépítési intenzitásnak megfelelő beépítési paraméterek meghatározása történik, a településképi illeszkedés biztosításával. (Lke > Vt)

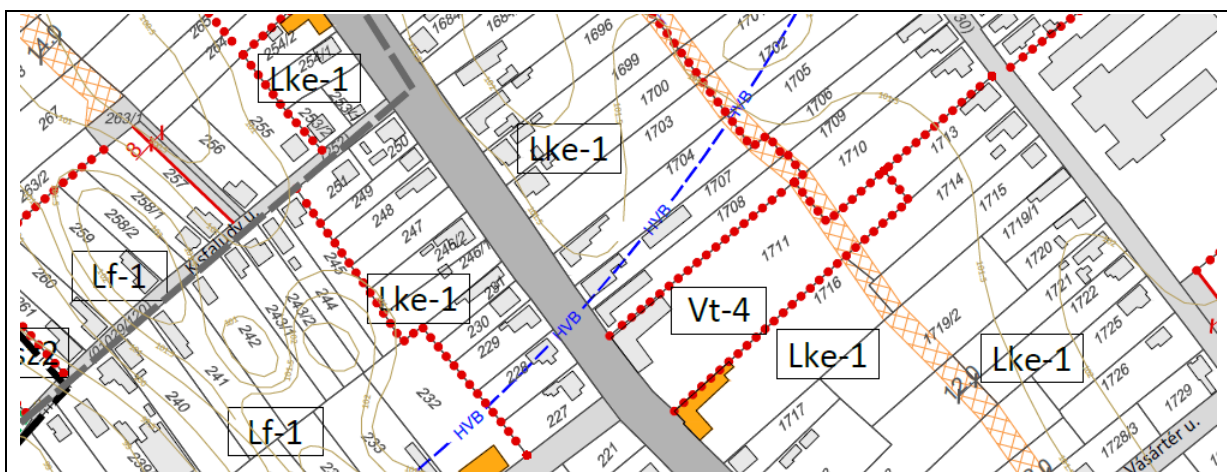


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásban van, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

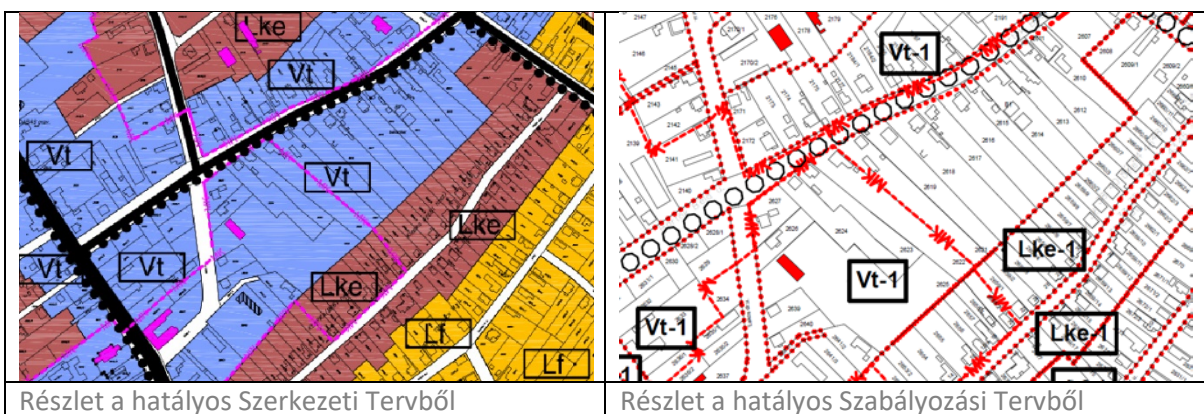
A területre a hatályos HÉSZ-ben az 5. sz. főút mentén lévő, hasonló adottságokkal, vegyes funkcióval bíró területekre meghatározott Vt-4 jelű építési övezetnek megfelelő építési övezet bevezetése javasolt. A tervezetben a hatályos Vt-4 építési övezet a paraméterekben tett módosítások nélkül átvezetésre kerül.

	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lke-1	Vt-4
Legnagyobb szinterületi mutató	0,6	1,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	60
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	K, 5,0	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	700
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50	10



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

B12. Kulcsár Petra kérelme (Bartók Udvar)



Településrendezési feladat:

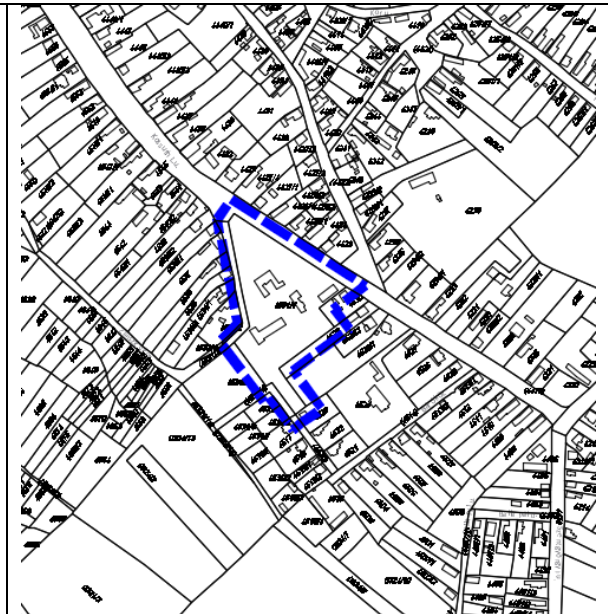
Kulcsár Petra kérelme önálló tervként megvalósult 2019. évben.

Tervjavaslat:

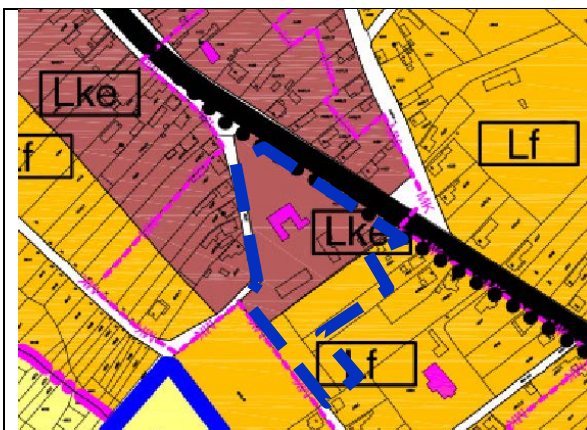
A szóban forgó és kérelmezett módosítás időközben önálló tervként megvalósult, amely jelen tervezetben átvezetésre kerül.

B13. Önkormányzati kérelem (Zlinszky-kúria)

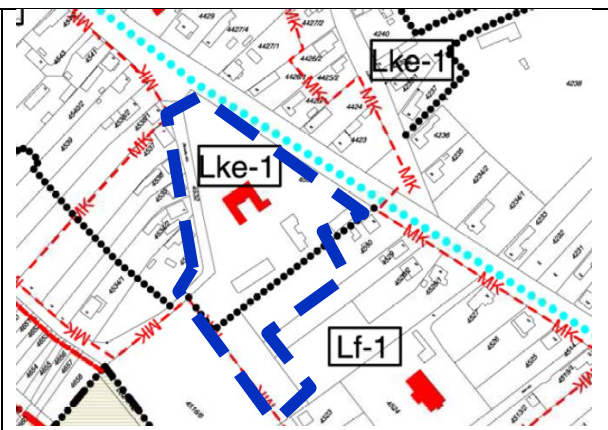
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Zlinszky-kúria 4531/1 hrsz.-ú telkét érintő telekalakítások miatt a telek jelenleg két területfelhasználásban és építési övezetben van (Lke és Lf). Az önkormányzat kéri a területfelhasználást és az építési övezetet a rendeltetéshez és a kialakult telekstruktúrához igazítani.

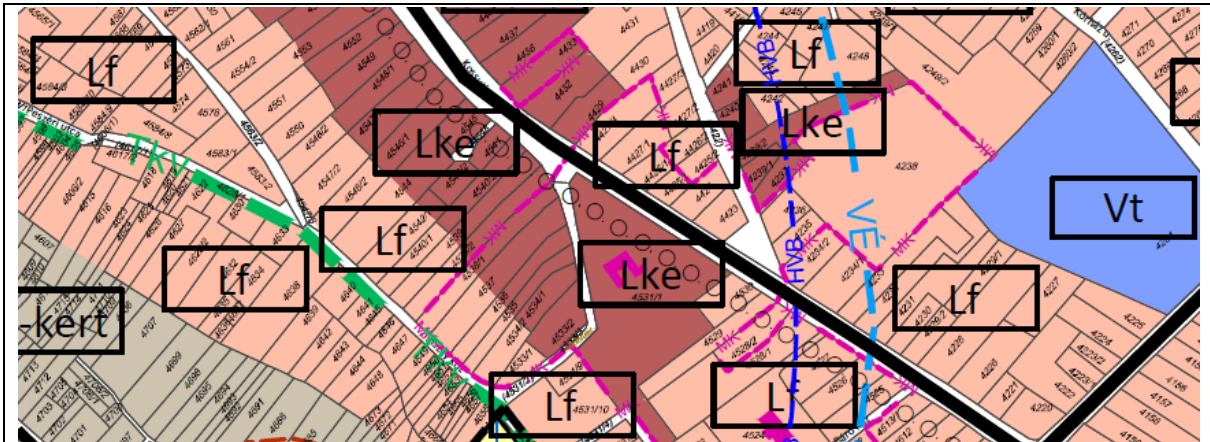
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

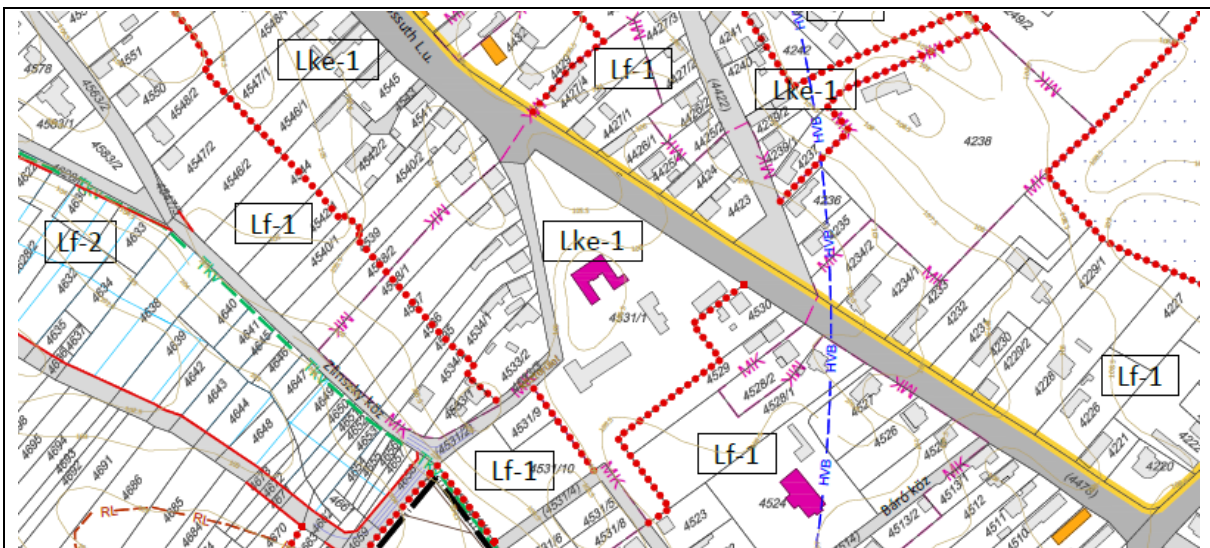
TSZT és HÉSZ módosítás

A 4531/1 hrsz.-ú telekre Lke területfelhasználás és építési övezet meghatározása javasolt, az Lke és Lf területfelhasználások és építési övezetek lehatárolásának a kialakult

telekhatárokhoz illeszkedő pontosításával, a kúria területén az Lke-1 jelű építési övezet megtartásával. A bevezetni tervezett, módosítás nélkül átvezetett Lke-1 építési övezet összhangban van a kialakult rendeltetéssel és beépítési intenzitással (Lf ➤ Lke).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

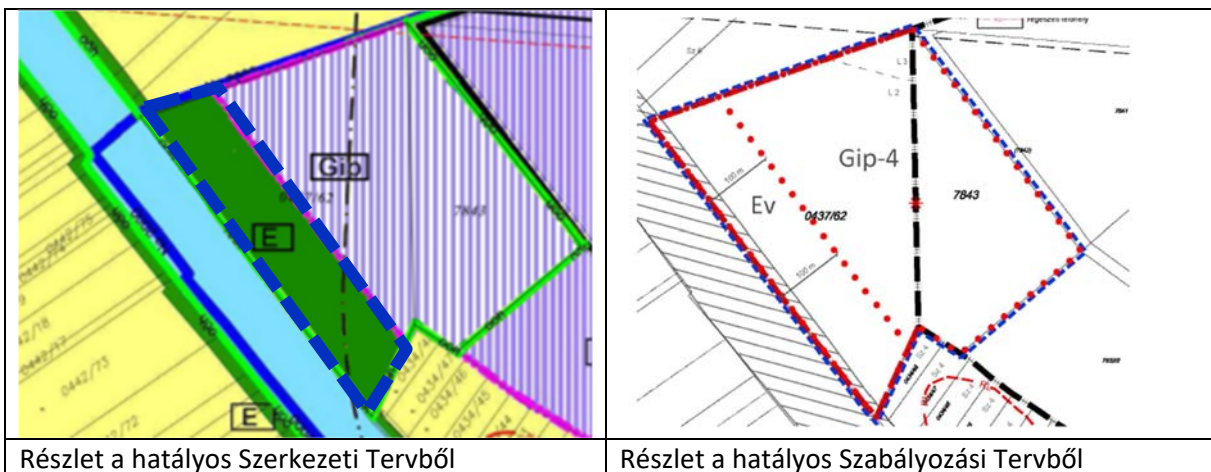
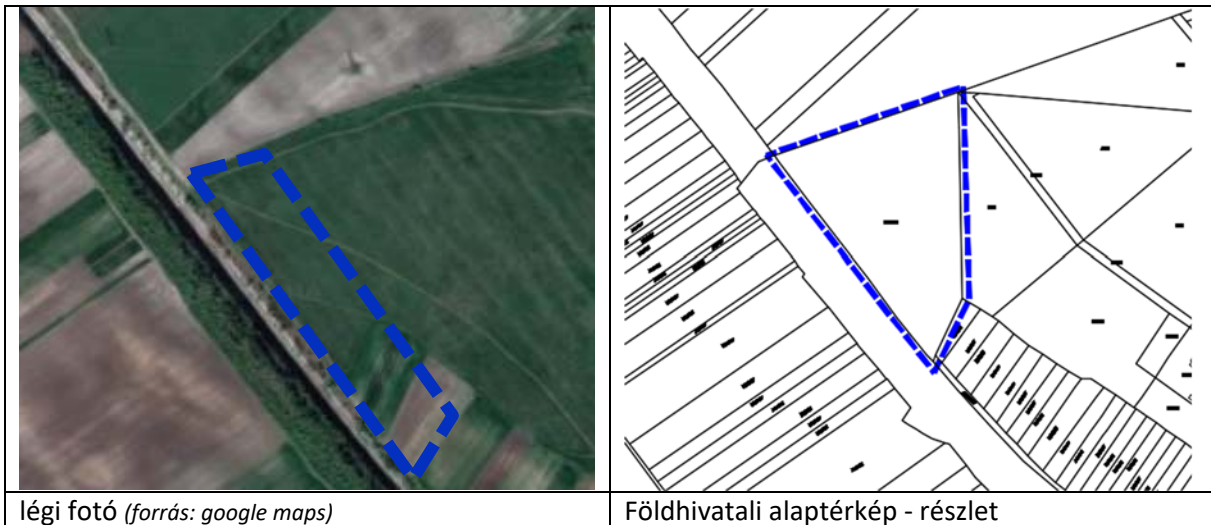


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A Zlinszky-kúria műemlékvédelemmel érintett telkének egy területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása a beépítés szempontjából egységes kezelést tesz lehetővé. A TSZT és HÉSZ módosítás táj-, természetvédelmi- illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, nem jár jelentősebb hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

B14. G.A. Management Kft. kérelme (Sári Ipari Park) II. ütem



Településrendezési feladat:

A kérelem a Sári Ipari Park melletti Gip és E területfelhasználásban lévő 0437/62 hrsz.-ú telket érinti. A gazdasági terület egységes kezelése érdekében, a helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények teljesítésére, a tulajdonos kéri a telek E területfelhasználásban lévő részének Gip területfelhasználásba történő átsorolását.

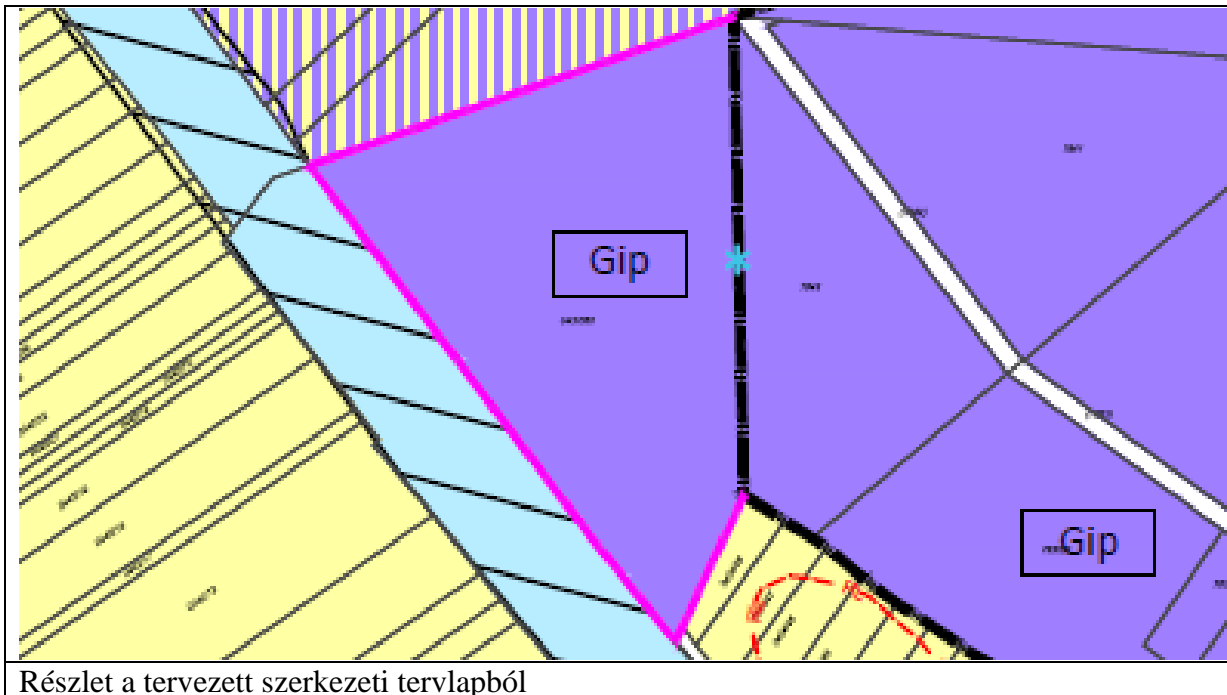
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A területre 2021. évben ... a kt. határozattal és 16/2021 (V.25.) sz. rendelettel került elfogadásra TSZT és HÉSZ módosítás.

A területen jelenleg érvényben lévő E területfelhasználás és Ev övezet a biológiai aktivitás érték pótlás miatt került kijelölésre. A tervezet véleményezése során a DINPI kérte, hogy az Erdő terület-felhasználásban meghatározott terület természetközeli állapota fennmaradjon és a terület ne erdőterületként kerüljön hasznosításra. Ennek érdekében a hatályos helyi építési szabályzat előírásokat tartalmaz.

A szóban forgó terület egységes kezelése és természetközeli területként történő fenntartása érdekében, a szóban forgó tervezett, erdőként nem hasznosítható erdőterület Gip területfelhasználás (E ➤ Gip) és Gipe-4 építési övezetbe sorolása javasolt. A Gipe-4 jelű építési övezeten belül a tervezett erdőterület helyett „természetközeli állapotban megtartandó terület” szabályozó kerül bevezetésre, biztosítva a korábbi módosítás során az államigazgatási szervek véleményeiben foglalt követelmények teljesülését.



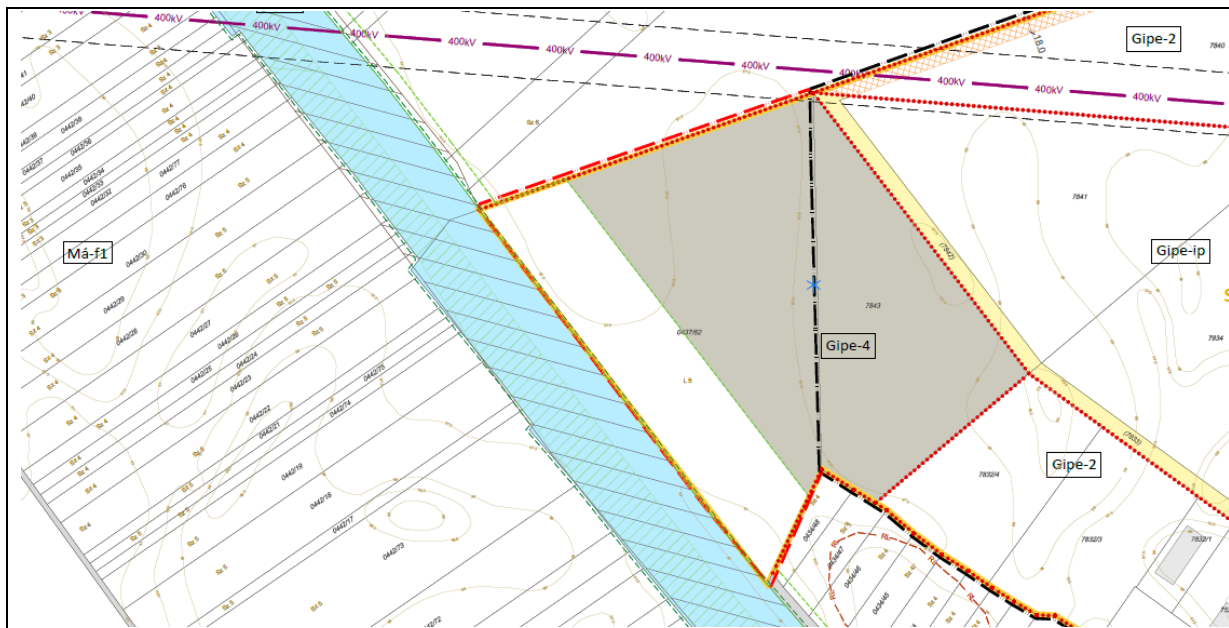
A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	E	Gip	50.707,28	BIA: 5%: 2.535,36 m ²

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 2.535,36 m² területi kiterjedésben véderdőt kell létesíteni, mivel az E terület kijelölése nagyrészt a korábbi új beépítésre szánt terület kompenzációját jelentette. A kis területi lépték miatt az egyéb kis léptékű új beépítésre szánt területekhez tartozó igényekkel összevonva, már kijelölt erdőterülethez kapcsolódva újonnan kijelölt erdőterületek formájában valósul meg.

A Gipe-4 építési övezeten belül a szabályozási terv tartalmazza azt a „természetközeli állapotban megtartandó terület” szabályozót, amely szabályozóval érintett területet természetközeli állapotban kell fenntartani, művelés alól nem kivonható, illetve nem lehet az építési hely része, rajta építmény nem helyezhető el. A helyi építési szabályzat tartalmazza ezen területek fennmaradását biztosító garanciális szabályokat.

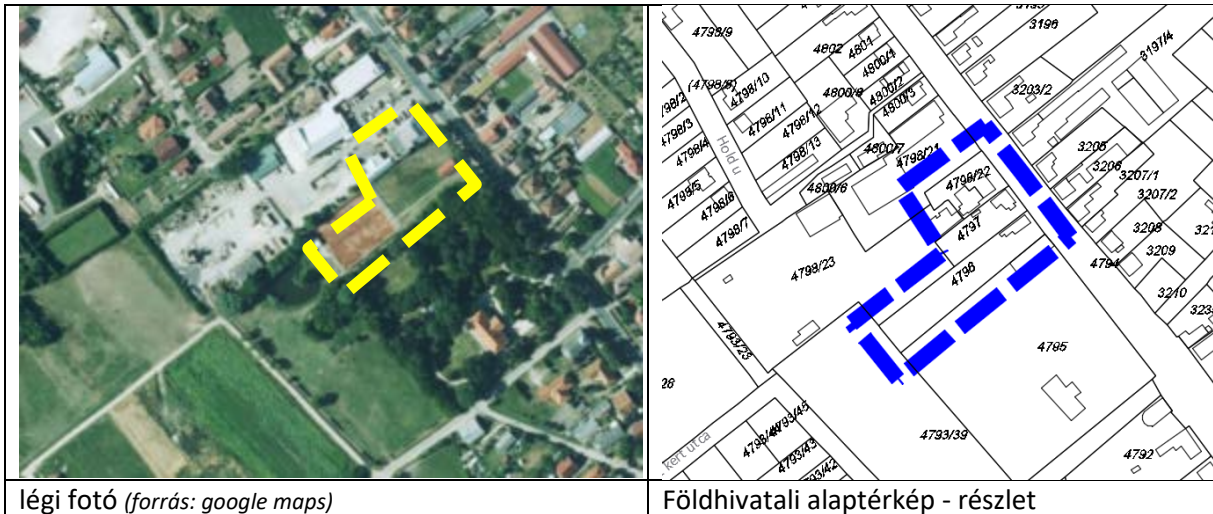
Ezen szabályozó kerül alkalmazásra a Duna-Tisza XX. főcsatorna parti területeinek védelmére egységesen, a part menti 20-20 méteres széles sávban.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

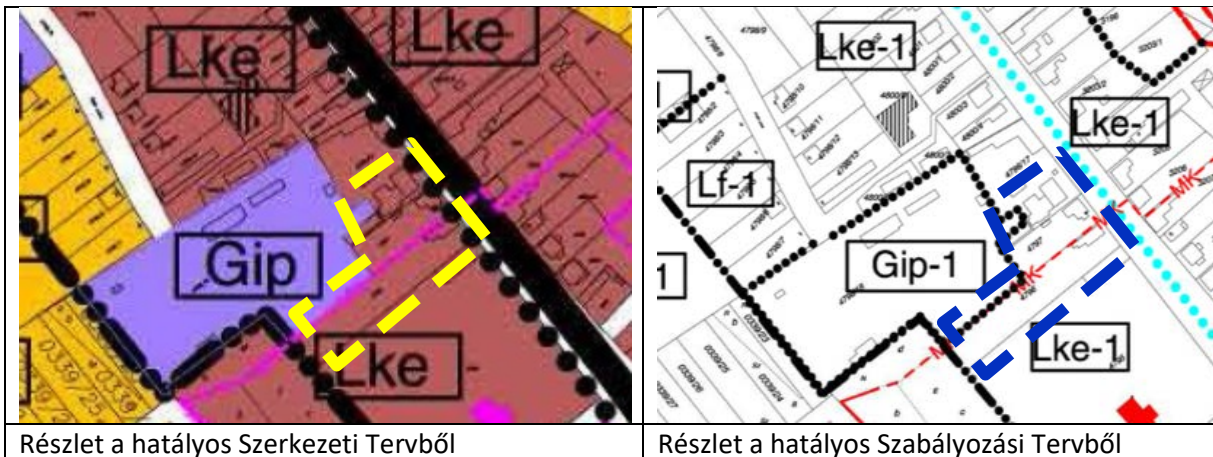
A szóban forgó terület az ipari park része. Az ipari park már építési övezetbe sorolt fejlesztési területei egységesen felülvizsgálatra kerültek, ennek eredményeképpen (lásd. B40. kérelem) a már Gipe-2 építési övezetbe sorolt területek egy része új Gipe-ip jelű építési övezetbe kerül. Az új Gipe-ip építési övezet területei az ipari park területét lezáró területsávjának építési övezetei, amelyek fejlesztése és megvalósítása a közeljövőben indul. Ezen övezetben a kevésbé terhelő gazdasági tevékenységek kapnak helyet, olyan technológiai követelményekkel bíró rendeltetések és funkciók, amelyek kiszolgálásához a 18,0 méteres épületmagasság meghatározása szükséges.

Ebbe a területsávba esik a Gipe-4 építési övezet területe is, az egységes fejlesztés és településkép érdekében a legnagyobb épületmagasság a Gipe-4 jelű építési övezetben is 18,0 méterben kerül meghatározásra.

B15. Gordiusz Ingatlankezelő Kft. kérelme

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A telkek tulajdonosa a 4796, 4797 és 4798/22 hrsz.-ú telkek építési övezeti besorolásának módosítását kezdeményezte, a kertvárosias lakó (Lke) besorolást településközponti vegyes (Vt) besorolásra. Beépítési paraméterek tekintetében települési főépítési kérés a kialakult beépítés szerinti szabályozás, a meglévő irodaház magasságának megfelelő beépítési magasság meghatározása.

A tulajdonos távlatban a fennálló irodaház tevékenységet kívánja bővíteni irodákkal, üzletekkel, vendéglátó egységgel és szálláshellyel.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

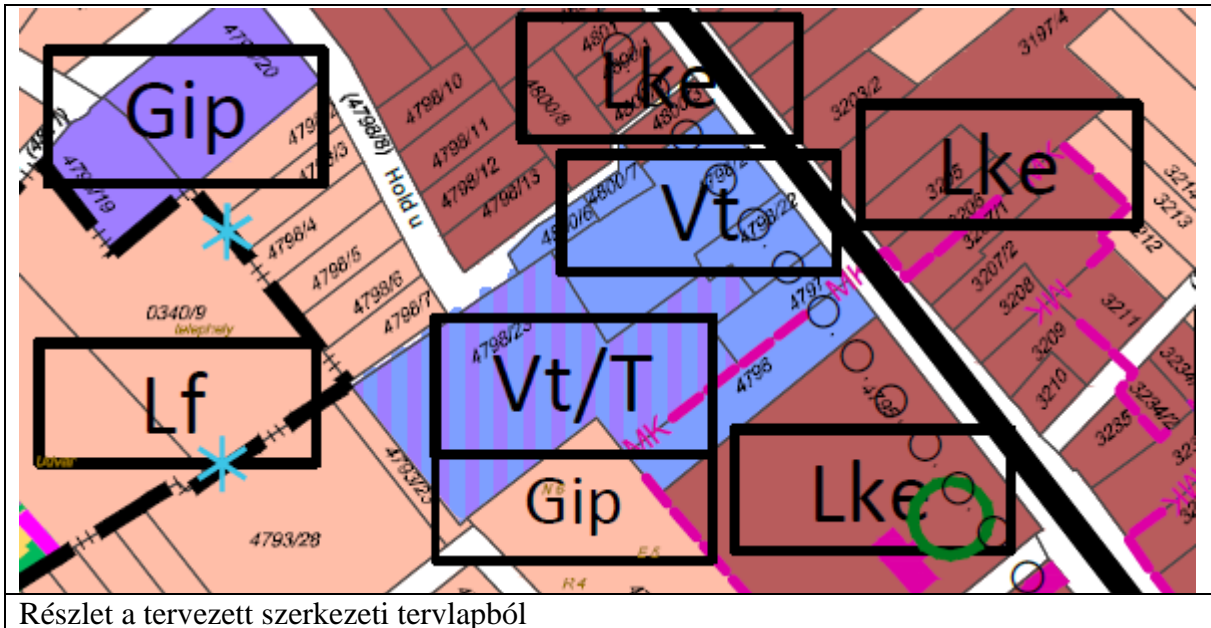
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 4796, 4797 és 4798/22 hrsz.-ú telkek tekintetében az Lke területfelhasználás és építési övezet módosítása javasolt Vt területfelhasználásra és a helyi építési szabályzatban

alkalmazott Vt-1 jelű építési övezetből képzett újonnan bevezetni tervezett Vt-15 jelű építési övezetre. (Lke ➤ Vt)

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásban van, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület fejlesztése az alábbiak szerint tervezett:

- A 4797 és 4796 hrsz.-ú telken térképen szereplő épületek már elbontásra kerültek.
- A 4798/22, 4797 és 4796 hrsz.-ú telkek összevonása tervezett. A telekösszevonással kapcsolatosan 2019 évben már történt kezdeményezés, az eljárás azonban nem került lezárásra. A változási vázrajz alapján a terület hrsz.-a 4796, területe 4955 m².
- A tulajdonos az újonnan alakított telken egységes telepítést kíván megvalósítani. A tervezett telepítés a települési főépítéssel való előzetes egyeztetése alapján a következő:

Az új épület megvalósítása a meglévő épület folytatásaként, annak az előkerti mélységét tartva kerül kialakításra szabadonálló módon.

A beépítési mód szabadonálló:

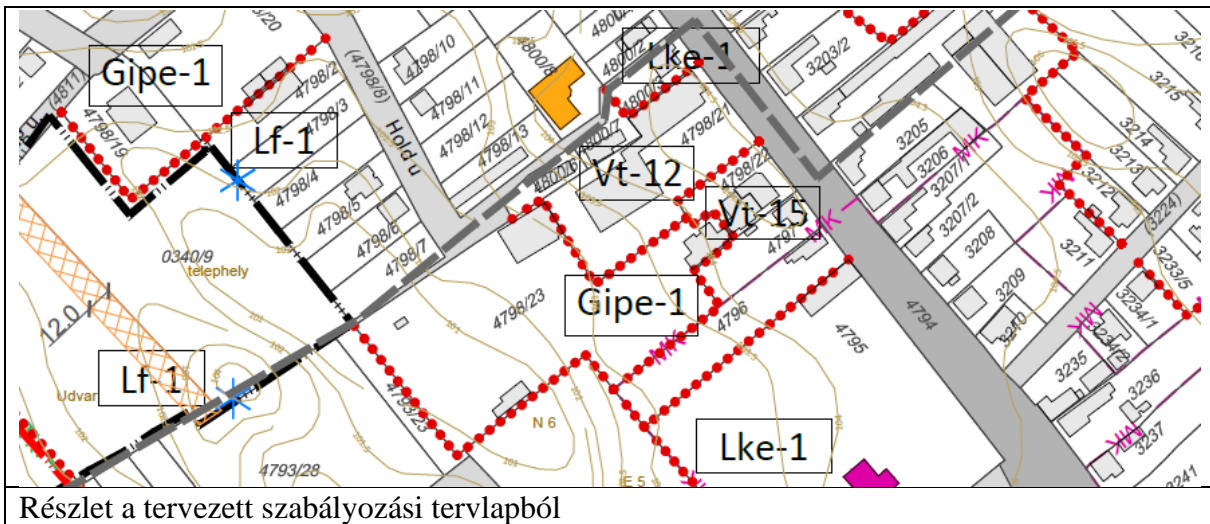
- az előkert 7,5 méter, azzal hogy a telken fennálló épület homlokzatához telken belül illeszkedni kell;
- az oldalkert 10,0 méter, a műemléki telekhatártól (4795 hrsz.) számított 10 méteres oldalkertben parkolók kerülnek kialakításra,
- a hátsókert 6,0 méter, azzal, hogy a hátsókertben fennálló épületrész az építési hely irányába bővíthető, kubatúrán belül felújítható, átalakítható.

A területen a fennálló rendeltetési egységek száma 10. A területen lakás kialakítása nem tervezett, a tervezett kereskedelmi-szolgáltató, szálláshely és iroda egységek rendeltetési egység száma előre nem prognosztizálható, így a rendeltetési egység szám tekintetében a HÉSZ- ben nem történik korlátozás.

A Vt-15 építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság a kialakult beépítések figyelembevételével 7,5 méter.

A 4796 hrsz-ú telek jelenleg a műemléki környezet része, a telekösszevonással ez megváltozik. (A telekösszevonás még nem valósult meg, így a szabályozási terv a műemléki környezet lehatárolását a kialakult állapot szerint jeleníti meg tájékoztató elemként.)

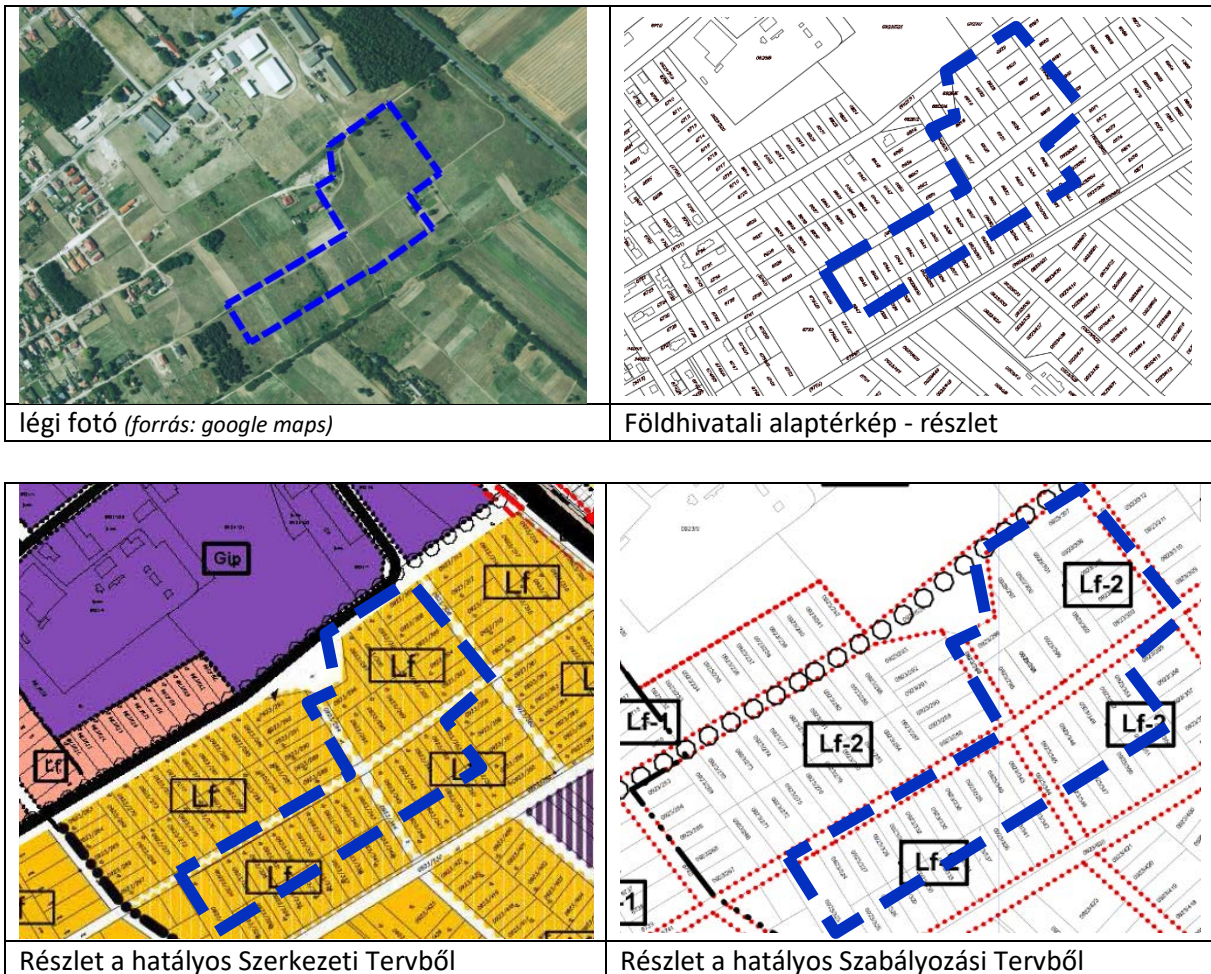
	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lke-1	Vt-15
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6	1,2
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	40
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	K, 5,0	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	4000
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50	20



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint. A 4796, 4797 és 4798/22 hrsz.-ú telkek kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe való átsorolása a beépítés mértékének kismértékű növekedésével jár, és ily módon a zöldfelületek minimális igénybevételével járhat, de ez intenzív növénytelepítéssel jórészt ellensúlyozható. Az új funkciók (iroda, kereskedelem, vendéglátó- és szállás) az érintett területen helyi környezeti terhelést eredményezhetnek, mely a burkolt felületek- és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. Az esetleges környezetszennyezést az új tevékenységek tervezése során ki kell zárni.

B16. Nemzetőr és Dabasi utcai ingatlantulajdonosok kérelme**Településrendezési feladat:**

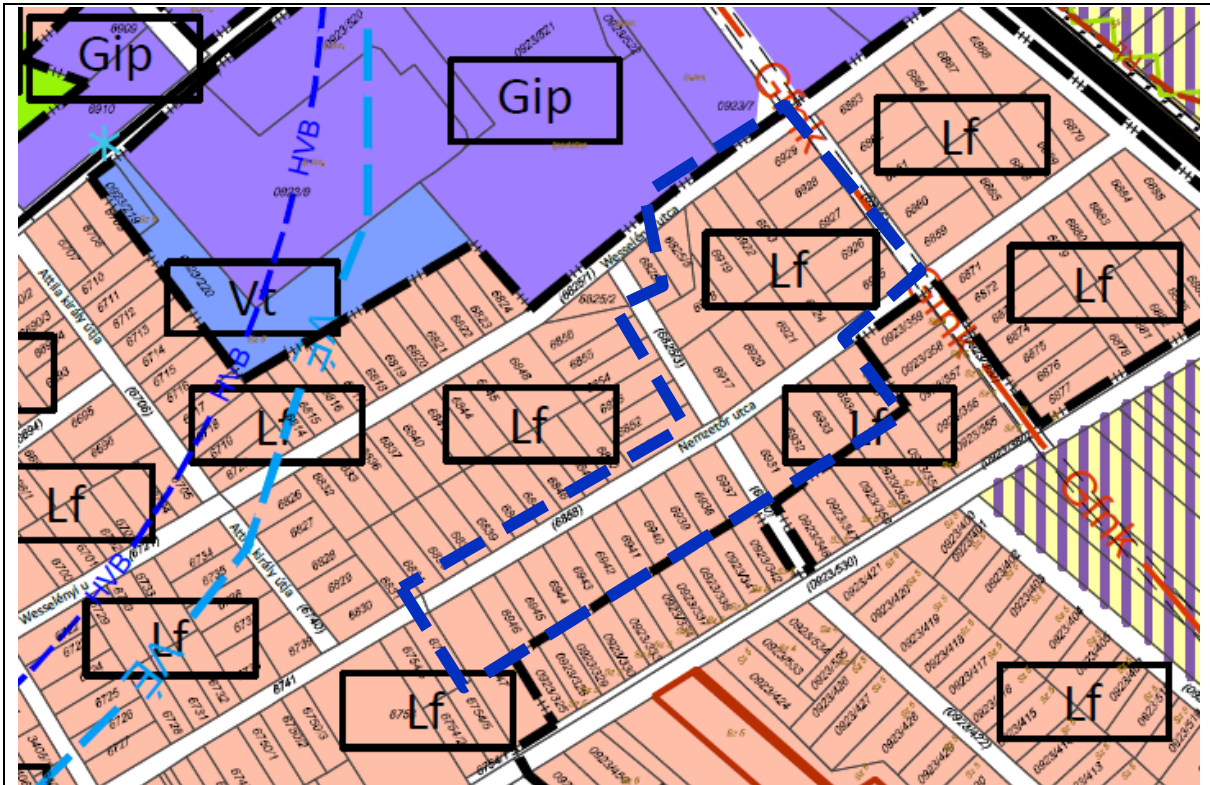
A Nemzetőr és Dabasi utcai ingatlantulajdonosok kérik a Nemzetőr és a Dabasi utcák, valamint a 0923/344 hrsz.-ú út által határolt területen lévő ingatlanok belterületbe vonását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

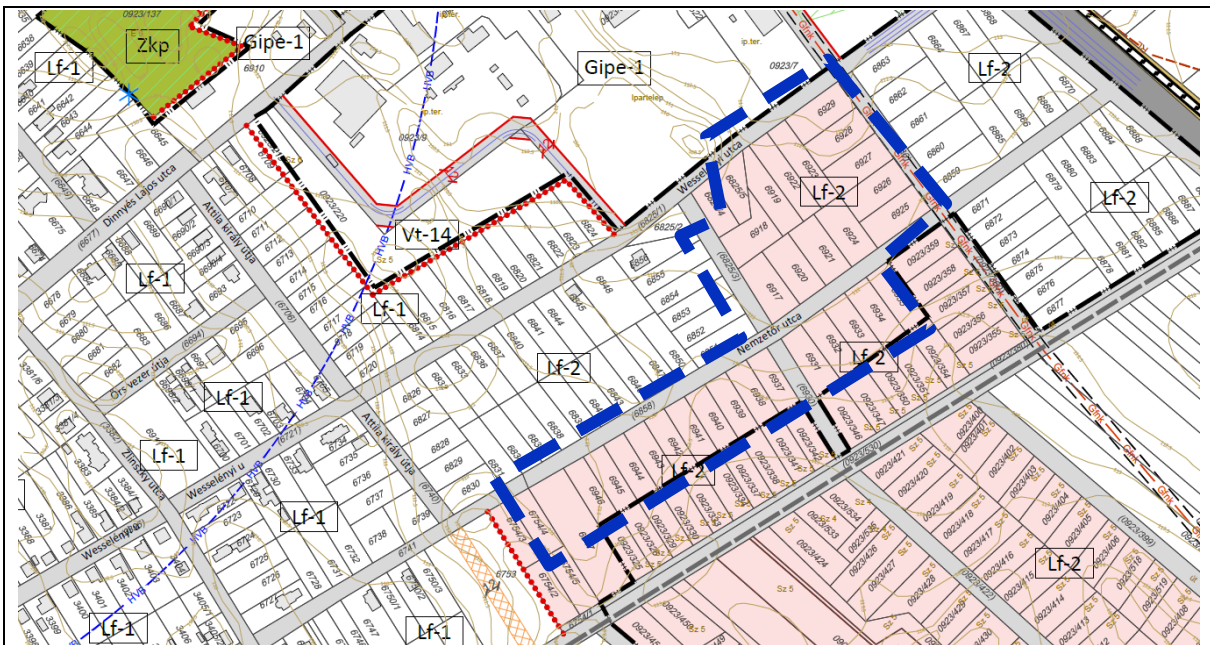
Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A belterületbe vonás nem valósul meg önmagában a településrendezési eszközök módosításával. A kérelemmel összefüggésben, a tervezetben a telkeket érintően javasolt belterület-határ kerül meghatározásra, a kapcsolódó megszüntető jelek jelöléssel.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásban van, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlaphól



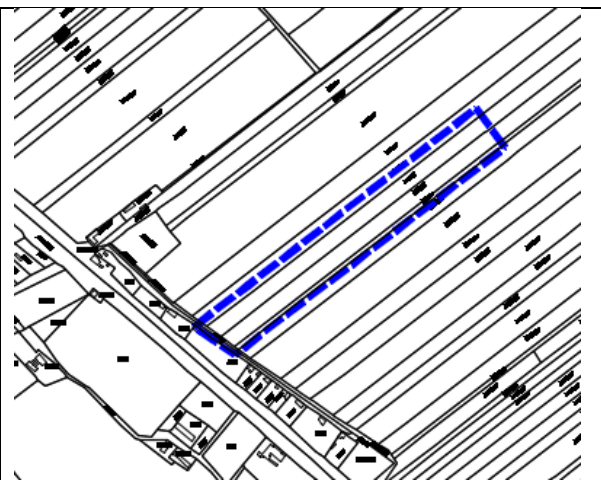
Részlet a tervezett szabályozási tervlaphól

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

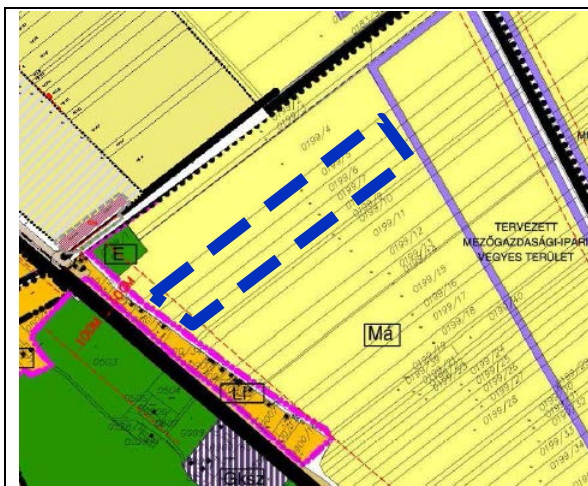
A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nincs hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

B17. Lakos József kérelme (Dabas-Gyón, Gyóni vasútállomás mögötti terület)

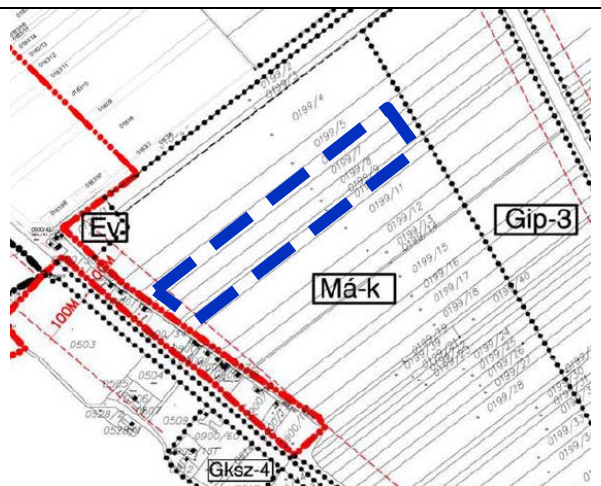
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

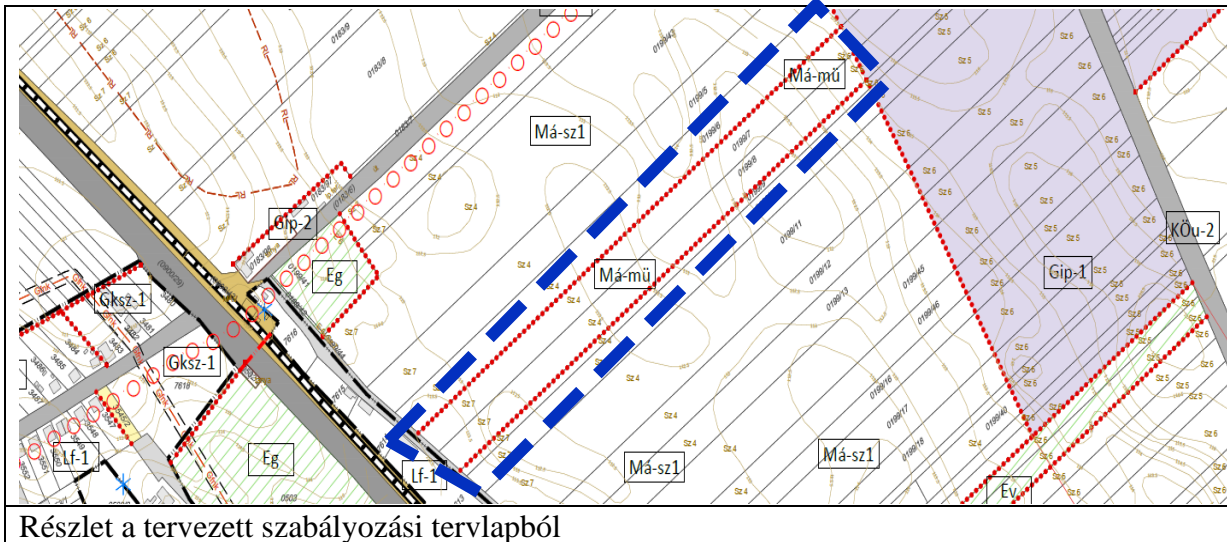
Településrendezési feladat:

A telektulajdonos kéri a 0199/7 és 0199/8 hrsz.-ú – jelenleg nem beépíthető ingatlanok – Má-k övezeti besorolásának módosítását. A tulajdonos a telkeken a mezőgazdasági vállalkozásához kapcsolódóan mezőgazdasági gépeket kíván tárolni, elhelyezni, illetve a takarmánynövények tárolását biztosítani. A telkek egy része Gip-3 építési övezetben van, de a gépszínek építése a mezőgazdasági területen tervezett.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:**HÉSZ és SZT módosítás**

A 0199/7 és 0199/8 hrsz.-ú telkek tekintetében az Má-k övezet módosítása javasolt egyedi, a tervezett beépítésnek megfelelő általános mezőgazdasági üzemi (Má-mü jelű) övezet meghatározásával. (Má-k ➤ Má-mü).



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Az övezetben a 10%-os legnagyobb beépítettség meghatározásával mintegy 4.000 m² bruttó szintterület megvalósítására nyílik mód, abban az esetben is, ha a telkek megosztása a hatályos terv szerinti Gip övezeti határ mentén megvalósul. A tervezetben a telekösszevonásra is lehetőséget kell biztosítani.

Övezeti jel	Új övezet bevezetése
Legnagyobb szintterületi mutató	Má-mü
Beépítési mód	-
Legnagyobb beépítettség (%)	SZ
Legnagyobb épületmagasság (m)	10
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	7,5
	15.000

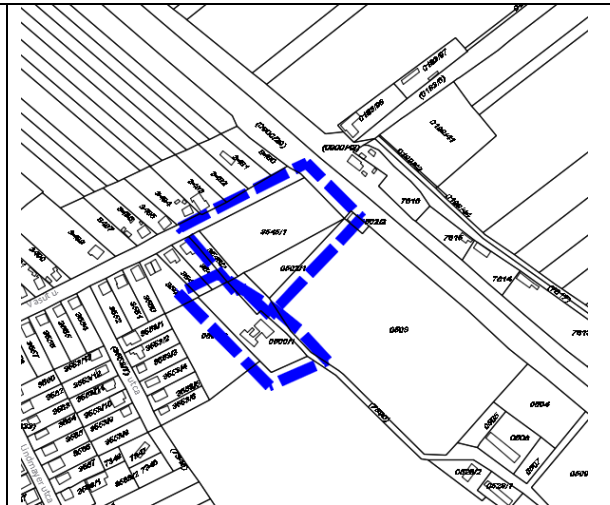
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben részben *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználásban van, részben *települési térségnek minősül*, mivel a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt területként meghatározott. A módosítással érintett terület mezőgazdasági térség, amely védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

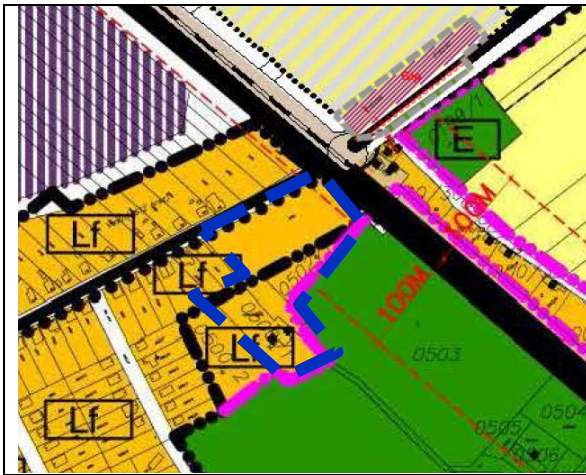
A HÉSZ és az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, nincs jelentősebb hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére. Az érintett telkek nyilvántartott szőlőtermőhelyi kataszteri területek. A területen telepített szőlő nem található. A módosítás által létrejövő mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás a felsőbb jogszabályoknak megfelelő besorolás, új beépítésre szánt területet nem határoz meg.

B18. Pávics László kérelme (Dabas-Gyón, Gyóni vasútállomással szemben)

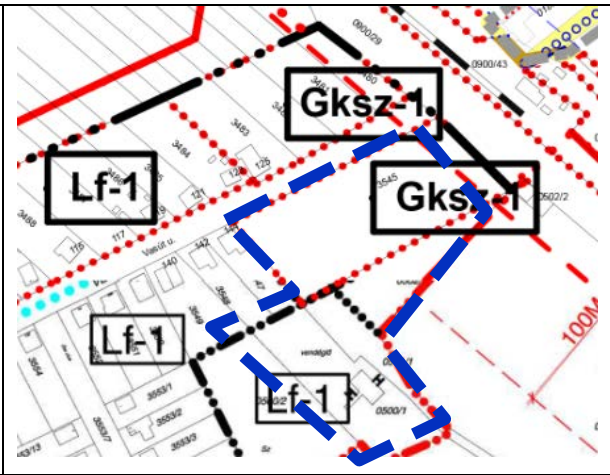
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

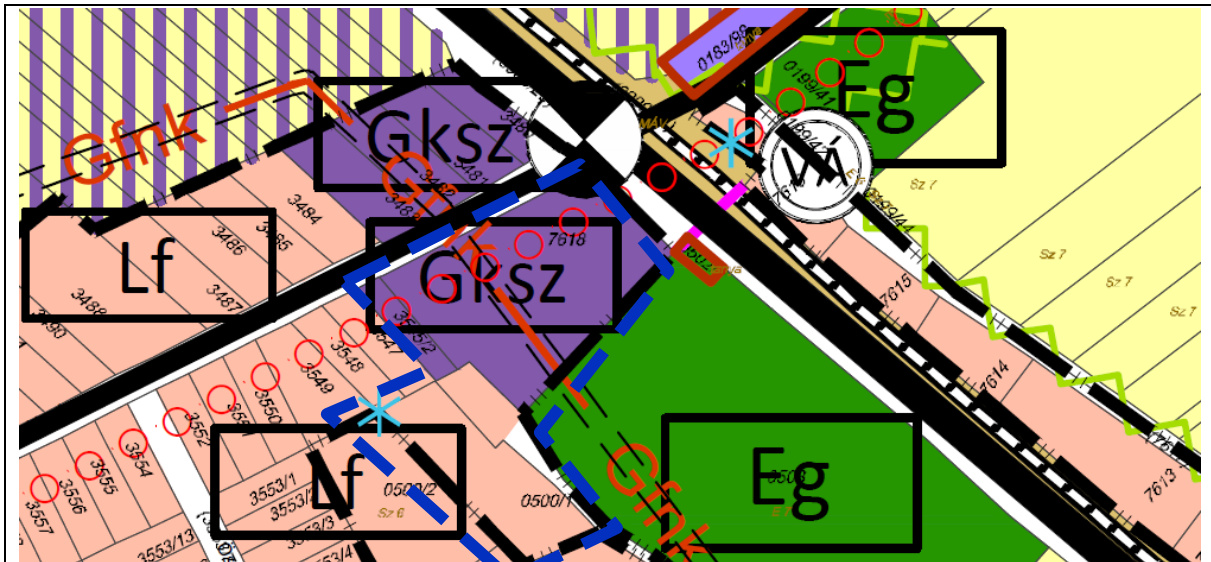
Pávics László a 3545/1, a 0502/1, a 0500/1 hrsz.-ú telkek Gksz területfelhasználásba történő átsorolását, a Gksz-1 építési övezetnek megfelelő paraméterekkel, kéri továbbá a tervezett belterülethatár meghatározását ezen telkek tekintetében. (A 0502/1 hrsz.-ú telek belterületbe vonásáról jogerős hatósági engedély áll rendelkezésre.)

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

A tulajdonos a döntést követően kérelmétől visszalépett, így a 0500/1 hrsz.-ú területtel kapcsolatos módosítás törlésre kerül, a tervezet kizárólag az ellentmondások feloldását tartalmazza.

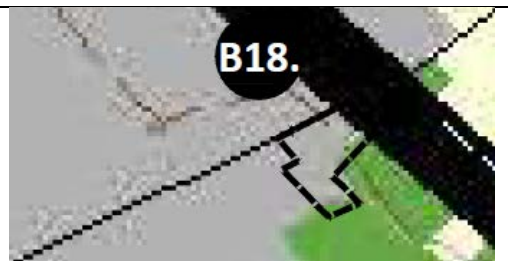
Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A területhez kapcsolódik a Vasút utca túloldalán lévő 3480-3483 hrsz.-ú 4 db telek, ezen telkek a HÉSZ és az SZT alapján Gksz-1 jelű építési övezetben vannak, a TSZT-ben Lf területfelhasználásban. Az ellentmondás feloldása javasolt, vagyis ezen telkek TSZT-ben Gksz területfelhasználásként történő meghatározása, a szerzett, és jóhiszeműen gyakorolt építési jogok figyelembevételével. (Lf ➤ Gksz).

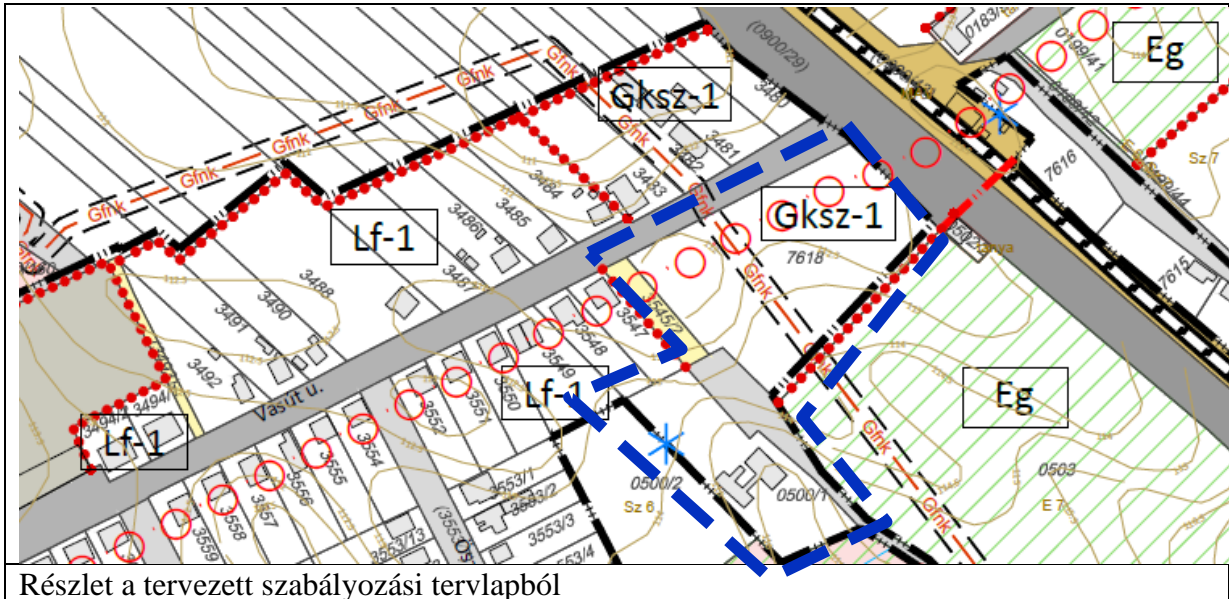


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.



A területre a helyi építési szabályzatban alkalmazott Gksz-1 jelű építési övezet alkalmazása történik a tervezetben is, változás nélkül.



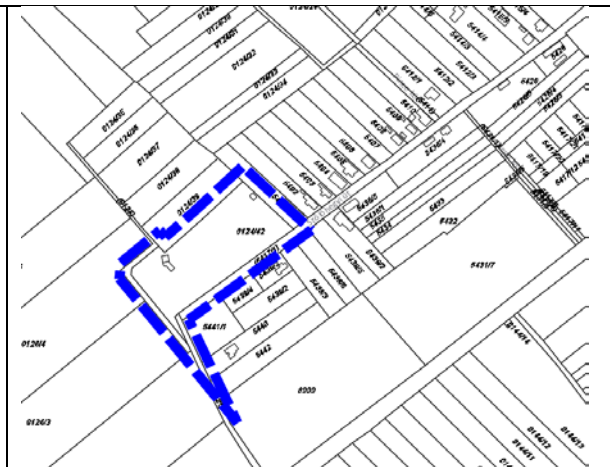
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi- illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint. A módosítás technikai jellegű, az építési övezet és a kapcsolódó előírás nem változik.

B19. Holecz Csaba 1. sz. kérelme 0124/42 hrsz. tekintetében (Szőlőhegy – volt pálinkafőzde)

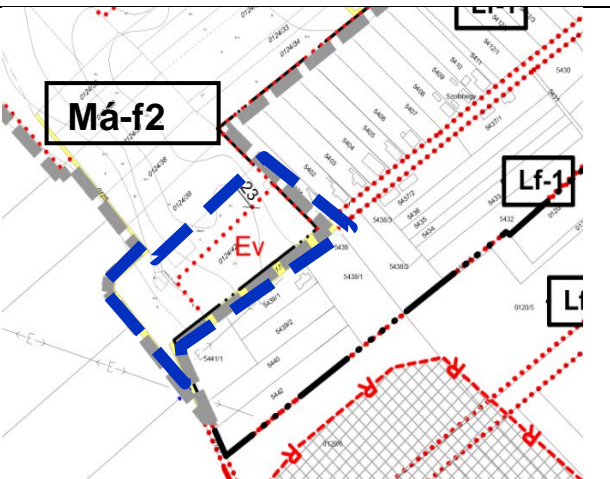
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Holecz Csaba a Szőlőhegyen a 0124/42 hrsz.-ú telek belterületbe vonását és Lf építési övezetbe sorolását kéri.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

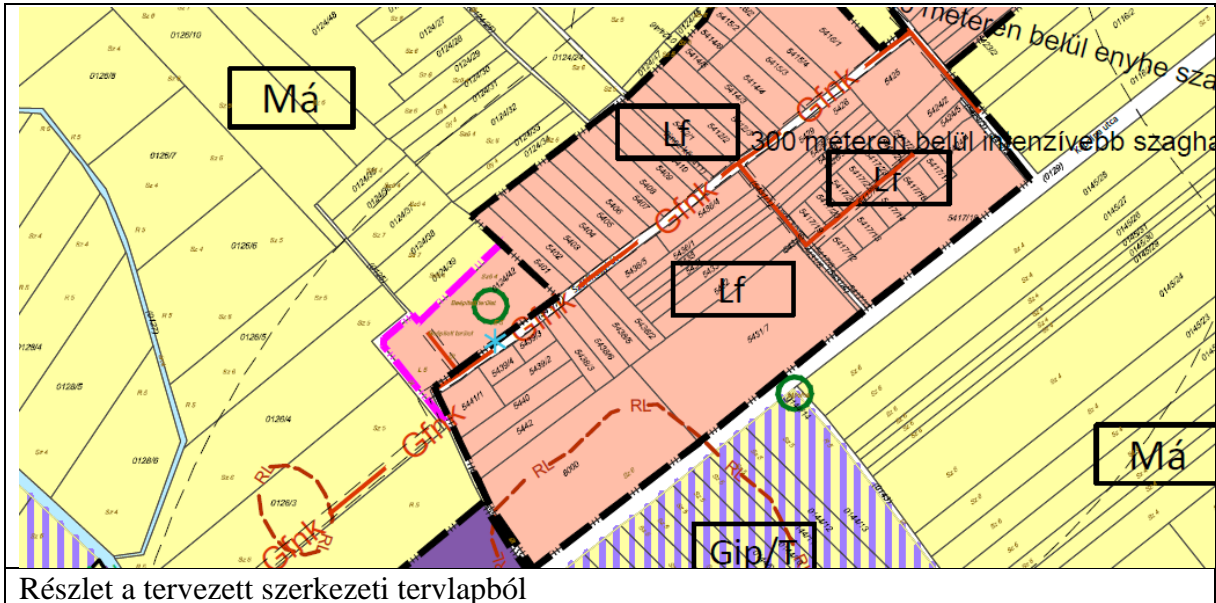
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ és módosítás

A 0124/42 hrsz.-ú telek beépült, lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület található itt: a volt pálinkafőzde, amely átalakításra került, jelenleg már nem mezőgazdasági üzemi épületként funkcionál, edzőterem lett. A telken további beépítés tervezett lakóépület telepítésével. A jelenleg Má és Ev területfelhasználásban meghatározott terület, a kialakult és tervezett használatnak megfelelően Lf területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása javasolt,

tervezett belterületbe vonással, szerkezetileg és településképi szempontból is kapcsolódva a kialakult Lf telektömbhöz és szomszédos lakóterületekhez.

A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet kell kijelölni, vagy a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $10.979 \cdot 0,05 = 549 \text{ m}^2$, (Má, Ev ➤ Lf) amely a település területén belül kerül kijelölésre. A módosítás területrendezési követelményeknek való megfelelését önálló fejezet tartalmazza.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület javasolt területfelhasználás változásai

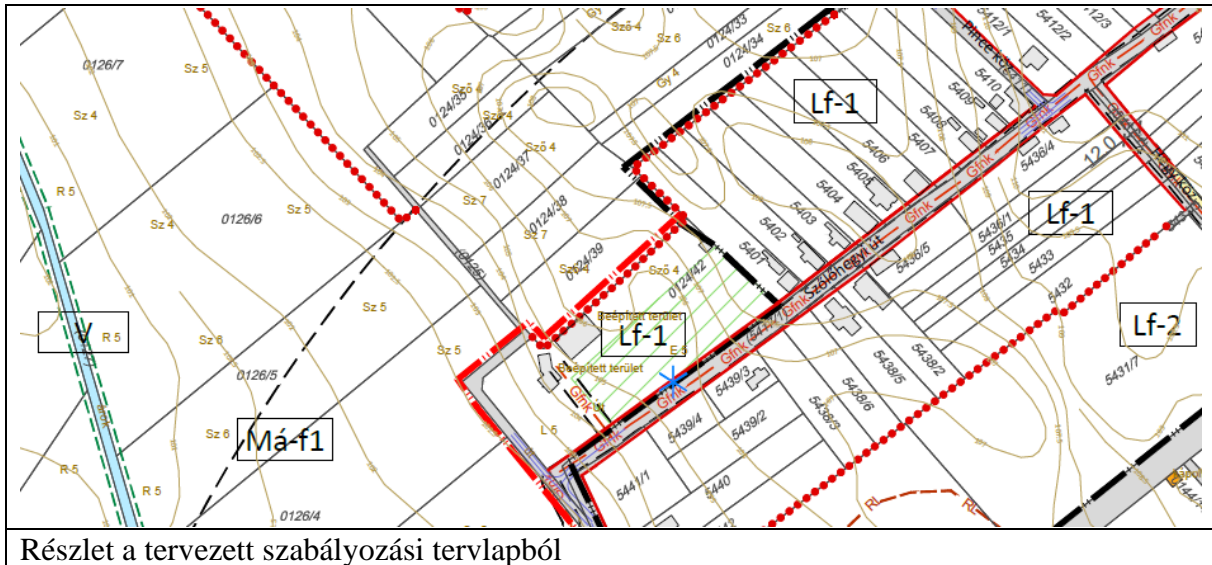
Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Ma E	Lf Lf	5.795 5.184	BIA (összes): 5%: 549 m ²

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* és *erdőgazdálkodási térség* térségi területfelhasználásba sorolt, erdők övezetén kívül egyéb térségi övezettel, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.



A területre a hatályos helyi építési szabályzatban alkalmazott Lf-1 jelű övezetnek megfelelő építési övezet kerül meghatározásra.

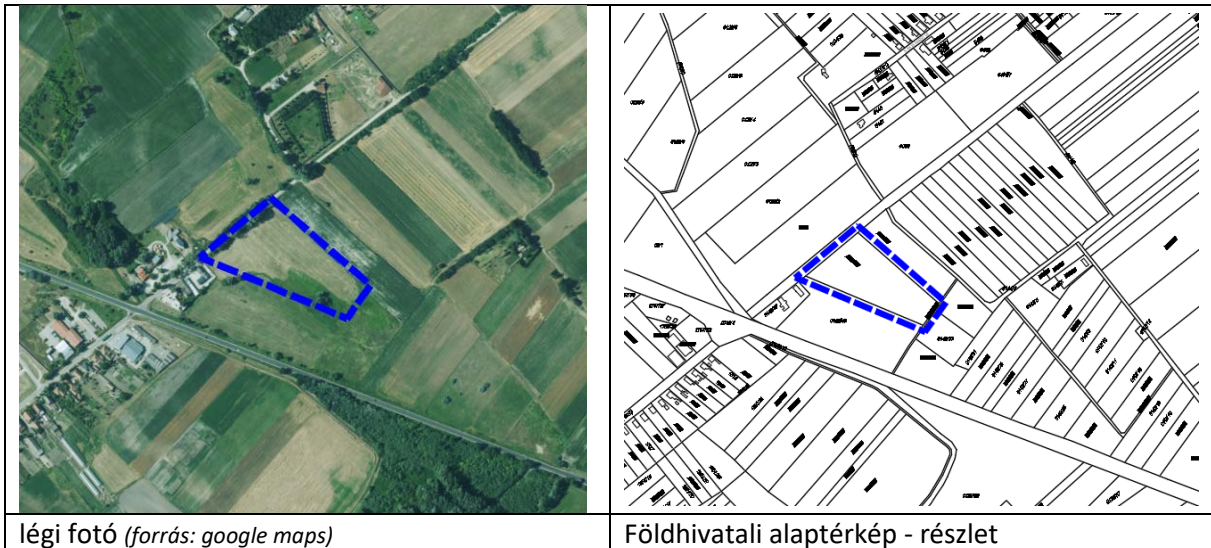
	Hatályos övezet alkalmazása
Övezeti jel	Lf-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720, K
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

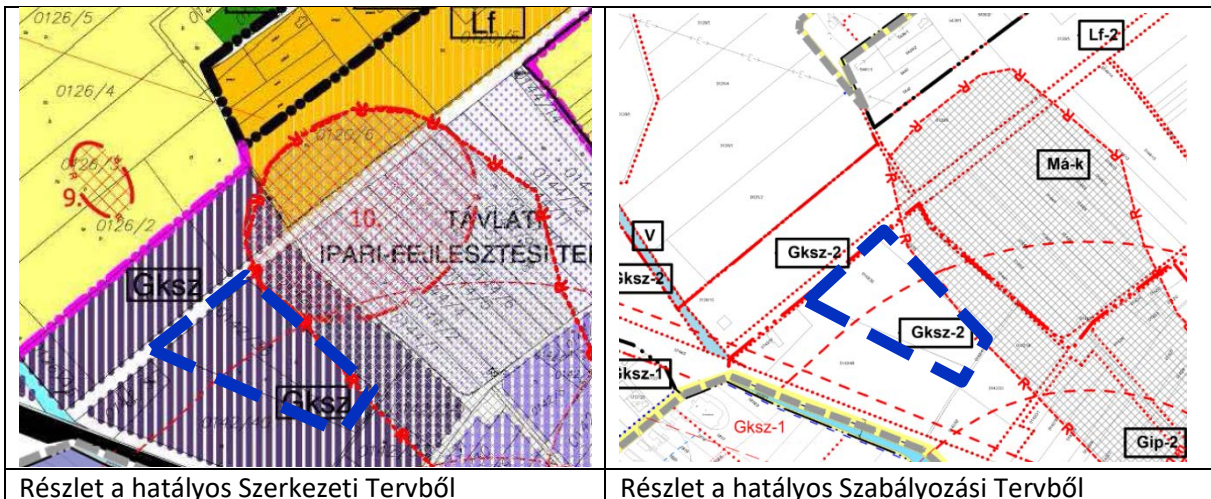
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A mezőgazdasági és védelmi erdő területfelhasználású területek falusias lakóterületté alakulásával az eddig beépítésre nem szánt területek lehetséges beépítési mértéke változik, és a terület kialakult beépítettségének figyelembevételével is a zöldfelületek igénybevételével járhat, melyet intenzív növénytelepítéssel lehet ellensúlyozni. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 549 m² kiterjedésben zöldterület kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíz-tisztító mögötti zöldterületi sávban) és a honvédségi területen újonnan kijelölt erdőterületek formájában valósul meg.

B19/b. Holecz Csaba 2. sz. kérelme (Szőlőhegy, Kápolna utca)

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

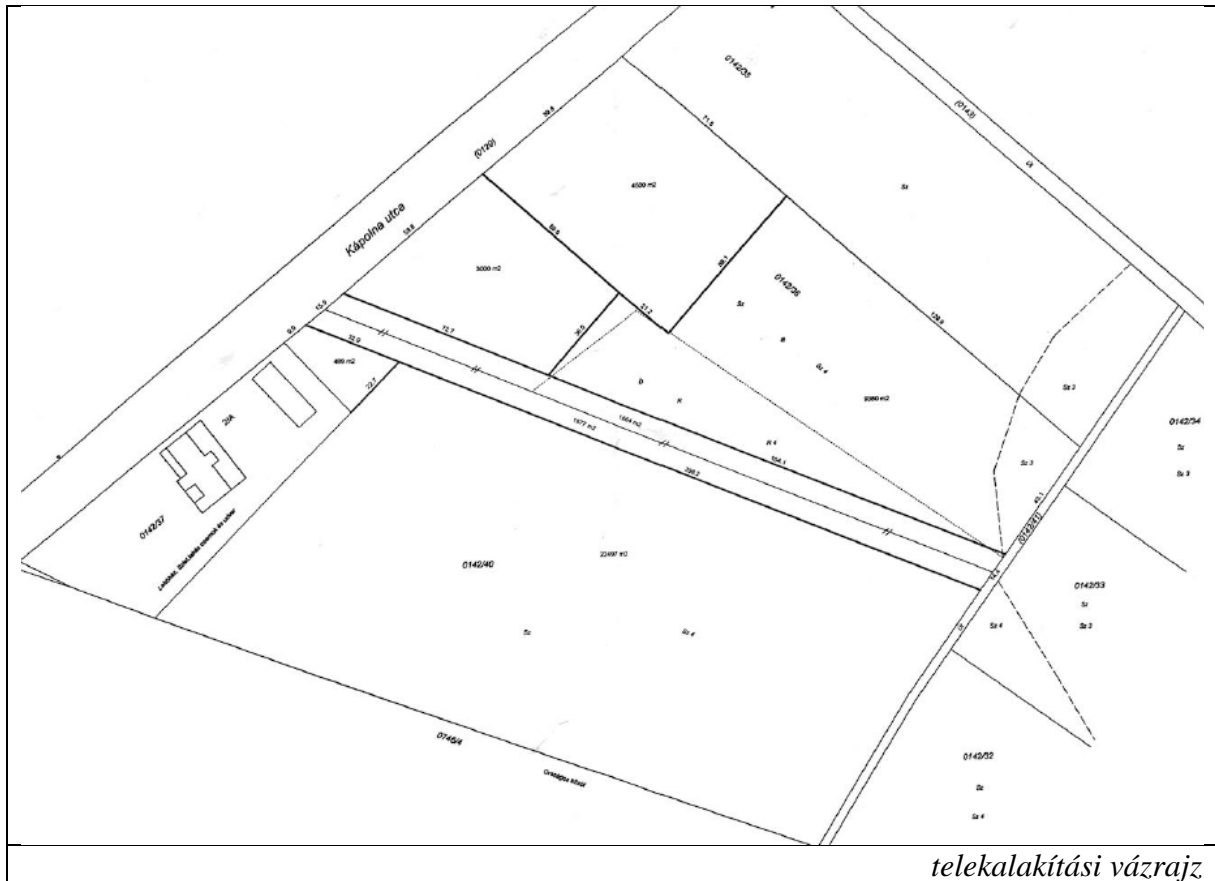
Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Holecz Csaba a meglévő vállalkozásainak fejlesztéséhez 2 db ipari telephely kialakítását tervezi, Kápolna út felőli megközelítéssel. A későbbi belső területek feltárásához az ingatlan oldalhatárán a szomszédos telekterület tulajdonosával egyetértésben 14 m szélességű út megvalósítását tervezik.

A tulajdonos a 0142/36 hrsz.-ú telek területéből 4.500 m², illetve 3.000 m² területű Gksz jelű területfelhasználási egység és Gksz-2 jelű építési övezet helyett Gip területfelhasználás és Gipe építési övezet meghatározását kéri a Szabályozási Terven a megvalósítani tervezett magánút jelölésével.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.



Tervjavaslat:

HÉSZ és SZT módosítás

A 0142/36 hrsz.-ú telek és az érintett telektömb kapcsolódva a környező területek területfelhasználásához Gksz területfelhasználásból Gip területfelhasználásba és Gipe-6 jelű építési övezetbe kerül, tervezett belterületként. (**Gksz ➤ Gip**)



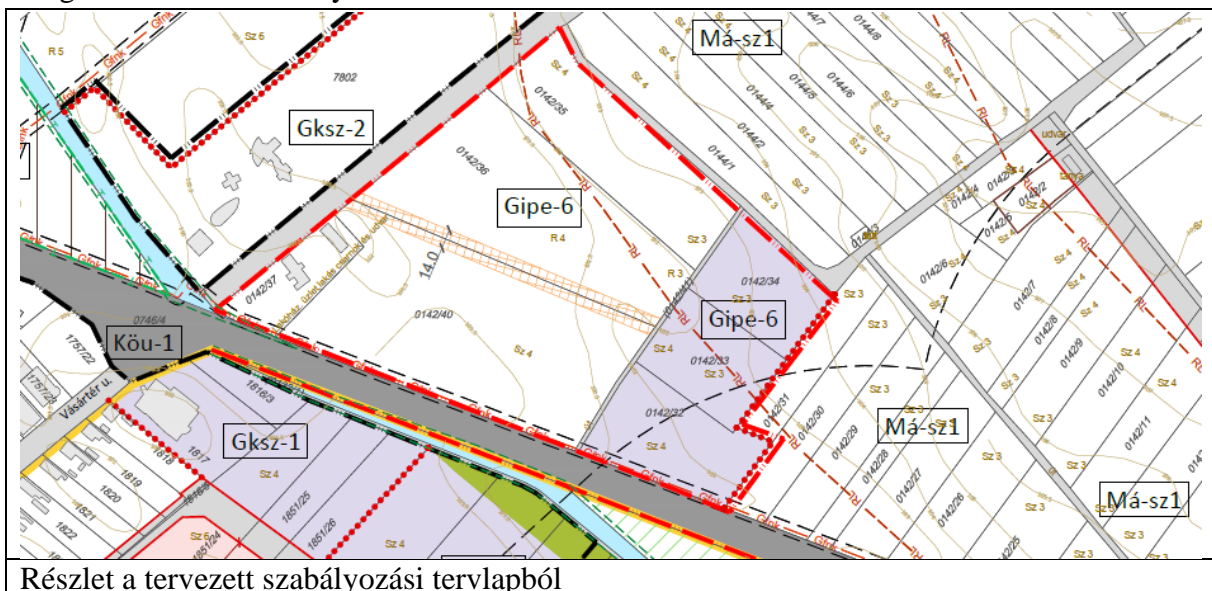
Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az új építési övezet bevezetése a beépítési paraméterekben nem tesz változást, a módosítás a terület alapvető rendeltetését módosítja, a környezetre jelentős terhelő hatást kiváltó rendeltetések kizárásával. A gazdasági tevékenységek mellett a vendéglátás és szolgáltatás is bevezetésre kerül.

	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet
Övezeti jel	Gksz-2	Gipe - 6
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	50	50
Legnagyobb építmény magasság (m)	10	10
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	2.500	2.500
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	25	25

Az építési övezetben az elő-, az oldal- és a hátsókerter egyaránt 10,0 méter.

A tervezett magánút területe „közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval kerül meghatározásra a szabályozási tervben.

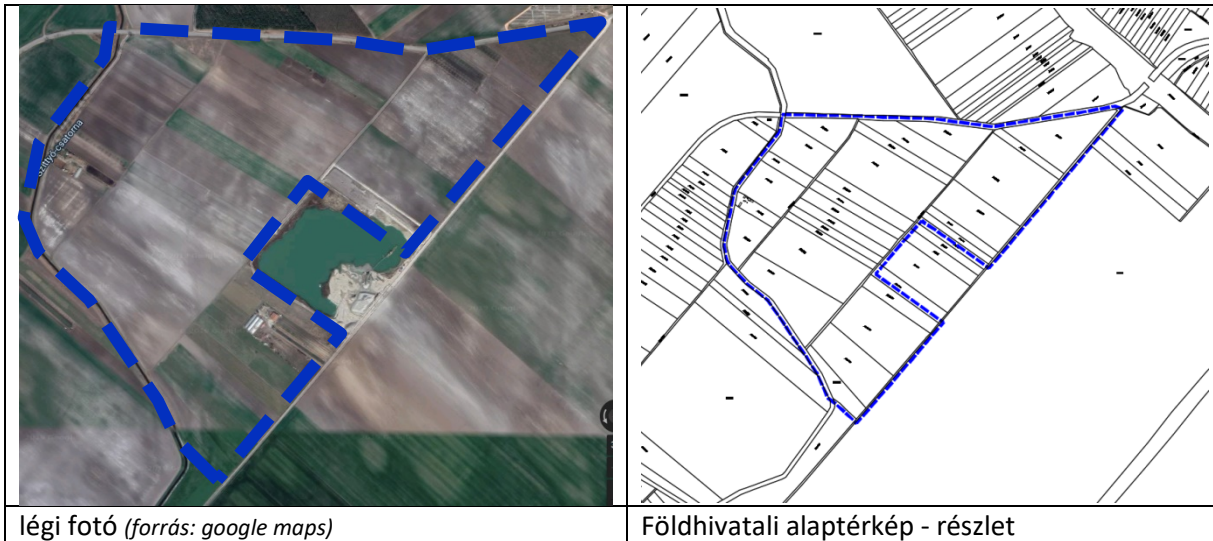


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

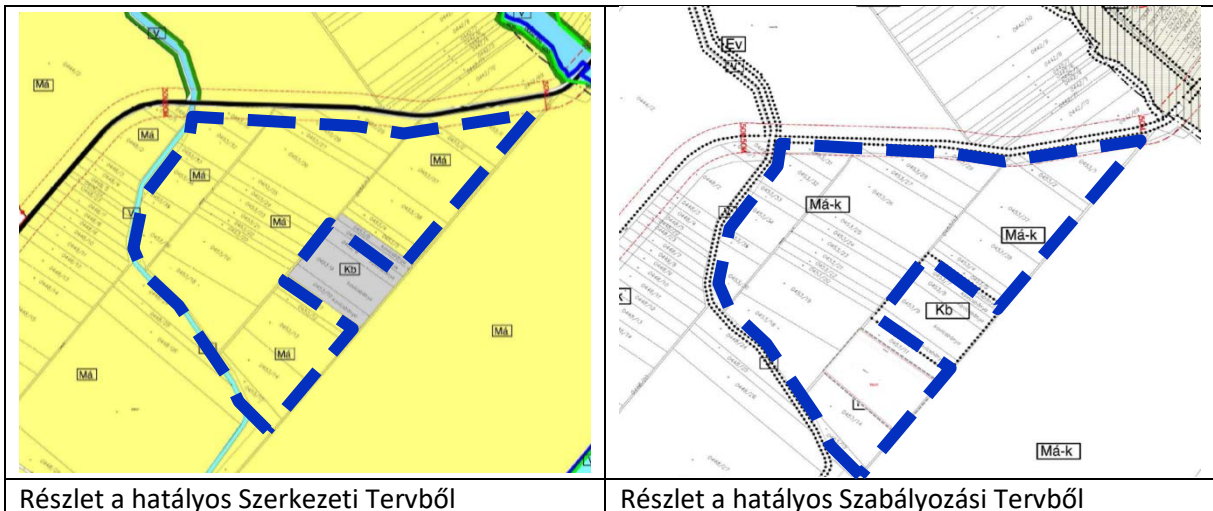
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ és az SZT módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint. A területhasználat megváltozásával az új tevékenység (ipari telephely) az érintett területen helyi környezeti terhelést eredményezhet. A környezetterhelés a burkolt felületek és a gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. A fejlesztést úgy kell véghez vinni, hogy az esetleges környezetszennyezést az ipari tevékenység tervezése során ki kell zárni, a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat be kell tartani.

B20. DKB Godspeed Kft. kérelme az I. sz. homok, kavicsbánya bővítés ügyében

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A DKGB Godseed Kft. kéri az alábbi, környezethasználati engedéllyel rendelkező ingatlanokra az Má területfelhasználás és övezet különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kb-b) területfelhasználásba és övezetbe történő átsorolását:

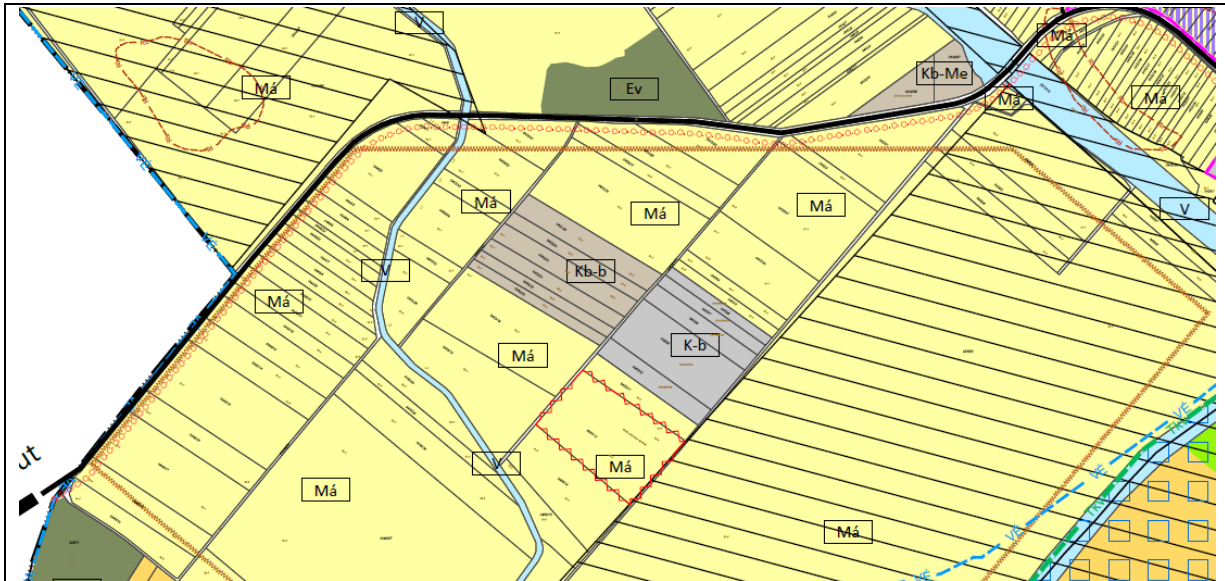
- kérelem 1: 0453/5, 0453/4, 0453/38, 0453/11, 0453/19, 0453/20, 0453/22, 0453/21, 0453/23, 0453/24, 0453/25, 0453/17;
- kérelem 2 (a kérelem 1 kiegészítése): 0453/1, /2, /3, /6, /7, /8, /9, /10, /12, /13, /14, /15, /18, /23, /26, /27, /28, /29, /30, /31, /32, /33, /34, /35, /36, /37.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A módosítással az Má területfelhasználás és övezet különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kb-b) területfelhasználásba és övezetbe történő átsorolása történik (**Má > Kb-b**) a 0453/20, 0453/21, 0453/22, 0453/23, 0453/24, 0453/25 hrsz.-ú, a hatályos településrendezési eszközökben K-b jelű különleges bánya területként meghatározott telkekhez közvetlenül kapcsolódó ingatlanok tekintetében.

A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



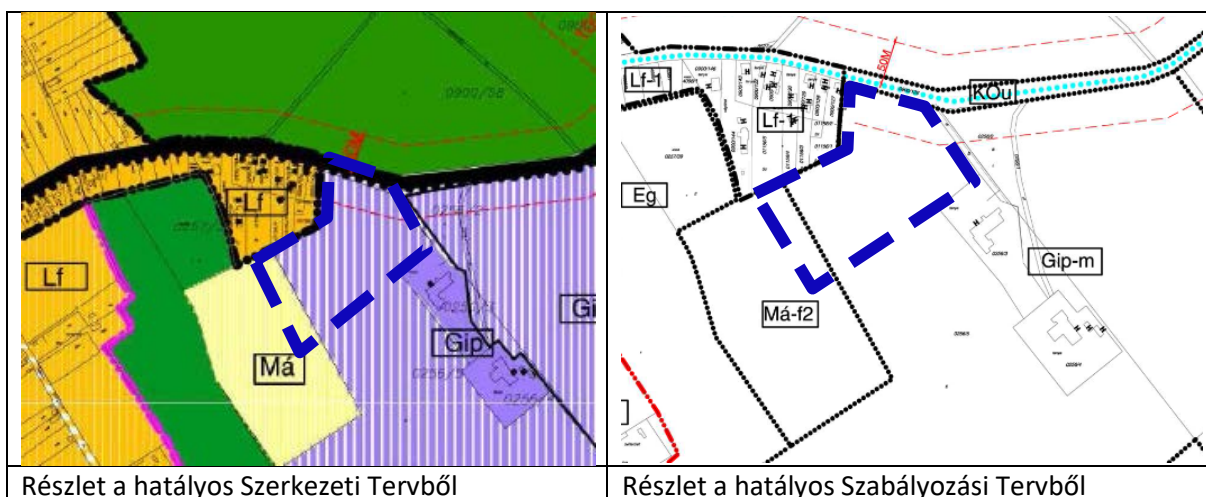
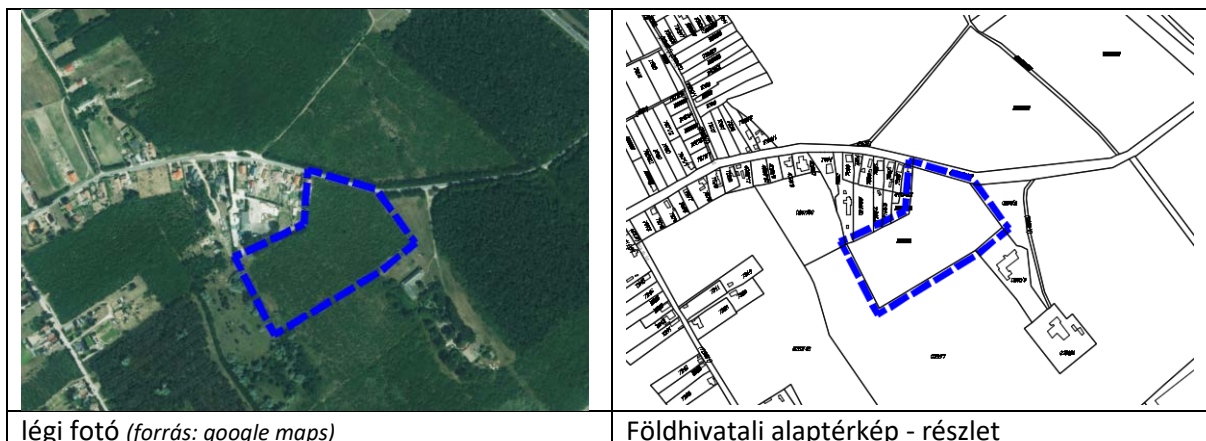
Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználásba sorolt, vízminőség-védelmi terület övezetén kívül és bányatelek határával érintett, egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

**Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem**

A TSZT és HÉSZ módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, viszont a mezőgazdasági területből különleges bányaterület jön létre a jelenlegi bányaterület kibővítéseként, mellyel a biológiailag aktív felületek aránya jelentősen csökken.

A bővítésre szánt terület jelenleg művelés alatt álló szántó (5-ös, 6-os művelési osztályú). A rendeltetés megváltozásával a bányászati tevékenység és az ezzel járó kiegészítő tevékenységek (kitermelés, tárolás, szállítás) helyi szinten környezetterhelést okozhatnak. Az esetleges környezetszennyezést az új rendeltetés tervezése során ki kell zárni, a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat be kell tartani.

B21. Hornyák Andrásné kérelme (Dabas-Gyón, Vacsí út)**Településrendezési feladat:**

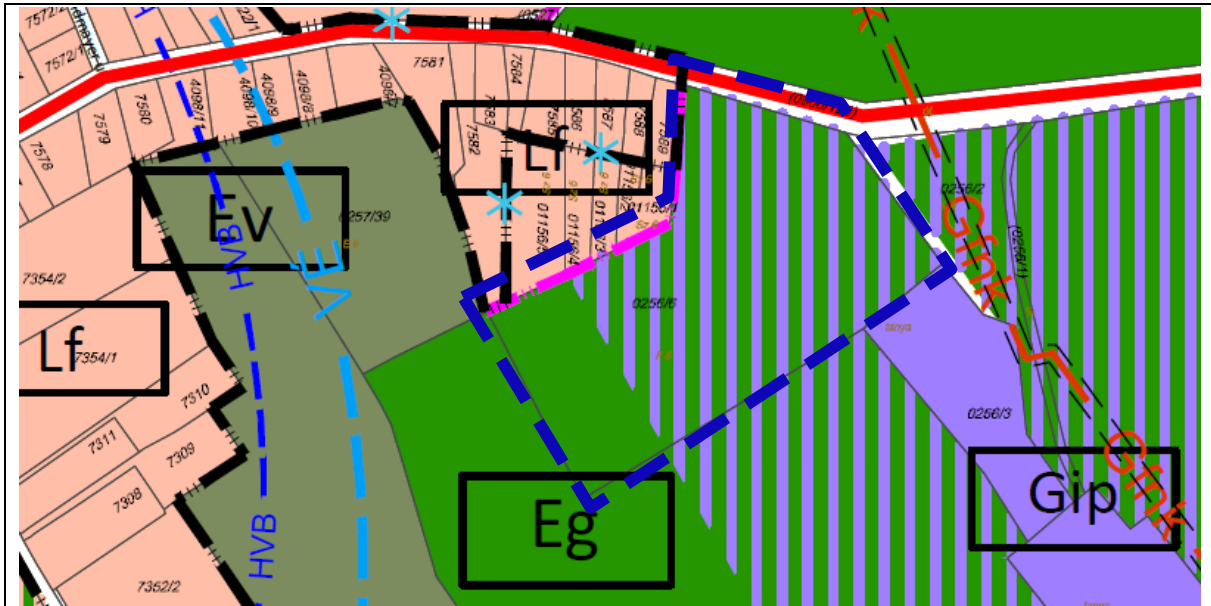
Hornyák Andrásné kéri a 0256/6 hrsz.-ú, erdő, 3 ha 1.142 m² nagyságú ingatlan belterületbe vonását és lakóterületté történő kijelölését.

Tervjavaslat:

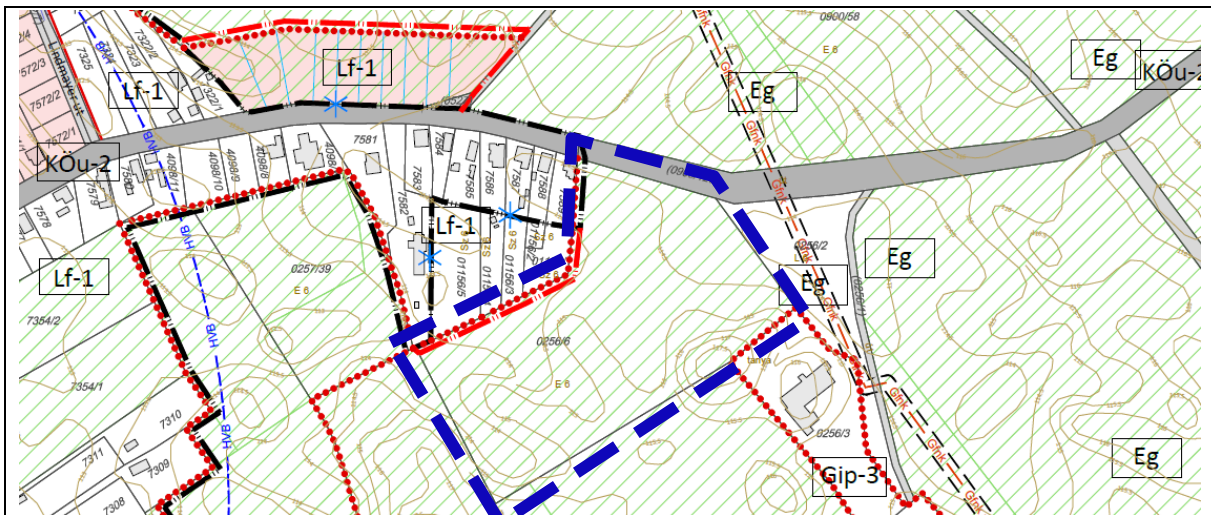
HÉSZ módosítás

Az önkormányzat a kérelmet a 79/2020. (VI.30.) sz. döntésében nem támogatta.

A területen a TSZT-ben Gip-T területfelhasználás, az SZT-ben az érvényes művelési ágnek megfelelő Eg és Má-f2 övezet kerül meghatározásra.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból



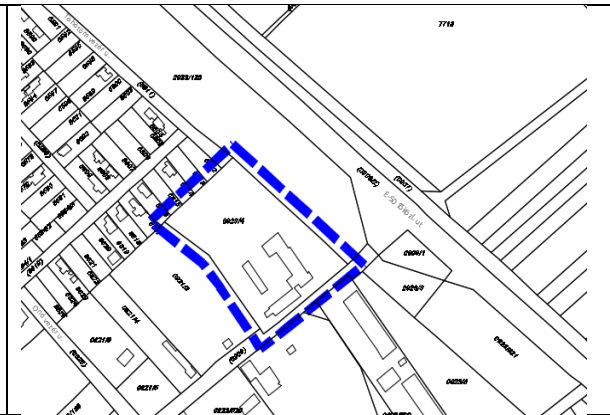
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

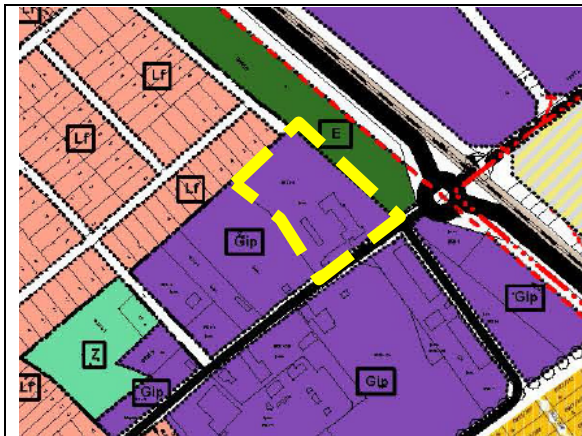
A terület egyik része adatszolgáltatás szerinti gazdasági erdőterület, valóságban is erdő borítja, másik része művelés alatt álló szántó. A jelenleg hatályos TSZT az erdővel borított 0256/6 hrsz.-ú telket tervezett ipari gazdasági területfelhasználásba sorolja. Az új TSZT-n a kétszintű területfelhasználás alkalmazásával a területen, hosszú távon a gazdasági-ipari tevékenység támogatott, azonban a szabályozási terven a jelenlegi erdőrendeltetés fog szerepelni. Ez a módosítás a valós erdő ideiglenes védelmét szolgálja, amíg a területen nem jelentkezik fejlesztői igény. Az 0256/6 hrsz.-ú telek Má területfelhasználásban lévő részletének lakóterületbe történő átsorolása zöldfelületi szempontból sem támogatott.

B22. Dabas Tej Kft. kérelme – (Dabas, Dinnyés Lajos utca)

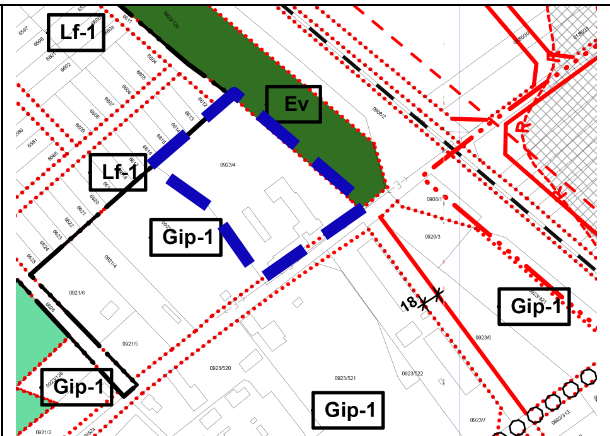
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Dabas Tej Kft. kéri, hogy a 0923/4 hrsz.-ú telek egy részét, vagyis a Tejúzem használaton kívüli, mintegy 7.800 m²-nyi területét Gip területfelhasználásból történő átsorolását falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba és építési övezetbe a tervezett belterületbe vonás jelölésével. A területen lakások kialakítása tervezett, a környező falusias lakóterületbe illeszkedő településképi megjelenéssel, beépítési intenzitással.

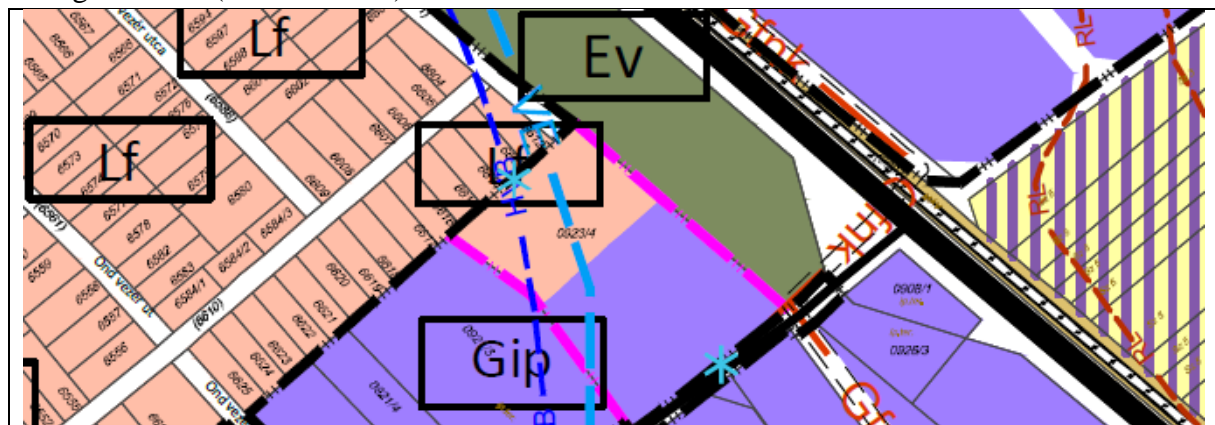
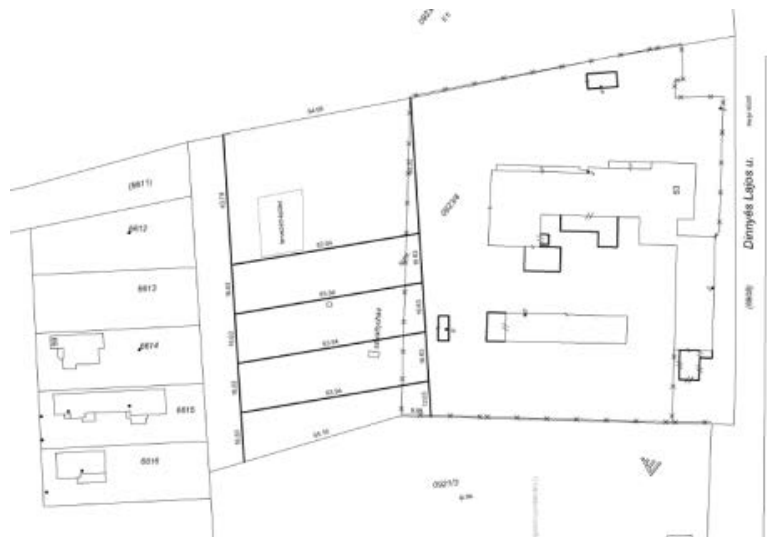
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A területen az ábra szerinti, lakóépületek telepítésére alkalmas telkek kialakítása tervezett.

A módosítás tartalmában összekapcsolható a Töhötöm vezér útja Dinnyés Lajos útig történő önkormányzat által tervezett kivezetésével. A közlekedési javaslat a víz- és szennyvíz fejlesztés műszaki megoldásaira is támogatón hat (körvezetékek).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

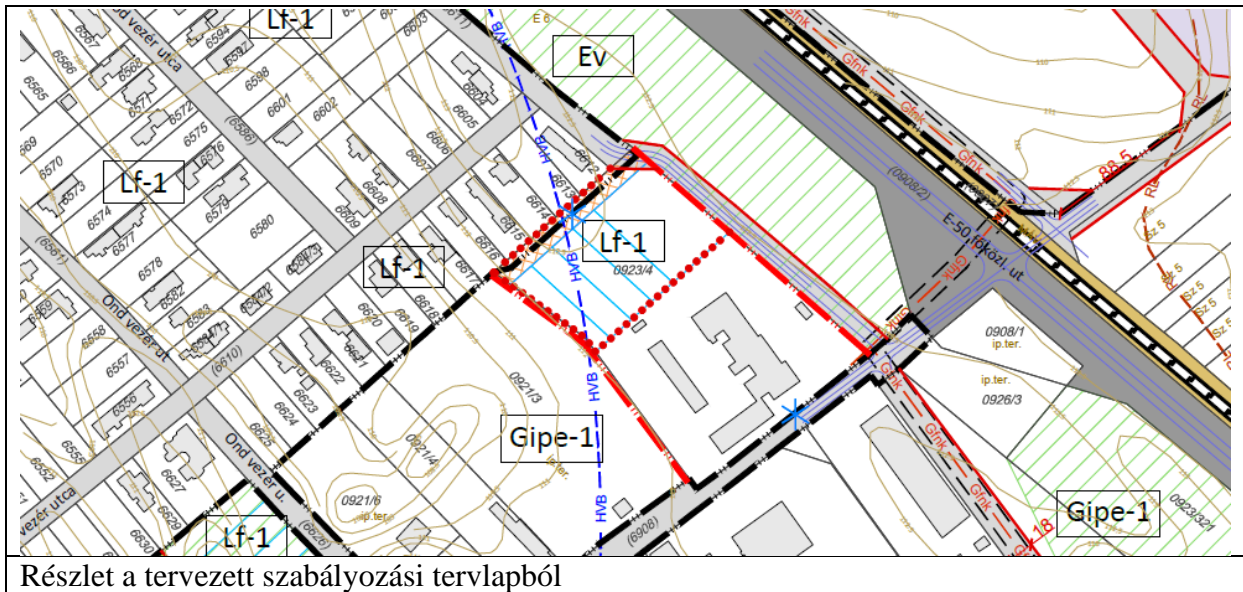
A fentiek alapján javasolt a 0923/4 hrsz.-ú telek egy – a fenti ábrán szereplő – részének területét Gip területfelhasználásból falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba, és a hatályos helyi építési szabályzatban alkalmazott Lf-1 építési övezetbe sorolni a tervezett belterületbe vonás jelölésével.

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szint-területi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöld-felületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gip-1	2000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Lf-1	720, K	12	30	0,5		40		K, 5,0

Az építési telkek feltárását 12,0 m szélességű magánút biztosítja, amelyet a szabályozási terv közlekedés céljára fenntartott területként jelöl.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. (**Gip** ➤ **Lf** és **tervezett belterület**).

A Töhötöm vezér útja folytatásában tervezett szabályozással az önkormányzati tulajdonban lévő Ev övezet területét érintve a 0923/120 hrsz.-ú telket érintően közúti kapcsolat kerül kialakításra a Dinnyés Lajos útra.

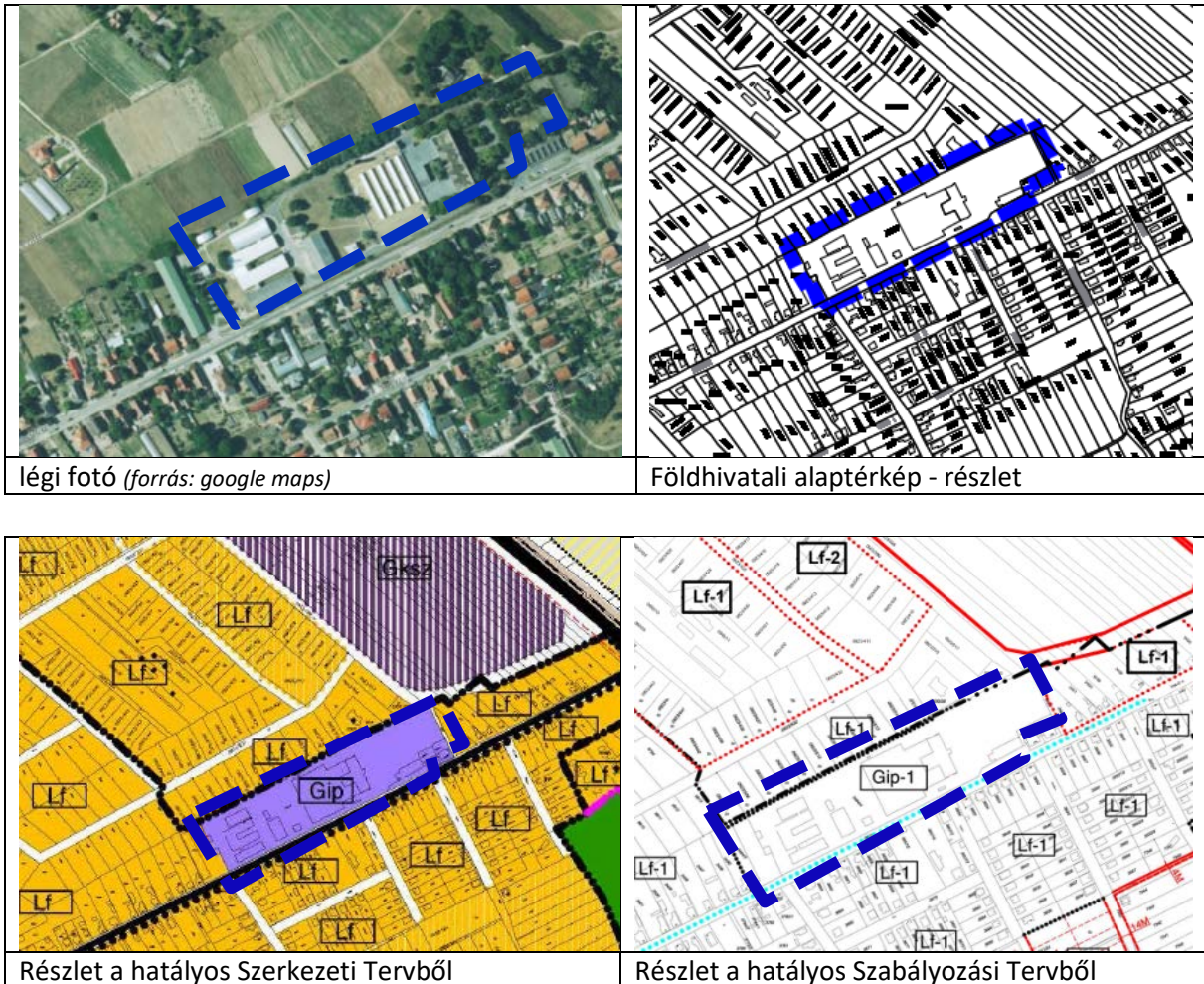


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, vízminőség-védelmi terület térségi övezeten kívül egyéb, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár negatív hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére. Az ipari gazdasági terület falusias lakóterületbe való átsorolása zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból kedvező változás.

B23. Centrál Dabasi Nyomda Zrt. kérelme**Településrendezési feladat:**

A Centrál Dabasi Nyomda Zrt. telephelybővítést és fejlesztést tervez a 3494/4 hrsz.-ú telken található telephelyen. A meglévő irodaépület kétszintes, felújításra szoruló épület. A telephelyen fennálló épületállomány fejlesztése vertikálisan tervezett. Volumenbővítő beruházás esetén távlati szándék egy magasraktár telepítése.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a jelenleg érvényes Gip-1 jelű építési övezetben az építménymagasság és a legnagyobb beépítettség mértékének a növelése szükséges.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

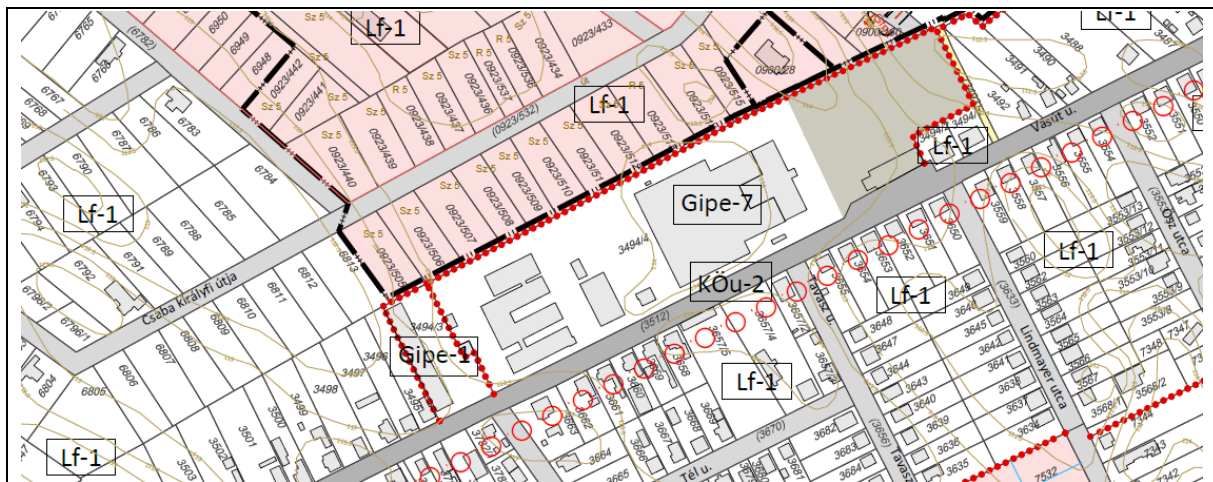
Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

A 3494/4 hrsz.-ú telek tekintetében a Gip-1 építési övezet paramétereinek a módosítása és ezzel a területre érvényesülő új építési övezet létrehozása, új Gipe-7 építési övezet bevezetése (**Gip-1 ➤ Gipe-7**) javasolt.

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gip-1	2000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Gipe-7	25000	-	50	2,0	60	25	-	12,0 (40,0)

A Gipe-7 jelű építési övezetben a szabályozási terv „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” szabályozót határoz meg, kizárólag ezen a területen érvényesíthető a HÉSZ – ben meghatározott 40,0 méter legnagyobb épületmagasság, a HÉSZ-ben meghatározott egyedi szabályok együttes figyelembevételével.

A Gipe-7 jelű építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete 10,0 méter. Az így meghatározott építési helyen kívül elhelyezkedő fennálló építményeken végezhető építési tevékenységekre a HÉSZ kialakult állapotra vonatkozó előírásai érvényesíthetők.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

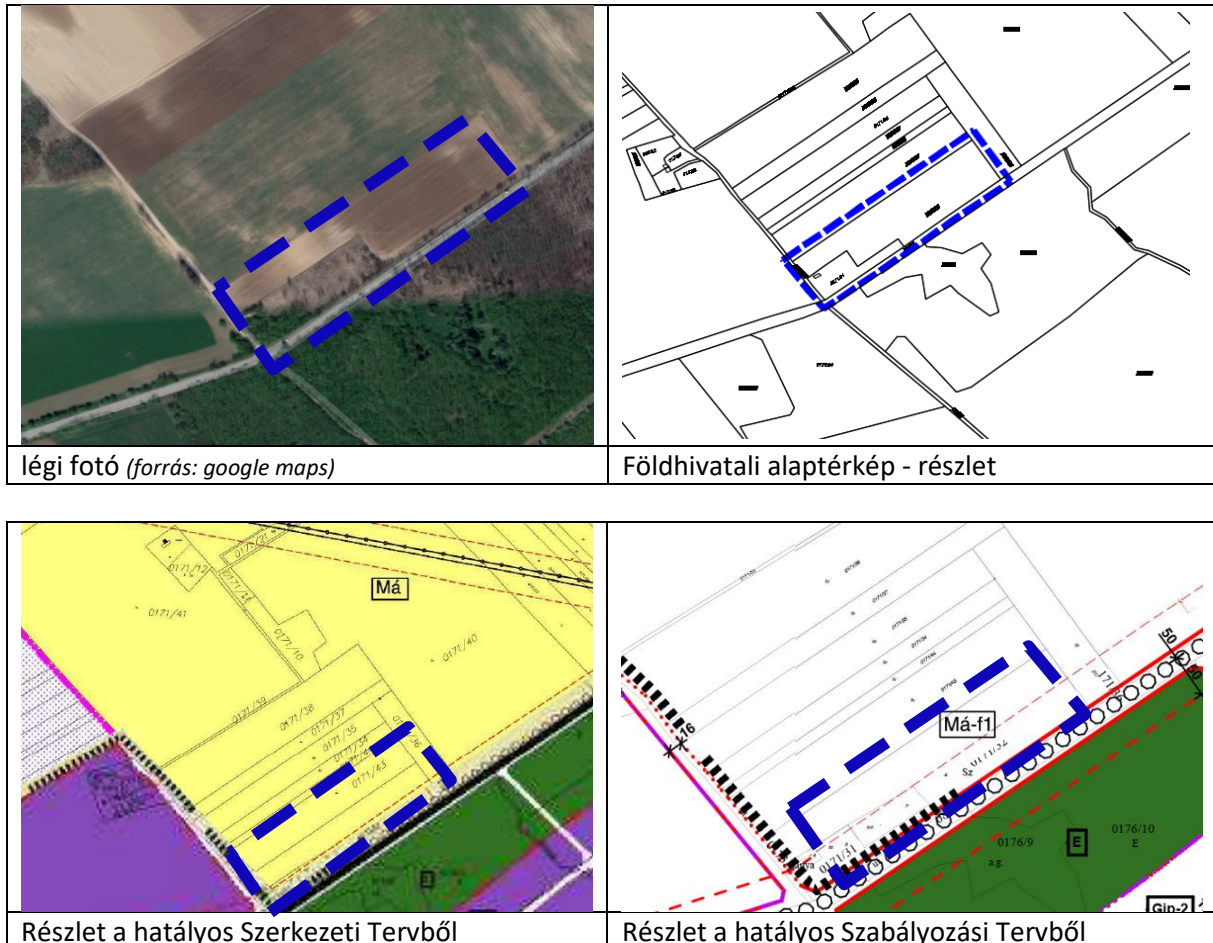
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár jelentősebb hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

B24. Egyéni befektető kérelme

A kérelmet a képviselő-testület – annak előkészítetlensége okán – nem tárgyalta.

B25. Harasztosi Beatrix kérelme (Dabas-Újhartyán között, Szabadság út)**Településrendezési feladat:**

Kérelmező a 0171/31 hrsz.-ú meglévő tanya telken és a hozzá kapcsolódó 0171/32 hrsz.-ú telkeken baromfi vágópont megvalósítását tervezi, a telkek összevonásával. A tervezett mezőgazdasági üzemi terület területe 8.500 m².

A területen mintegy 22.500 db baromfi vágását tervezik havonta. A vállalkozásban 30-40 főt kívánnak foglalkoztatni. A vágópont területén nevelt baromfik mellett, a további vágóállatok teherautóval kerülnek kiszállításra. A telephelyen állattartó építmények és mezőgazdasági üzemi épületek telepítése tervezett. A telkek feltárását a mintegy 17,0 méter szélességű (0838) hrsz.-ú telek biztosítja, amelyen a tehergépjárművek biztonságos behajtása érdekében burkolatfejlesztés tervezett.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

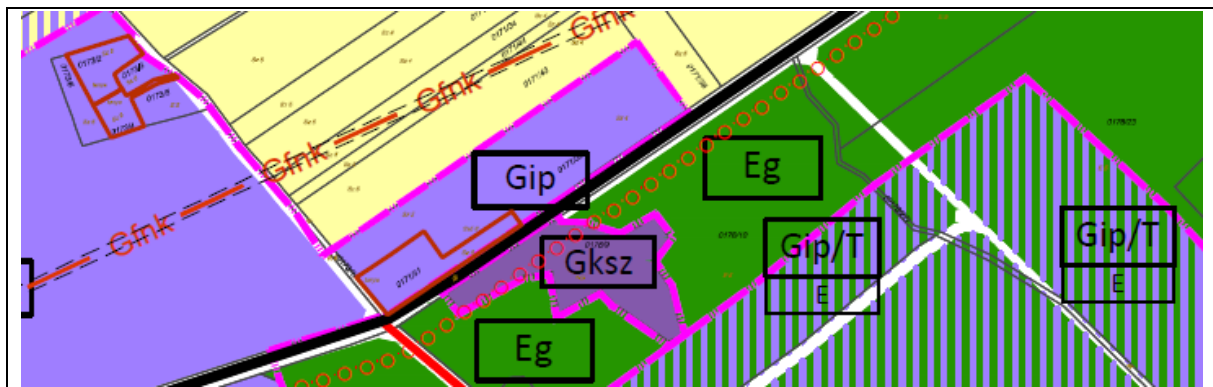
Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

A 0171/31 és 0171/32 hrsz.- ú telket érintően az Má területfelhasználás és övezet módosítása Gip területfelhasználásra és Gipe-8 építési övezetre, tervezett belterületi határ jelölésével.

A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni, vagy a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $34.876,6 * 0,05 = 1.743,83 \text{ m}^2$. (Má > Gip)

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Má	Gip	34.876,6	BIA: 5%: 1.743,83 m ²

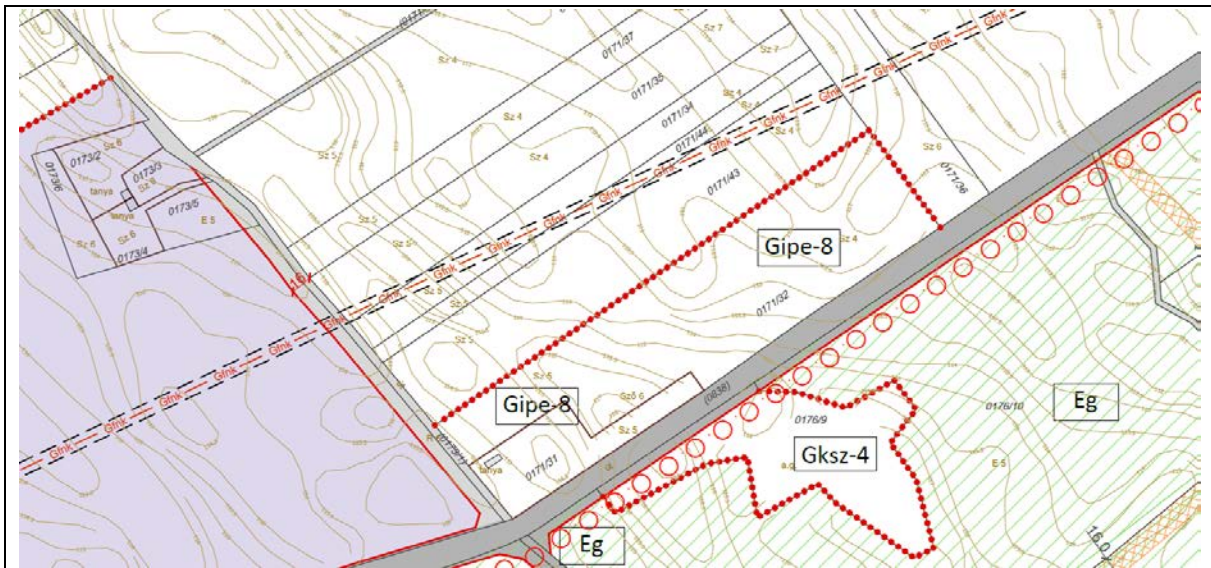


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A területen új Gipe-8 jelű építési övezet bevezetése tervezett a vágópont rendeltetészerű használatát biztosító rendeltetési kör meghatározásával az alábbi beépítési paraméterekkel.

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöld-felületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gipe-8	25.000		30		50	30	-	7,5

A Gipe-8 övezetben az elő-, oldal és hátsókerter mérete egyaránt 10,0 méter.



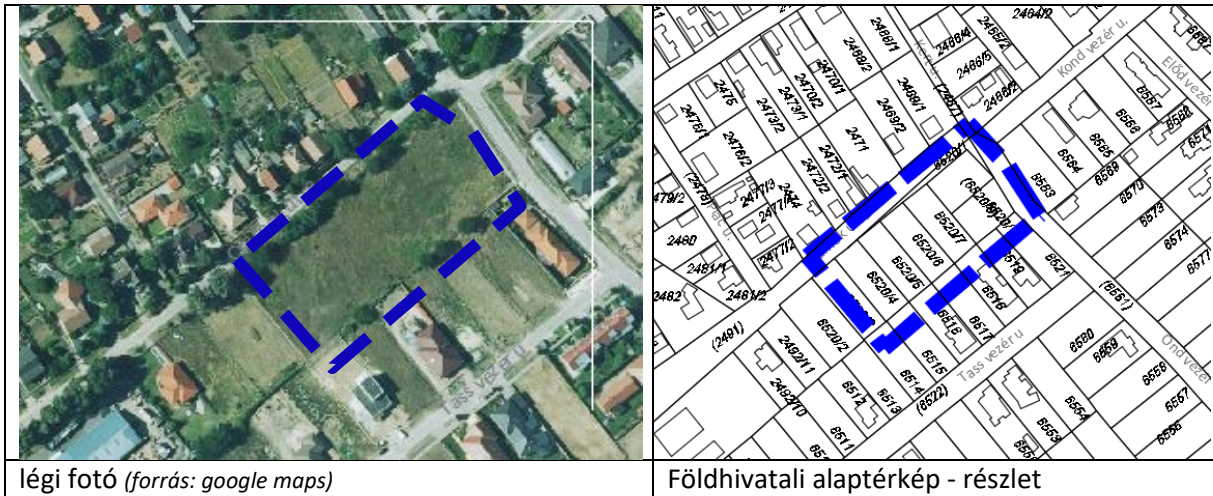
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi terület-felhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

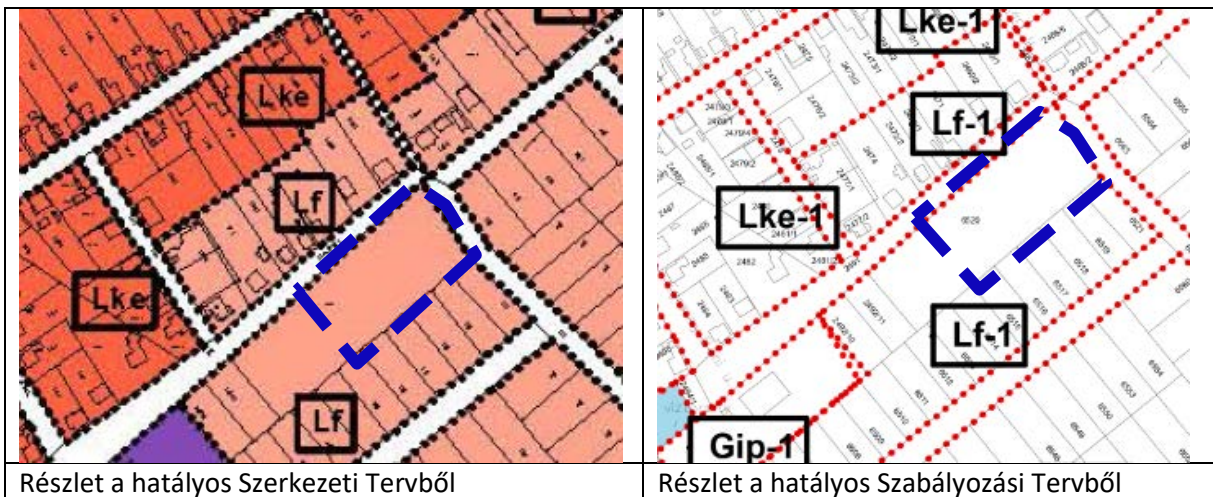
A mezőgazdasági területfelhasználású terület gazdasági-ipari területté alakulásával az eddig beépítésre nem szánt területen a megengedett legnagyobb beépítés mértéke jelentősen megnő, ez a zöldfelületek igénybevételét eredményezi, melyet intenzív növénytelepítéssel némiképp ellensúlyozni lehet. A területhasználat megváltozásával az új tevékenység (baromfivágó pont) helyi környezetterhelést eredményezhet, mely a burkolt felületek és gépjárműforgalom megnövekedéséből adódhat. A fejlesztést úgy kell véghez vinni, hogy az esetleges környezetszennyezést az üzemi tevékenység tervezése során ki kell zárni. A gazdasági létesítmények növényzettel való takarásáról gondoskodni szükséges. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 1.743,83 m² véderdőt kell létesíteni. A pótlás a kis területi lépték miatt az egyéb kis léptékű új beépítésre szánt területekhez tartozó igényekkel összevontan, külön területen együttesen történik. Erről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

B26. Patent-Bau Bt. kérelme (Dabas, Csarnok utca)



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Patent-Bau Bt. képviselője a tulajdonukban lévő Csarnok utca és Ond vezér útja által határolt 6520/4, 6520/5, 6520/6, 6520/7, 6520/9 és 6520/10 hrsz.-ú, kb. 5.400 m² összterületű építési telkek tekintetében ingatlanfejlesztést tervez.

A területen, a telkek összevonását követően 3 db, G+F+2 szintes 10 lakásos lakóépület megvalósítása tervezett.

Lakásonként legalább 1,5 parkoló előírásával.

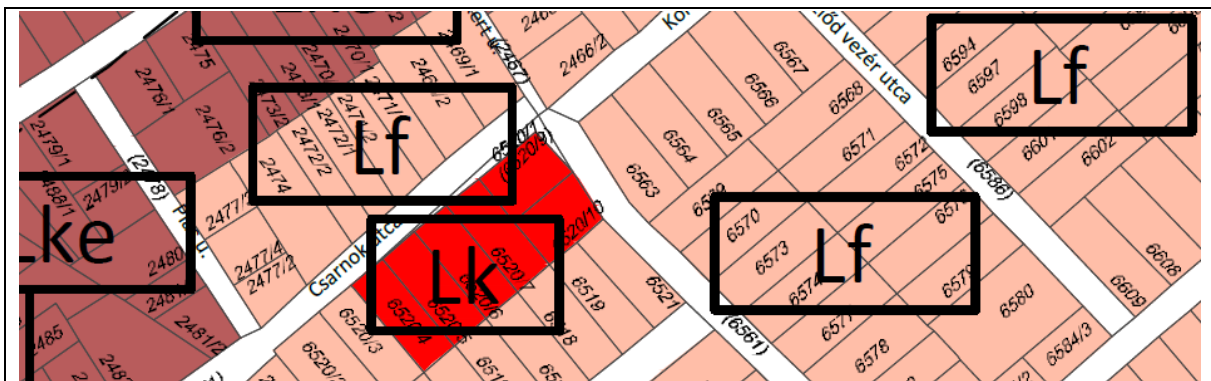


A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A területen a HÉSZ hatályos szabályainak a figyelembevételével 6 építési telken összesen legfeljebb 12 lakás kialakítására van mód. Az önkormányzati döntés alapján javasolt a 6520/4, 6520/5, 6520/6, 6520/7, 6520/9 és 6520/10 hrsz.-ú telkeket érintően az Lf területfelhasználás és Lf-1 építési övezet, kisvárosi lakó (Lk) területfelhasználásra és a hatályos helyi építési szabályzatban az Lk-2 jelű építési övezetnek megfelelő építési övezetre történő módosítása. (Lf ► Lk). A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Önkormányzati szándék a településen, az egységes, telekmérethez és területfelhasználáshoz kötött lakásszám szabályozás. Az Lk-2 jelű építési övezetben jelenleg nincs érvényben ebben a tekintetben korlátozás, az érintett Lk-2 jelű építési övezet a településen található „lakópark”-ok építési övezete.

A helyi építési szabályzatban szereplő Lk-2 építési övezet a módosítások figyelembevételével kivezetésre kerül, ugyanakkor a legnagyobb építménymagasság értékének a módosításával az Lk-2 építési övezet fennmarad és a B26. illetve a B 32. sorszámú módosítással érintett területen belül bevezetésre kerül. (A következő táblázatban szerepel az Lk-2 övezet átvezetéséhez alkalmazott módosítása.)

Az Lk-2 jelű építési övezetben az új építésű épületekre vonatkozóan új lakásszám szabályozást meghatározó előírások kerülnek bevezetésre A tervezett lakásszám szabályozás tekintetében ebben az övezetben a javaslat a következő:

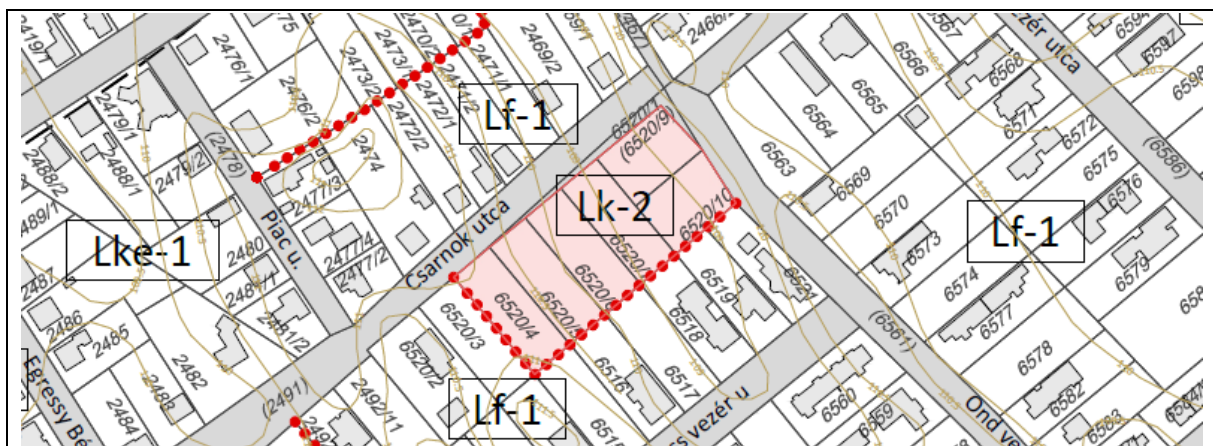
Az Lk-2 építési övezetben új épület, lakás a következők szerint helyezhető el:

- a telken elhelyezhető legnagyobb épületszám: telekméret/900 lefelé kerekített egész szám, de egy telken legalább 1 legfeljebb 3 épület,
- a telken elhelyezhető legnagyobb lakásszám: 1.000 m² telekméretig telkenként legfeljebb 2 lakás, 1.000 m² telekméret felett telekméret/190 lefelé kerekített egész szám, de egy épületben legfeljebb 10 lakás.

1 lakáshoz legalább 1 parkoló kialakítása szükséges épületen belül, helyiségben.

	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lf-1	Lk-2
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5	1,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0	7,5 9,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720, K	900
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40	20-50, 40*

*: felszíni parkolóhely kialakítása esetén a felszíni várakozóhely területével csökkenthető, lakásonként legfeljebb 2 parkoló területével



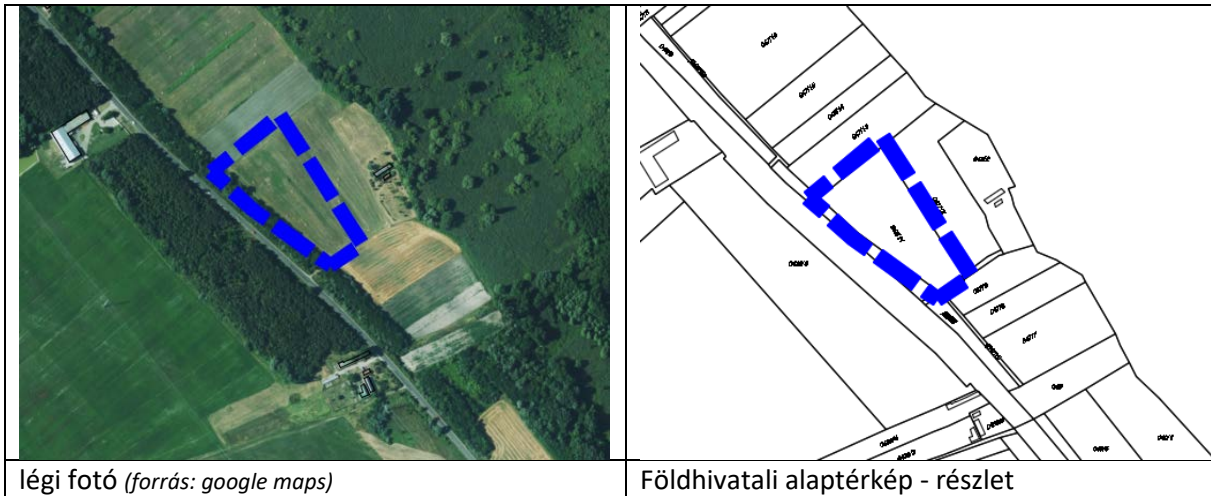
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

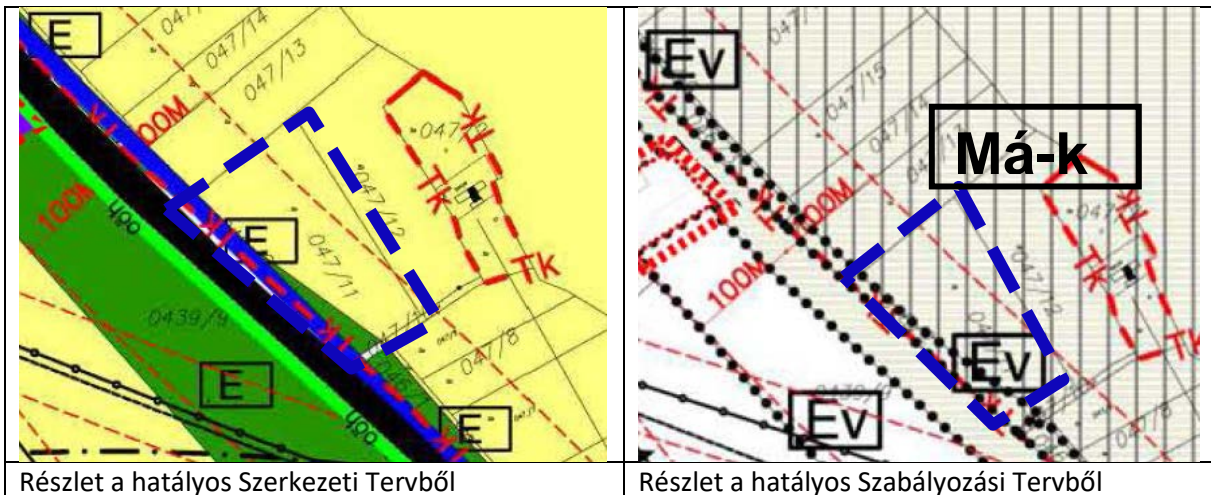
A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség. A falusias lakóterület kisvárosias lakóterületté alakulásával új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a beépítés megengedett mértéke sem növekszik, azonban a telkenkénti lakásszám emelkedik. A TSZT és HÉSZ módosítás nem jár számottevő negatív hatással a zöldfelületekre, viszont a lakásszám emelésével összefüggésben a parkolási igény és a gépjárműforgalom megnövekedésével kell számolni. Az egyedi lakásszám-szabályozással párhuzamosan történő zöldfelületi mérték növelése biztosítja, hogy az egy főre jutó zöldfelületi mérték ne csökkenjen.

B27. Boglár Istvánné kérelme (Sári Ipari Parkon túl, külterület az 5. sz. főút mellett)



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A 047/11 hrsz. ingatlanon olyan övezeti besorolás meghatározását kéri, amely lehetőséget biztosít a telek mezőgazdasági művelési ágának megfelelő gazdasági épület elhelyezésére legfeljebb 5% beépítési mértékig.

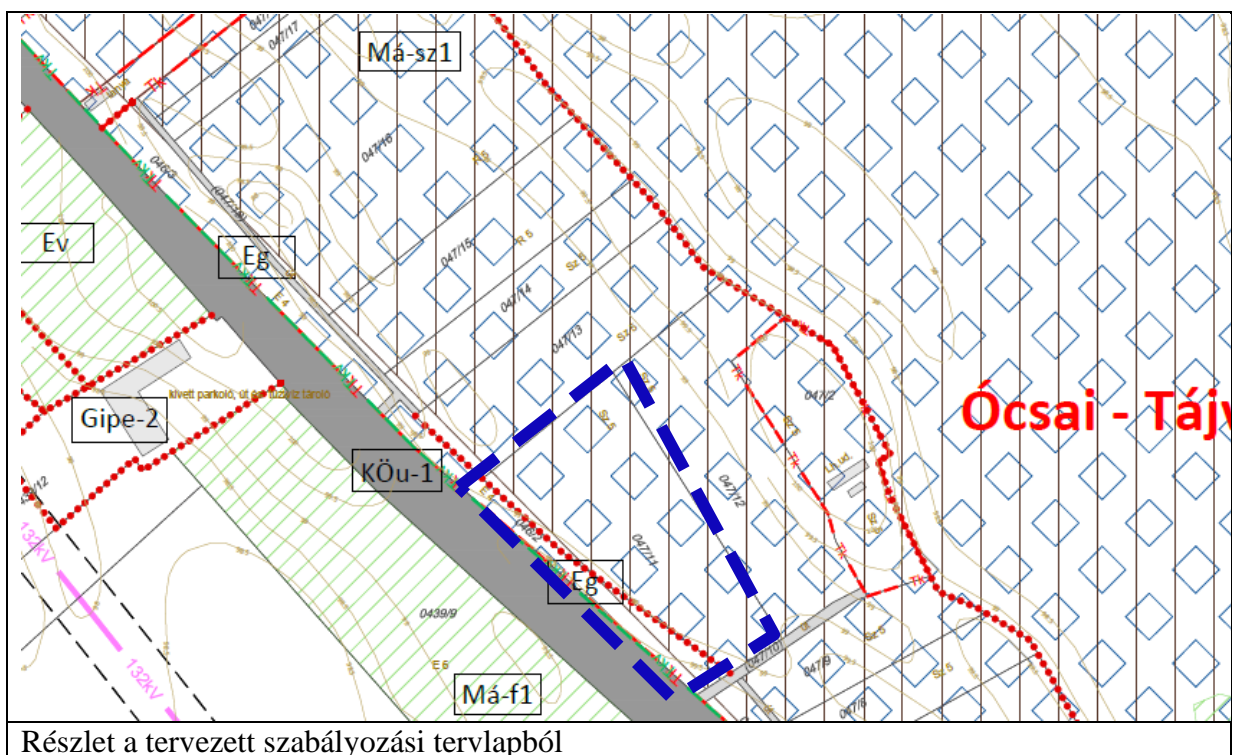
A tulajdonos a területen gyümölcs hasznosítást tervez, 40 m² bruttó alapterületű épület és mezőgazdasági gépek elhelyezésére alkalmas mezőgazdasági szín telepítésével.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra. A kérelmező a döntést követően visszalépett kérelmétől, így a módosítást a tervezet nem tartalmazza.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

A TSZT-ben az Má területfelhasználás megtartása javasolt, a NATURA 2000 terület érintettségének jelölésével.

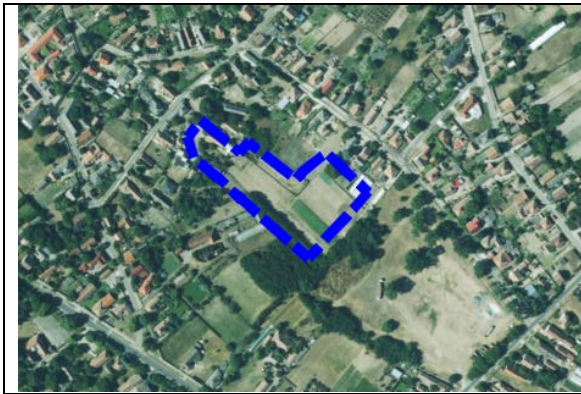
A területre a mezőgazdasági területek szabályozási koncepciója alapján Má-sz1 övezetbe kerül. Az Má-sz1 övezetben a beépítés megengedett, ugyanakkor a NATURA 2000 területekre általános szabály kerül bevezetésre amely szerint ezen területeken amennyiben az érintett terület nem valamely Má-N - ... övezetben van, építmény a területen nem helyezhető el. A beépítési korlátozás tehát nem az övezetből következik, hanem a jelölt NATURA 2000 szabályozóból.



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználásba sorolt, Tájképvédelmi terület övezettel, Ökológiai hálózat magterületének övezettel, és Vízhőmérséklet-védelmi területtel, valamint Natura 2000 területtel érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

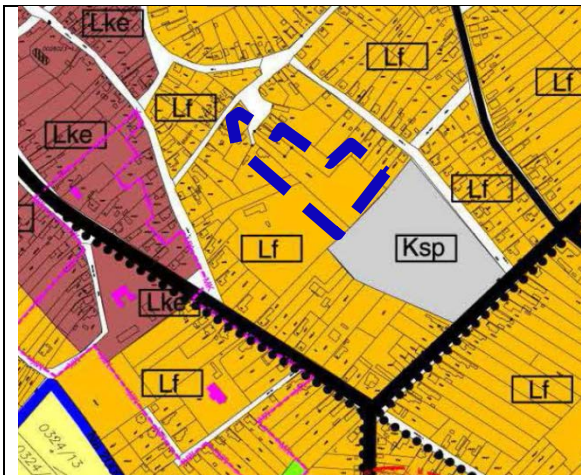
A vizsgált területet nemzetközi és országos szintű táj- és természeti védettség is érinti. A beépítés megengedett mértéke a módosítással nem változik. Az övezet és a kapcsolódó szabályozók a művelési ágak megfelelő, természetközeli felhasználást biztosítják, teljes építési korlátozással.

B28. Laczy Dávid kérelme (Dabas-Gyón, Gyóni búcsútér mögötti terület)

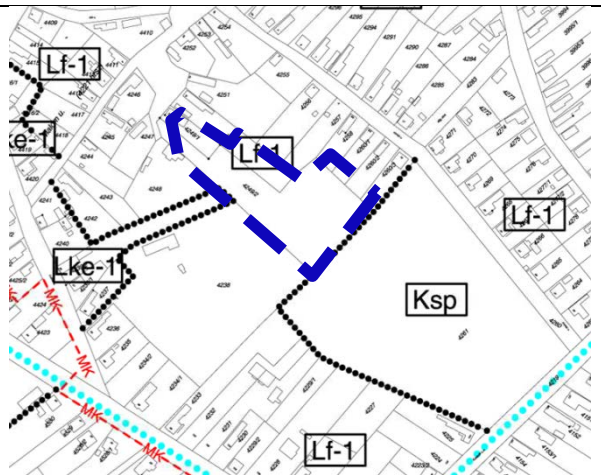
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Laczy Dávid telektulajdonos a 4249/2 hrsz.-ú építési telek telekmegosztását tervezi, a telkek feltárását biztosító út és 700-800 m² telekterületű építési telkek kialakításával, telkenként legfeljebb 2 lakás megépítésével. A tervezett beruházáshoz kéri a megfelelő építési övezet létrehozását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

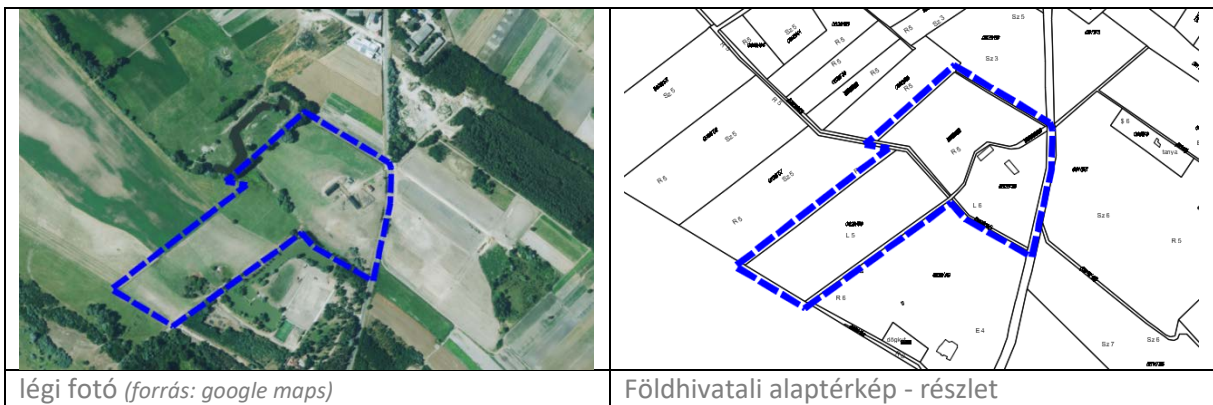
A kérelmező a döntést követően visszalépett kérelmétől, így a módosítást a tervezet nem tartalmazza.

B29. Vitafort Takarmánygyártó és Forgalmazó Zrt. kérelme

A B29. sorszámú önálló településrendezési eszköz módosítás, önálló tervezésben megvalósult.

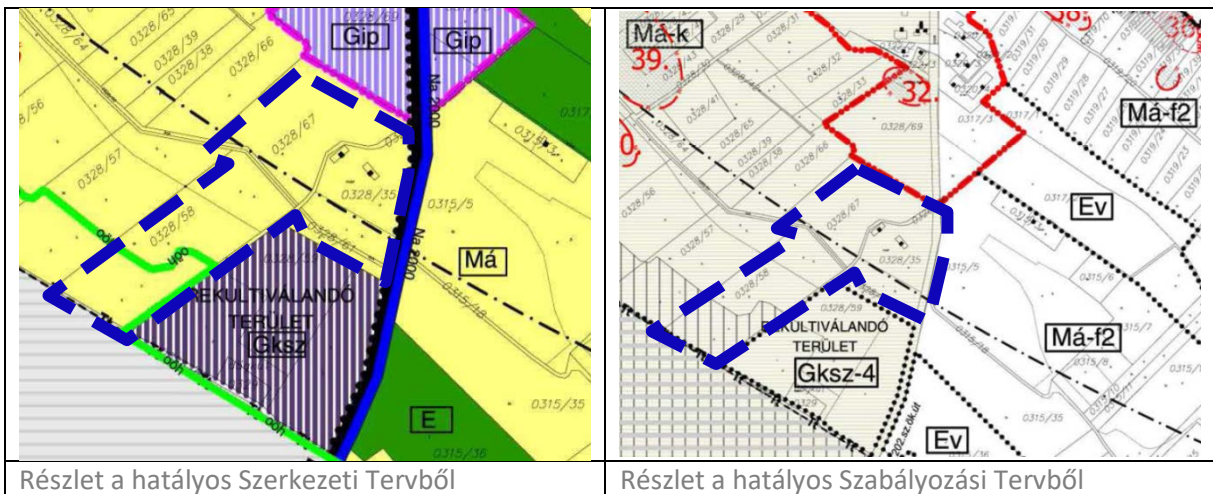
Településrendezési feladat:

A szóban forgó és kérelmezett módosítás időközben önálló tervként megvalósult, a jóváhagyott elemek az új település-rendezési eszközökbe beépülnek.

B30. Hornyák Pál 1. sz. kérelme (Dabas-Gyón)

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A kérelem a 0328/35, 0328/67, 0328/58 hrsz.-ú ingatlanokat érinti, olyan Má övezet meghatározása a cél, amely lehetővé teszi továbbra is a terület mezőgazdasági területként történő használatát.

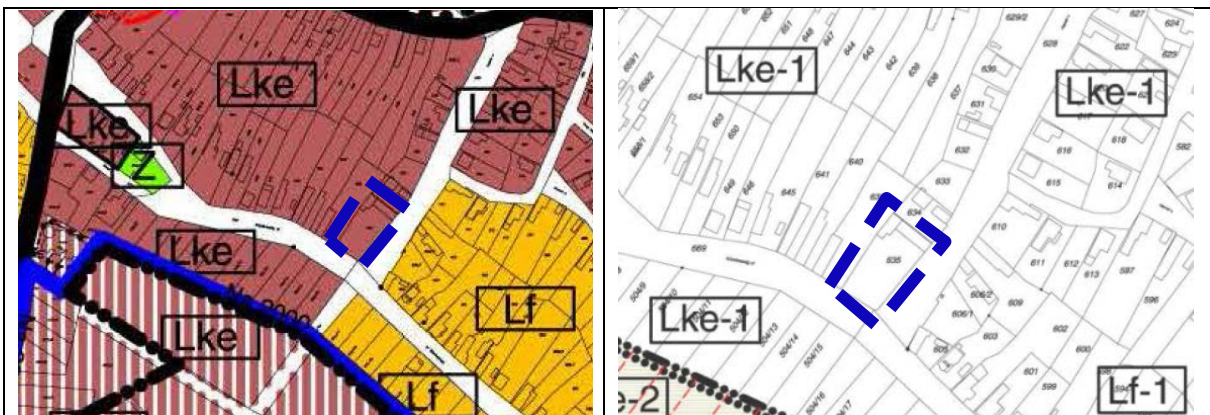
A 0328/35 hrsz.-ú telken 2 db használatban lévő, de műszakilag elavult istálló épület található, amelyeket a tulajdonos fel kíván újítani és bővíteni, továbbra is állattartó építményként hasznosítani.

A kérelmező visszalépett, így az önkormányzat a módosítás kidolgozását nem tartja indokoltnak.

B31. Garajszkiné Jurászik Éva kérelme (Dabas-Sári, Hajcsár utca – Köztársaság utca sarka)

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

Dabas-Sári 635 hrsz-ú ingatlan, jelenleg 1.455 m². A tulajdonos telekosztást követően 1-1 db négylakásos lakóépületet kíván a telken elhelyezni. A telek az Lke-1 jelű építési övezetben található. Jelenleg az Lke-1 jelű építési övezetben a terv megvalósítható. Önkormányzati szándék az építési övezetekben az elhelyezhető lakásszám normatív szabályozásának általános bevezetése, az önkormányzat által támogatott elképzelés egyedi építési övezet bevezetését teszi szükségessé.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

A kérelmező a fenti kérelemtől visszalépett. Új kérelem a következő:

B31. Garajszkiné Jurászik Éva kérelme (0157/47 és 0157/48 hrsz.)



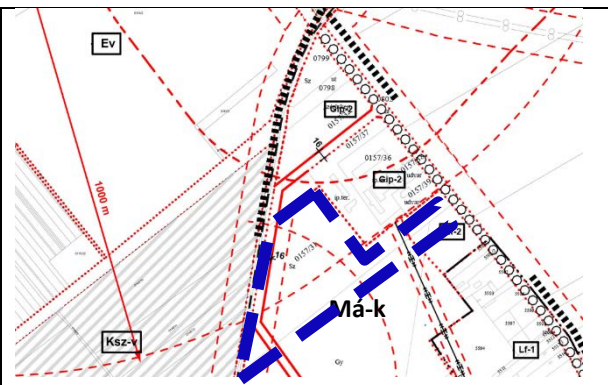
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

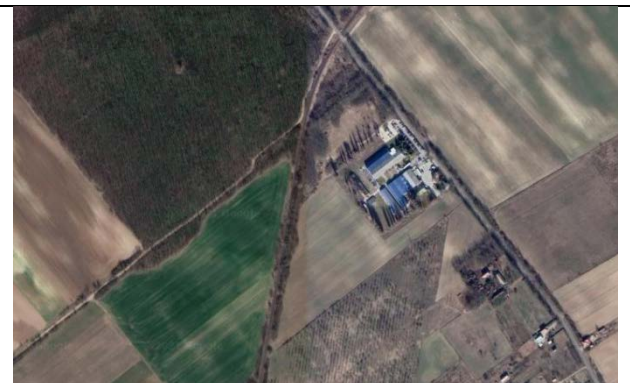
Településrendezési feladat:

A kérelmező a Metal 99 Kft. telephelyének a fejlesztése érdekében a 0157/47 és /48 hrsz-ú telkek gazdasági területfelhasználásban és Gipe-2 történő meghatározását kéri.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ és módosítás

A Metal 99 Kft. ipari telephelyéhez kapcsolódó 0157/47 és /48 hrsz-ú telk szántóterület területe Gip területfelhasználásba és a telephelyen érvényes Gipe-2 jelű építési övezetbe kerül meghatározásra, új beépítésre szánt terület kijelöléssel.



A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Má-k	Gip-e	42089,3560	2104,5 m ²

A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $42089,3560 \cdot 0,05 = 2104,5 \text{ m}^2$. **(Eg > G)**

A módosítás területrendezési követelményeknek való megfelelőségét önálló fejezet tartalmazza.

Az újonnan beépítésre szánt területként meghatározott területre a Gipe-2 jelű építési övezet paramétere kerül bevezetésre módosítás nélkül.

Az építési övezet meghatározásával a telektömbre hatályban lévő tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata is indokoltá vált. A telektömböt tervezetten feltáró szabályozás törlésre kerül, mert nem egyeztethető össze sem ezen módosítás tartamával, se a szomszédos mezőgazdasági területek használati struktúrájával. A tervezett feltáró szabályzó törlése a telkek építési jogait nem korlátozza, az érintett telkek közlekedési kapcsolata továbbra is biztosított.

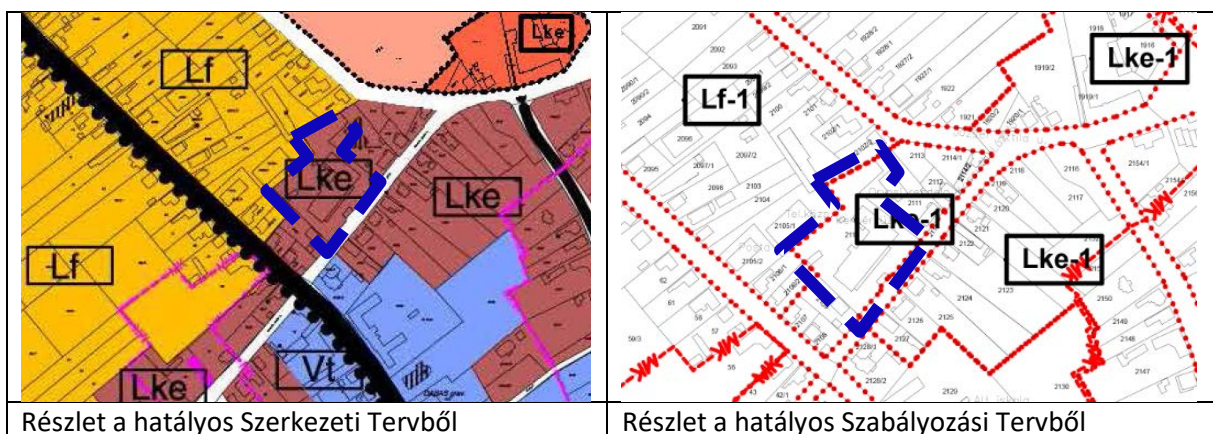
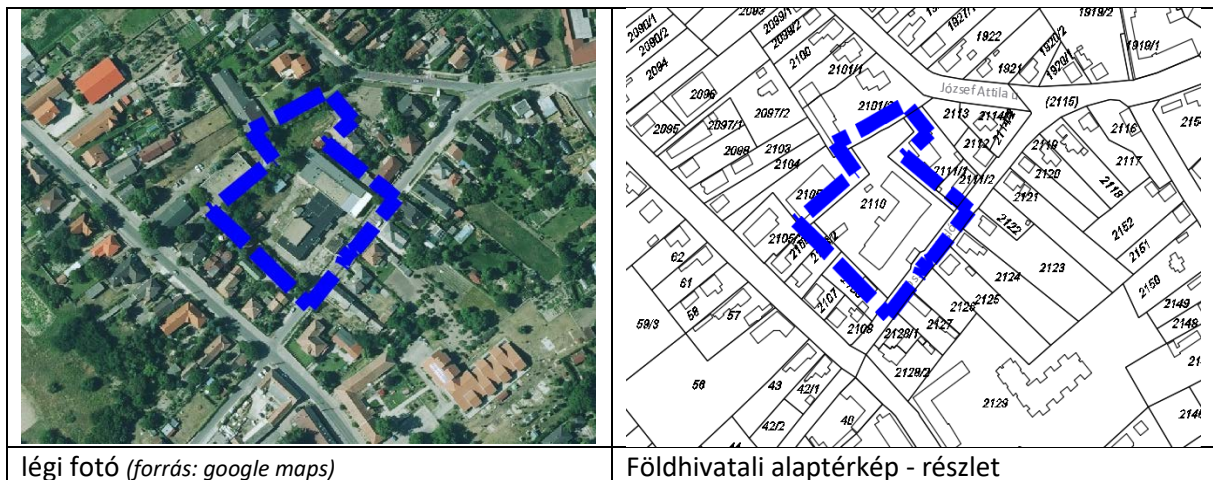


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben települési térség térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi – korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet táj- vagy természeti védettség nem érinti, a valóságban nagyrészt művelés alatt álló szántóterület. Az átalakulásból adódó negatív környezeti hatásokat a terület zöldfelületi tagolásával (fasorok és zöldsávok) illetve a telken belüli minimális zöldfelület betartásával, annak intenzív kialakításával lehet csökkenteni. A fejlesztéseket a lehető legkevesebb környezeti igénybevétellel kell megvalósítani. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 2104,5 m² kiterjedésben véderdőt kell létesíteni. A véderdő telepítése sávszerűen, vagy egy foltban javasolt a szomszédos lakóterület határán. Az erdő minimális szélessége 20 m.

B32. Első Pesti Malom- és Sütőipari Zrt. kérelme (Dabas, volt pékség)**Településrendezési feladat:**

A Kossuth László utca 13. szám alatt található Dabasi volt pékség területén (2110 hrsz.) a tulajdonos a telken többlakásos társasházak elhelyezését kívánja megvalósítani, G+F+2 szinten. A tulajdonos kéri a jelenlegi Lke-1 övezeti besorolás Lk-2 övezetre történő módosítását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

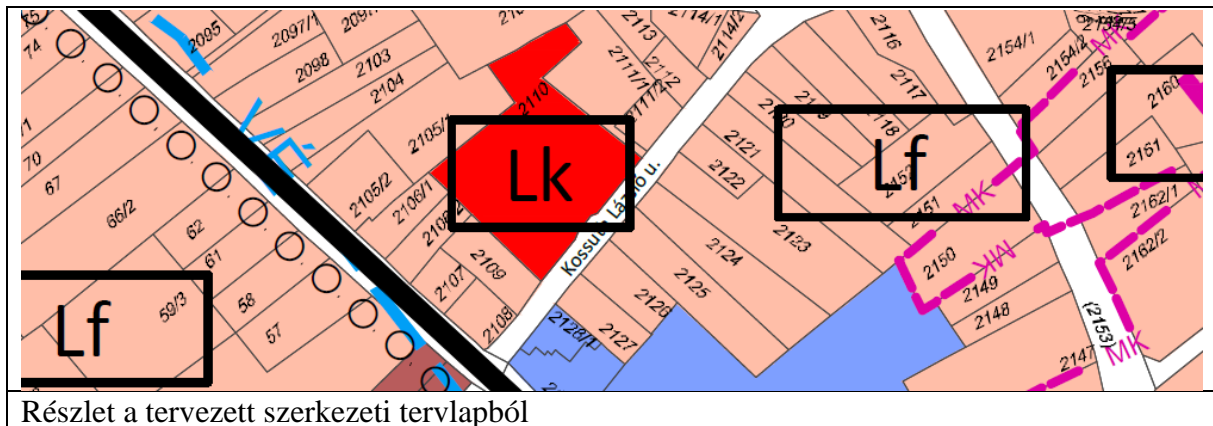
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A telken a HÉSZ hatályos szabályainak a figyelembevételével – az épületszám korlátozása nélkül – több épület elhelyezhető, épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egységgel. A telek területe 5.798 m².

Az önkormányzati döntés alapján javasolt a 2110 hrsz.-ú telket érintően az Lf területfelhasználás és Lf-1 építési övezet, kisvárosi lakó (Lk) területfelhasználásra és a hatályos

helyi építési szabályzatban érvényes Lk-2 jelű építési övezetnek megfelelő építési övezetre történő módosítása. (**Lf** \triangleright **Lk**). A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Önkormányzati szándék a településen, az egységes, telekmérethez és területfelhasználáshoz kötött lakásszám szabályozás. Az Lk-2 jelű építési övezetben jelenleg nincs érvényben ebben a tekintetben korlátozás, az érintett Lk-2 jelű építési övezet a településen található „lakópark”-ok építési övezete.

A helyi építési szabályzatban szereplő Lk-2 építési övezet a módosítások figyelembevételével kivezetésre kerül, ugyanakkor a legnagyobb építménymagasság értékének a módosításával az Lk-2 építési övezet fennmarad és a B26. illetve a B 32. sorszámú módosítással érintett területen belül bevezetésre kerül.

Az Lk-2 jelű építési övezetben az új építésű épületekre vonatkozóan új lakásszám szabályozást meghatározó előírások kerülnek bevezetésre A tervezett lakásszám szabályozás tekintetében ebben az övezetben a javaslat a következő:

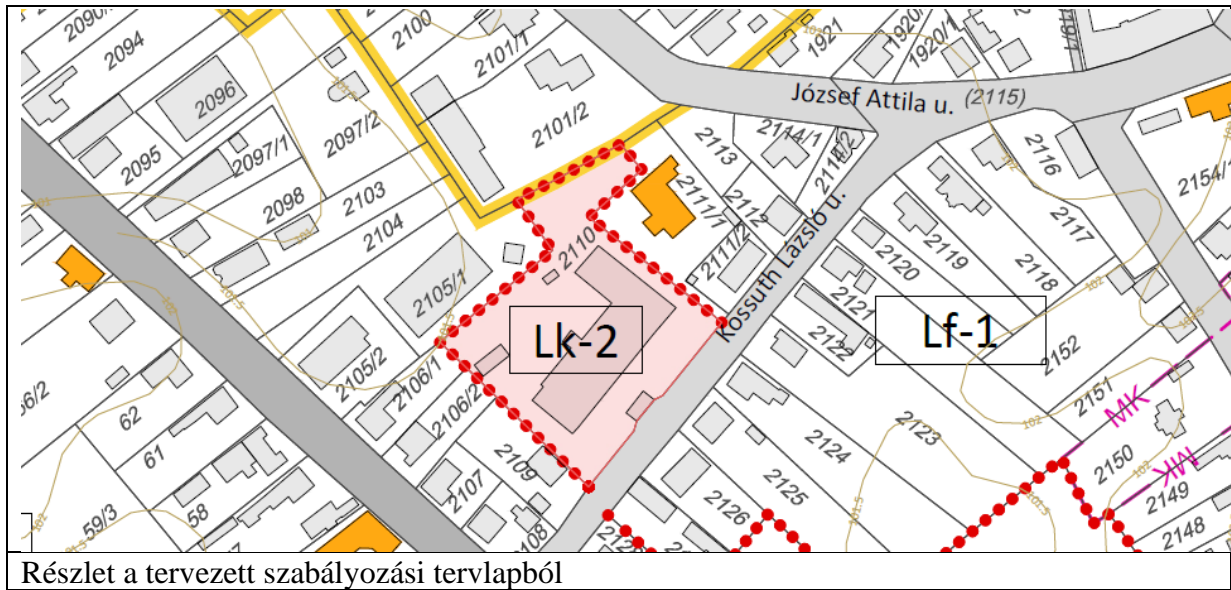
Az Lk-2 építési övezetben új épület, lakás a következők szerint helyezhető el:

- a telken elhelyezhető legnagyobb épületszám: telekméret/900 lefelé kerekített egész szám, de egy telken legalább 1 legfeljebb 3 épület,
- a telken elhelyezhető legnagyobb lakásszám: 1.000 m² telekméretig telkenként legfeljebb 2 lakás, 1.000 m² telekméret felett telekméret/190 lefelé kerekített egész szám, de egy épületben legfeljebb 10 lakás.

1 lakáshoz legalább 1 parkoló kialakítása szükséges épületen belül, helyiségben.

	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lke-1	Lk-2
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6	1,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	30
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	K, 5,0	7,5 9,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	900
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50	20-50*

*: felszíni parkolóhely kialakítása esetén a felszíni várakozóhely területével csökkenthető, lakásonként legfeljebb 2 parkoló területével



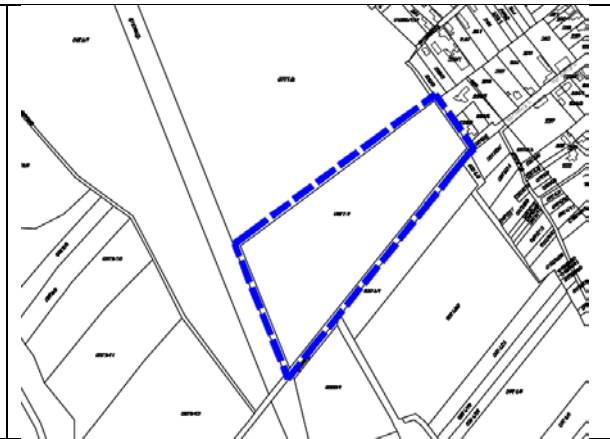
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség. A kertvárosias lakóterület kisvárosias lakóterületté alakulásával új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a beépítés megengedett mértéke sem növekszik, azonban a telkenkénti lakásszám emelkedik. A lakásszám emelésével összefüggésben a parkolási igény és a gépjárműforgalom megnövekedésével, az egyedi lakásszám szabályozás, illetve a zöldfelületi mérték növelése biztosítja, hogy az egy főre jutó zöldfelületi mérték ne csökkenjen.

B33. Kosztolányi Márk kérelme (Felső-Dabas, Bercsényi utca)

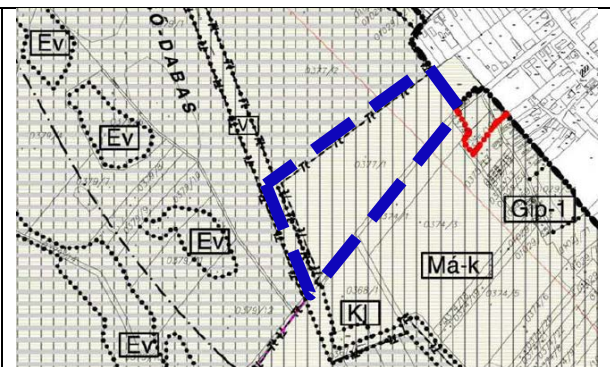
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A tulajdonosok a Bercsényi utca végén a 0377/1 hrsz.-ú ingatlanon olyan övezeti besorolás meghatározását kérik, amely lehetőséget biztosít a telek tulajdoni hányad szerinti megosztására, majd az így kialakuló telkeken a mezőgazdasági művelési ágának megfelelő gazdasági épület elhelyezésére legfeljebb 10 % beépítési mértékig.

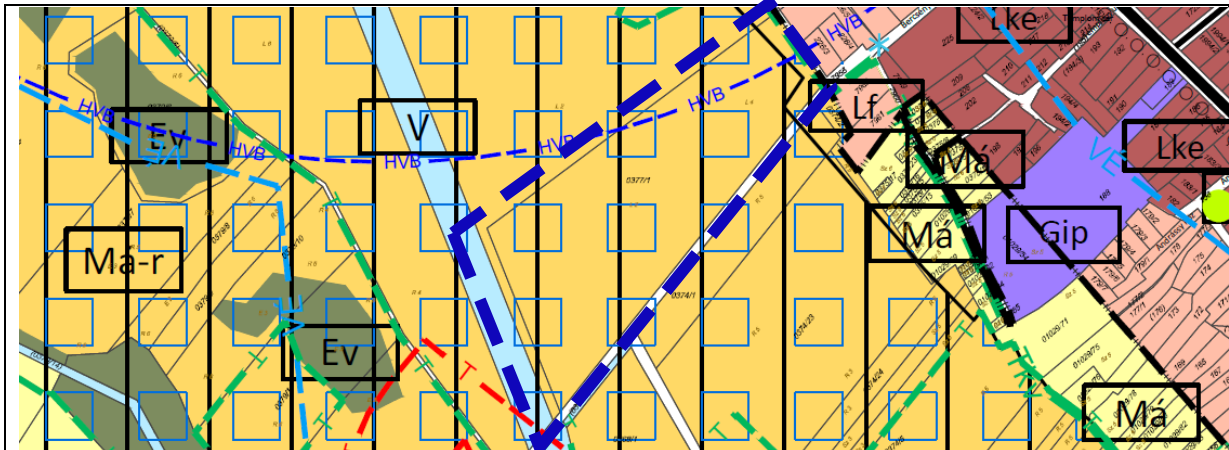
A telek 58.460 m² területű, a telken jelenleg lovas karámok, állattartásra használt fedett tárolók vannak. A telek beépített területe a falusias lakóterülethez kapcsolódik, közvetlenül a Dabasi Lovas Vendégház szomszédságában.

A tulajdonosok a területen a hatályos HÉSZ szerinti Má-t jelű övezet bevezetését kérik, a beépítési mérték 10%-ban történő meghatározásával. A tulajdonosok a területen tanya jellegű használatot kívánnak megvalósítani, a meglévő építményállomány fejlesztésével mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények, fedett lovarda illetve a tulajdonosok számára telkenként egy lakást is tartalmazó gazdasági épület gazdasági építésével.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

A TSZT-ben Má-r területfelhasználás került meghatározásra, a NATURA 2000 terület az Ökológiai hálózat magterületének és a Tájképvédelmi terület övezeti érintettségi jelölésével.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználásba sorolt, Tájképvédelmi terület övezettel, Ökológiai hálózat magterületével, valamint Natura 2000 területtel érintett terület.



A telek már beépített és mezőgazdasági általános használatra hasznosított területe egy jól körülhatárolt terület egység. Az alábbi ORTO kivágaton jól kivehető, a telek építmények által egyértelműen lehatárolható egysége, amely mintegy 5.000 m² területi kiterjedésű. A fennálló építményállomány a jelölt területen található.

A HÉSZ-ben és az SZT-ben, tekintettel a kérelemben foglalt fejlesztési elképzelésekre, kialakult állapotra és a területet érintő védettségekre, csak ezen a területen érvényesülő Má-N-2 jelű övezet kerül bevezetésre.

Az övezeten belül épület elhelyezése kizárólag ezen, a szabályozási terven „épület elhelyezésére meghatározott terület”-en belül történhet, a NATURA hatásbecslésben meghatározott feltételek szerint, mely feltételeket a HÉSZ és az SZT tartalmazza.



Övezeti jel	Hatályos övezetek		Alkalmazott övezet
	Má-t	Má-k a területre hatályos övezet	Má-N-1
Beépítési mód	Szabadon álló	-	SZ
A legkisebb alakítható telek területe (m ²)	10.000 kivéve major vagy tanyás telek	-	20 000
A kialakítható legkisebb tanyás telek területe (m ²)	6 000	-	nem alakítható ki tanya, vagy tanyás telek
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0	0	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0	0	1,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0	0	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-	0	-

Az Má-N-1 jelű övezetben az állattartás építményei helyezhetők el. Egy telken legfeljebb 2 épület helyezhető el, ezen belül egy vegyes rendeltetésű amelyben az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetés mellett legfeljebb egy lakó rendeltetés kaphat helyet, további egy, kizárólag az állattartást kiszolgáló épület helyezhető el.

A telken épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**” – en belül jelölt építési helyen teleptítható a telek legnagyobb beépítettségének legfeljebb 7,9% területén. A fennmaradó területen épületnek nem minősülő állattartó építmény helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**” – en.

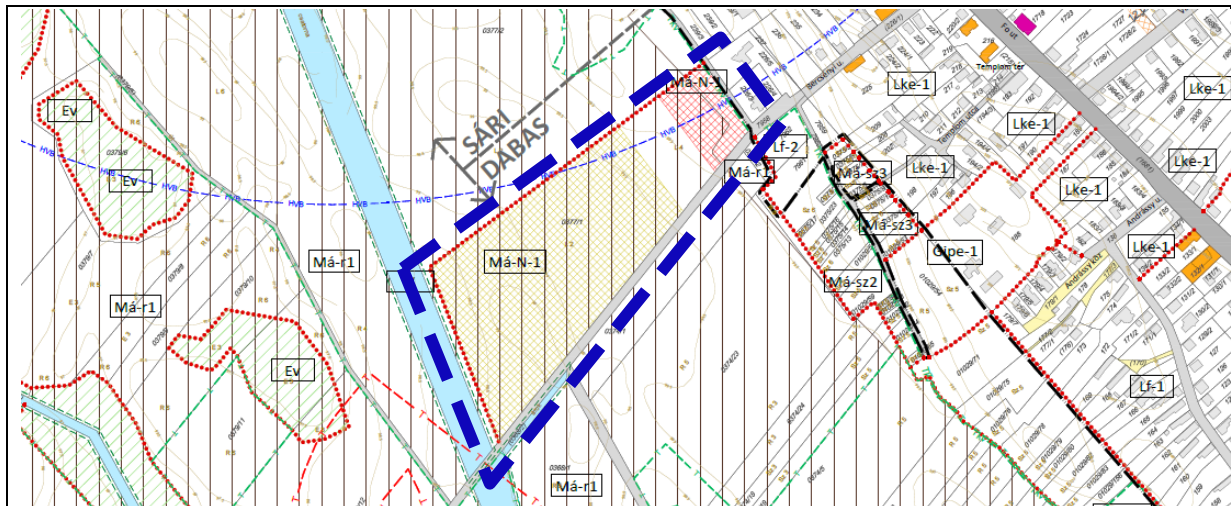
Az építési hely elő- és oldalkertje 5,0 méter a szabályozási tervben meghatározott lehatárolások figyelembevételével. A telek megosztható, erre figyelemmel értelmezhető az építési hely.

A fenti szabályozók a NATURA 2000 Hatásvizsgálat alapján kerültek meghatározásra, összhangban az alábbiakban idézett a Hatásvizsgálatban meghatározott területi követelmények szerint.



Légifelvétel 2021. Forrás: <https://www.google.com/maps/place/Dabas>

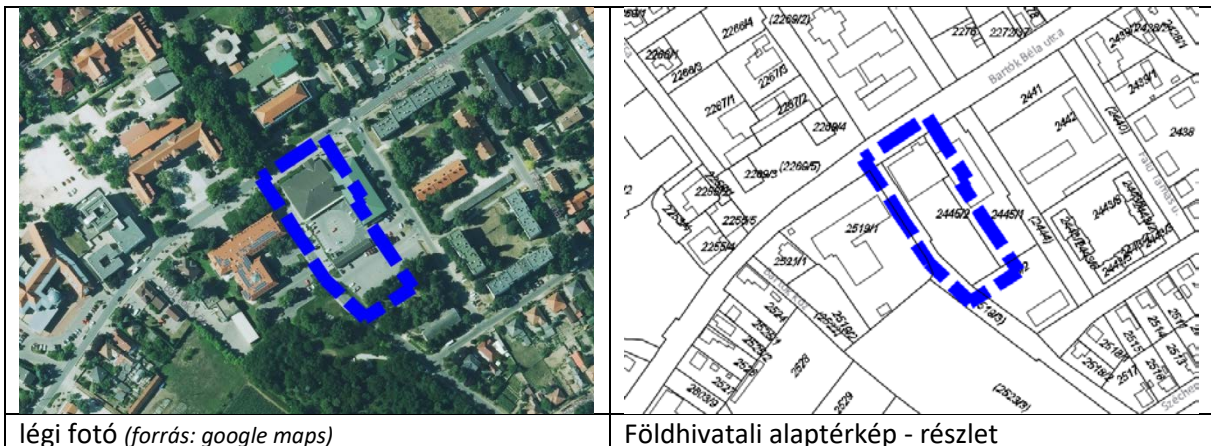
Beépíthető telekrész maximálisan a telek méret 10 %-os mértékéig.
Megtartandó, védendő gyepfelület



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

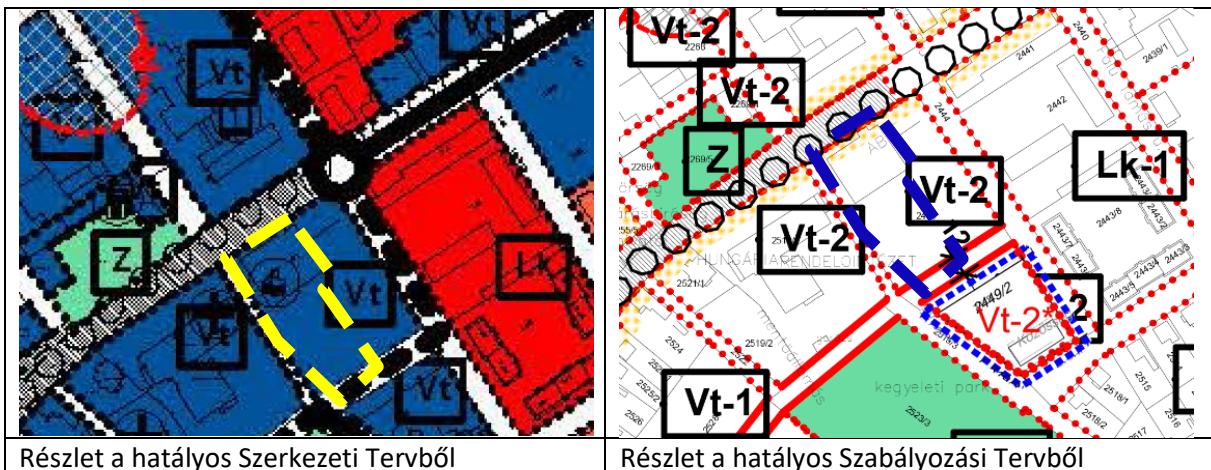
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A vizsgált területet nemzetközi és országos szintű táj- és természeti védettség is érinti. A HÉSZ módosítás által a telek beépítési paramétereinek meghatározása NATURA 2000 hatábecslési dokumentáció alapján történik.

B34. Biancoop Zrt. kérelme (Dabas, Bartók Béla út – volt CBA épülete)

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Biancoop Zrt. a Bartók Béla út 63. szám (2445/2 hrsz.) alatti üzletház megnevezésű meglévő kereskedelmi épületet szeretné felújítani, emeletráépítéssel bővíteni, nagyobb mértékben, mint arra a HÉSZ lehetőséget biztosít.

A telek jelenleg a Vt-2 építési övezetben van, a tervezett építési beruházás megvalósításához a tulajdonos az övezetképzés során a legnagyobb épületmagasság 12,5 méterben történő meghatározásával.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

A 2445/2 hrsz.-ú telekre, a Vt-2 jelű építési övezetből kiindulva, az épületmagasság értékének módosításával és a rendeltetési kör egyértelmű meghatározásával új Vt-9 építési övezet meghatározása és bevezetése szükséges. A rendeltetési kör iroda és kereskedelmi-szolgáltató

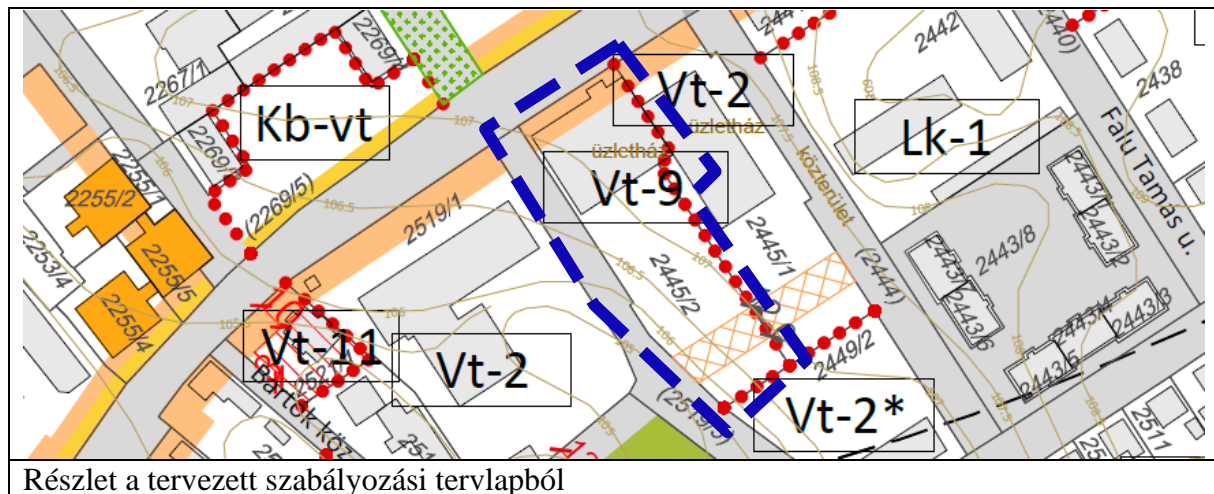
rendeltetésekre terjed ki, a lakó rendeltetés kizárásával. A 2445/2 hrsz.-ú telek tekintetében a szabadon álló beépítési mód és a saroktelek figyelembevételével – az épületcsatlakozásnál – az oldalkert kialakult mértéke 0,0 méter.

A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, területfelhasználás változás nem tervezett.

Övezeti jel	Vt-2	Vt-9
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	2,1 (2,4)
Beépítési mód	K, SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	45	45
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 10,5	12,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	3000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	10	15 (10)

Amennyiben a Vt-9 építési övezetben a szabályozási tervben jelölt közlekedés céljára fenntartott területen kijelölt helyen magánút kerül kialakításra, a fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2* jelű építési övezethez kapcsolható, a telekalakítást megelőzően a helyi építési szabályzat módosítása nélkül. Ezen telekalakítás során a Vt-9 övezetben lévő telek fennálló jogszerű beépítettsége figyelembe vehető.

A Vt-9 építési övezetben engedményes beépítési paraméterek is meghatározásra kerültek, az alkalmazási szabályokkal.



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, Vízminőség-védelmi terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

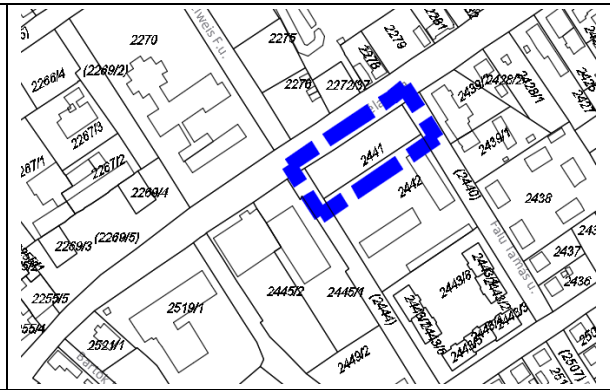
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a HÉSZ módosítás nem jár hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére.

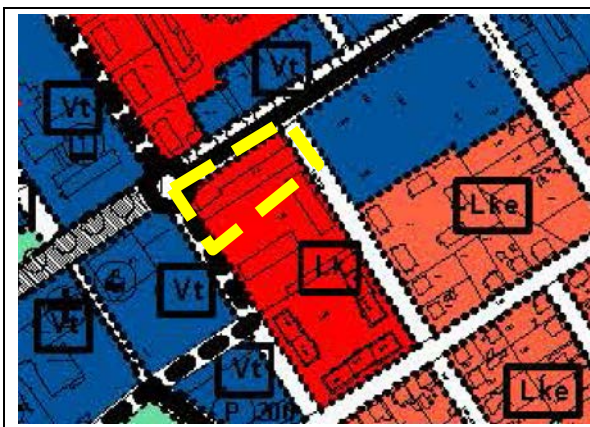
B35. Patina Építő Zrt. kérelme (Dabas, Bartók Béla úti lakótömb)



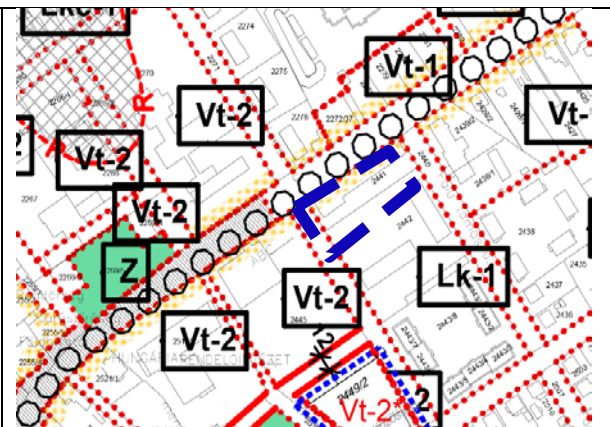
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



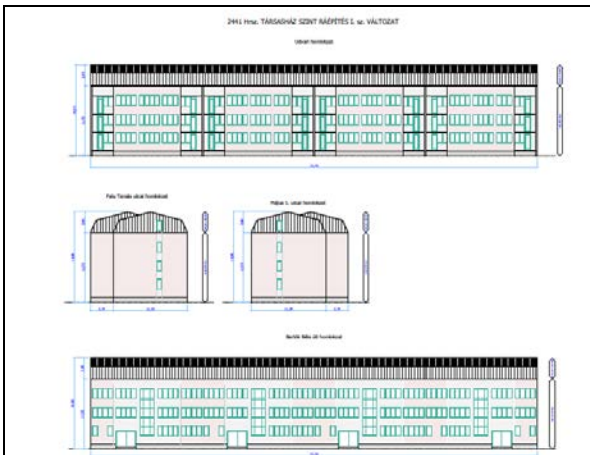
Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Bartók Béla úton a 2441 hrsz.-ú telken lévő 36 lakásos 3 szintes (F+2 emelet) épület műszaki állapota miatt felújításra szorul. A társasház kérelmezte olyan övezeti besorolás meghatározását, amely lehetővé teszi a felújítás megvalósításához szükséges +1 építményszint ráépítést, (lépcsőházként 3-3 lakás kialakításával). Az új építményszint megvalósítása esetén a vállalkozó vállalja az épület átfogó felújítását, a homlokzat hőszigetelési, korszerűsítési és egyéb felújítási munkáit.



I. sz. változat



II. sz. változat

Az emeletráépítéssel az épületmagasság 15,5 méter.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 2441 hrsz.-ú telekre, az Lk területfelhasználás és építési övezet módosításával, Vt területfelhasználás és új Vt-10 építési övezet kerül meghatározása.

A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, területfelhasználás változás tervezett (Lk ➤ Vt).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Az új Vt-10 övezet meghatározásánál a legnagyobb épületmagasság: 15,5 m, az egyéb beépítési paraméterek a kialakult beépítés figyelembevételével kerülnek meghatározásra, a lakásszám szabályozás is egyedi módon kerül meghatározásra figyelemmel az építési telken már meglévő lakásszámra is.

A Vt-10 építési övezetben bevezetett lakásszám szabályozás:

Több lépcsőházzal rendelkező, többlakásos lakóépület

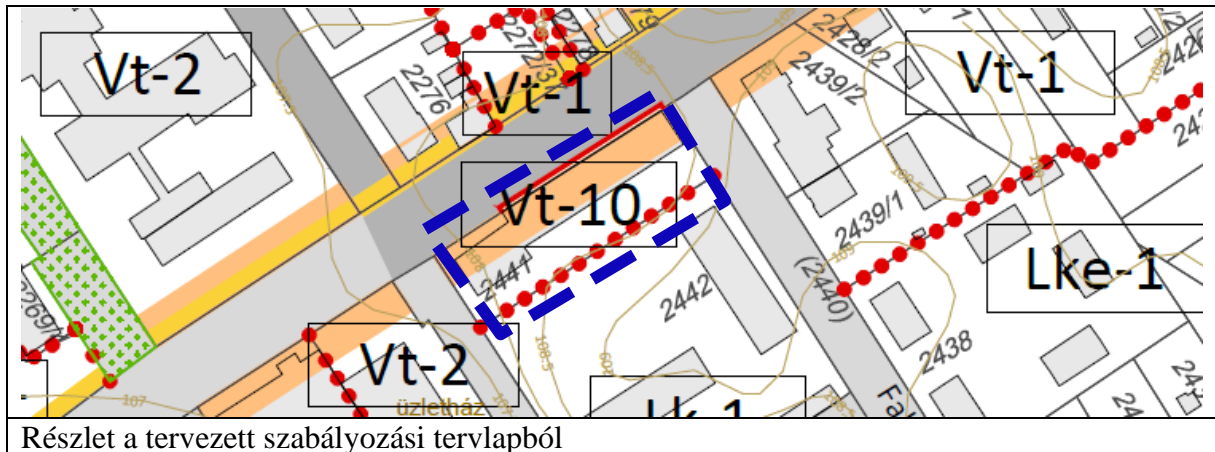
- emeletráépítés esetén az újonnan kialakításra kerülő építményszinten kialakított lakásszám nem haladhatja meg az adott lépcsőházban meglévő legnagyobb lakásszámú építményszinten meglévő lakásszámot;
- meglévő önálló lakó rendeltetési egység nem osztható meg.

Az új lakásokhoz lakásonként 1 db parkoló telken belül felszíni parkoló kialakításával biztosítandó, amennyiben ez műszakilag nem valósítható meg, a parkolókat településrendezési szerződésben rögzített módon és helyen kell kialakítani, a lakáshoz tartozó gépjárműtárolót a földhivatalnál be kell jegyezni.

	Hatályos építési övezet	Alkalmazott új építési övezet
Övezeti jel	Lk-1	Vt-10
Legnagyobb szintterületi mutató	1,5	2,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	60
Legnagyobb építmény magasság (m)	K	15,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	K, 600	1800
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	20	10

A fennálló épület egy része a közterületen található, a kialakult helyzet rendezése érdekében a szabályozási terv tervezett szabályozási vonalat határoz meg a telekalakításra javasolt területet érintően.

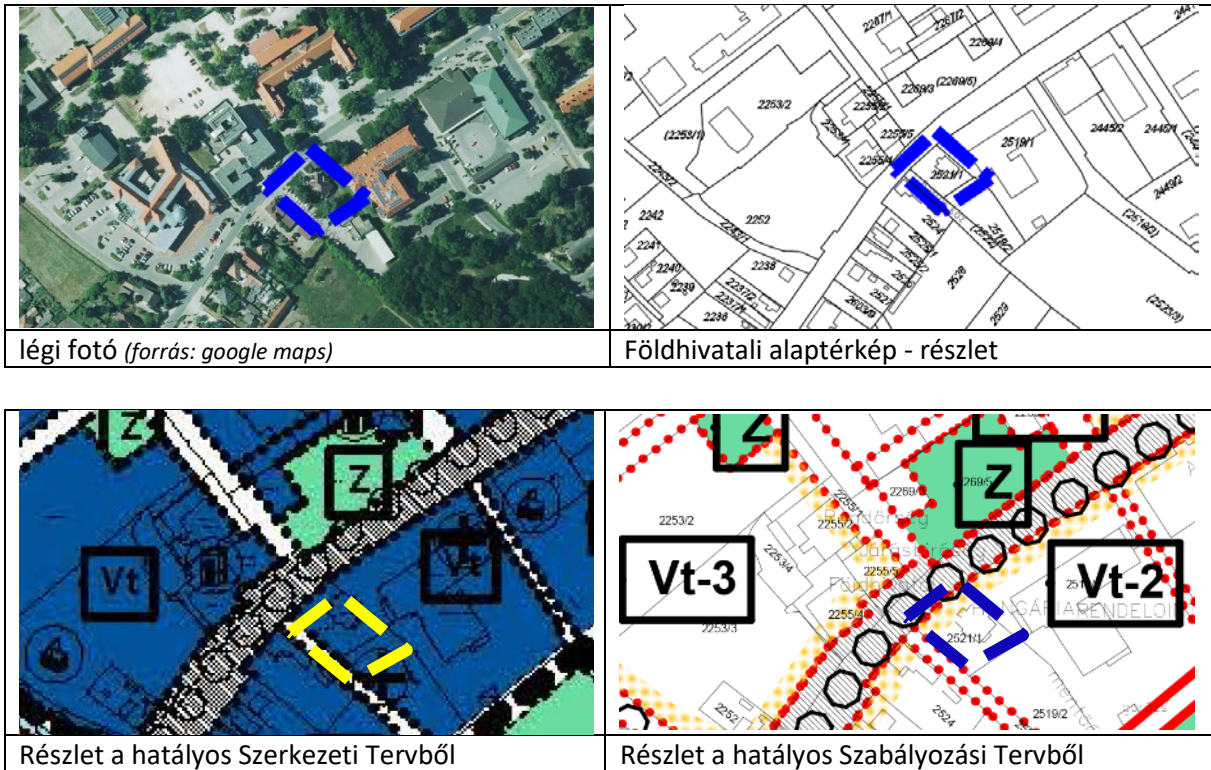
A HÉSZ-ben meghatározásra kerül, hogy a közterületre nyúló épületen építési tevékenység végezhető a Vt-10 építési övezeti előírásainak a figyelembevételével, a tervezett szabályozási vonal megvalósulásáig is.



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, vízminőség-védelmi terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és a HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár közvetlen hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére, azonban lakásszám emelésével összefüggésben a parkolási igény és a gépjárműforgalom megnövekedésével, illetve az egy főre jutó zöldfelületek csökkenésével kell számolni, melynek környezetvédelmi következményei is lehetnek.

B36. Zoka-Holding Kft. kérelme (Dabas, Bartók Béla út – Kapisztrán-torony mögött)**Településrendezési feladat:**

A Bartók Béla út 59. sz. (2521/1 hrsz.) alatti ingatlanon – a Kapisztrán-torony mögött – a tulajdonos a jelenlegi épület elbontását követően egy modern, a főtérr környezetébe, a városközpontba illeszkedő kereskedelmi/szolgáltató funkciójú épületet kíván megvalósítani. A telek egyedi mérete, elhelyezkedése egyedi beépítési paraméterek (építési övezet) meghatározását teszi szükségessé.

A telken F+2 épület építése tervezett olyan elhelyezéssel, ahol az épület előtt kis teresedés és a telek hátsó része kerülne beépítésre, hogy az SZTK épületének Bartók Béla út felé eső homlokzati síkjával kb. egyvonalban térfalként jelenjen meg a főtérrrel szemben.

A telek jelenleg a Vt-2 jelű építési övezetben van, az alábbi paraméterek érvényesek, amelyeket a következő módon kérnek módosítani:

Övezeti jel	Vt-2	kérelem
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	1,5
Beépítési mód	K,SZ	-
Legnagyobb beépítettség (%)	45	50
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 10,5	10,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	1000

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:*HÉSZ módosítás*

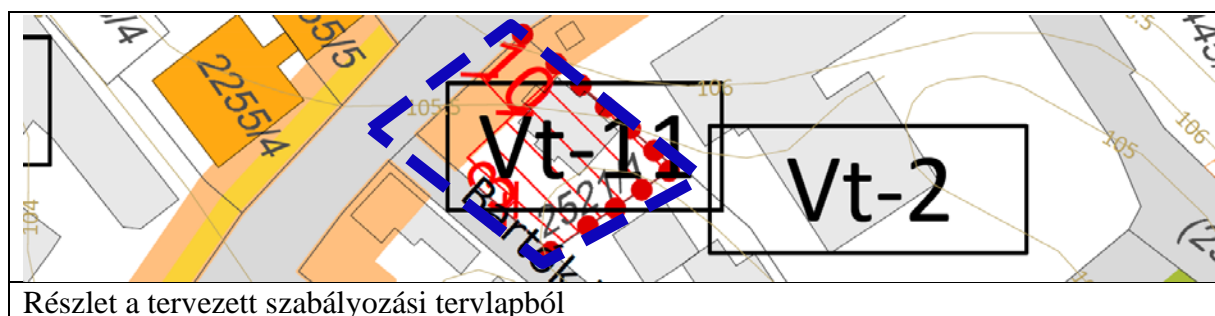
A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, területfelhasználás változás nem tervezett.

A 2521/1 hrsz.-ú telket érintően a Vt-2 jelű építési övezet helyett a kérelemnek megfelelő Vt-11 jelű építési övezet kerül meghatározásra, az alábbi paraméterekkel. (Vt-2 > Vt-11)

	Hatályos építési övezet	Alkalmazott új építési övezet
Övezeti jel	Vt-2	Vt-11
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	1,2 (1,5)
Beépítési mód	K,SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	45	50 (70)
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 10,5	10,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	1000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	10	10

A Vt-11 építési övezetben intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, iroda rendeltetés helyezhető el, lakó rendeltetési egység nem helyezhető el. Az építési övezetben az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza, az építési övezetben az oldalkert 0,0 méter. Az oldalkerti telekhatártól 3,25 méteren belül elhelyezett homlokzat kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazhatja. A paramétertábla engedményes értékeket tartalmaz, amelyek a HÉSZ alkalmazási szabályai szerint vehetők igénybe.

A parkolás telken belül biztosítandó.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, Vízművelődési terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint, a módosítás nem jár jelentős hatással sem a zöldfelületekre sem a környezet minőségére. A jelenlegi épület helyén a városközpontba illeszkedő kisebb, modern kereskedelmi/szolgáltató funkciójú épület létrejötte a településképet javítaná.

B37. Hornyák Pál 2. sz. kérelme (Dabas-Gyón, biogazdaság)



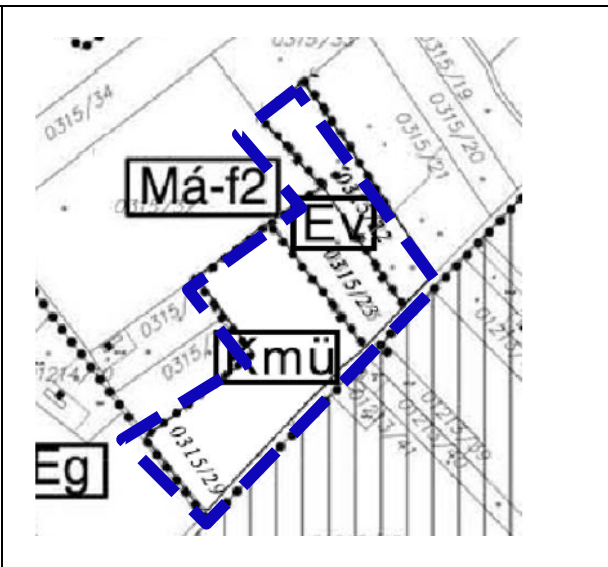
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

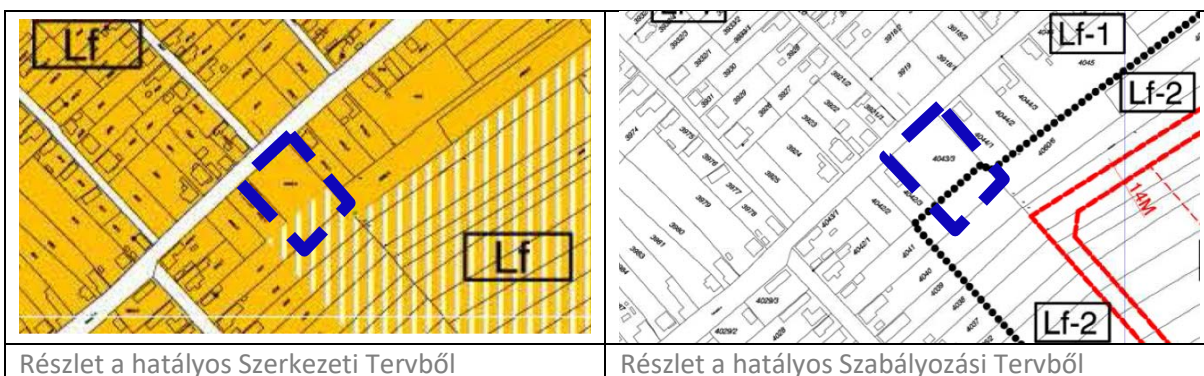


Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A szóban forgó és kérelmezett módosítás önálló tervként valósult meg 2020 évben.

Az önálló tervként megvalósult TSZT és HÉSZ módosítás a tervezetben módosítás nélkül kerül átvezetésre.

B38. Zsigmond Imre kérelme (Dabas-Gyón, Temető utca)**Településrendezési feladat:**

A Temető utca 10. szám alatti 4043/3 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telek megosztását tervezi. A tervezett telekalakítás önkormányzati egyeztetése során felmerült a telektömb belső feltárását is biztosító közlekedési célú telek (magánútként vagy közterületként történő) egyidejű kialakításának a lehetősége.

Tervjavaslat:

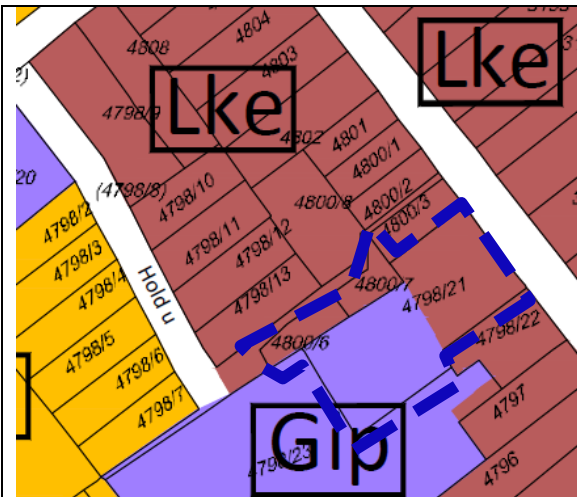
A szóban forgó fejlesztés időközben aktualitását veszítette, így az önkormányzat a módosítás kidolgozását nem tartja indokoltnak.

B39. Gyóni ABC Kft. kérelme

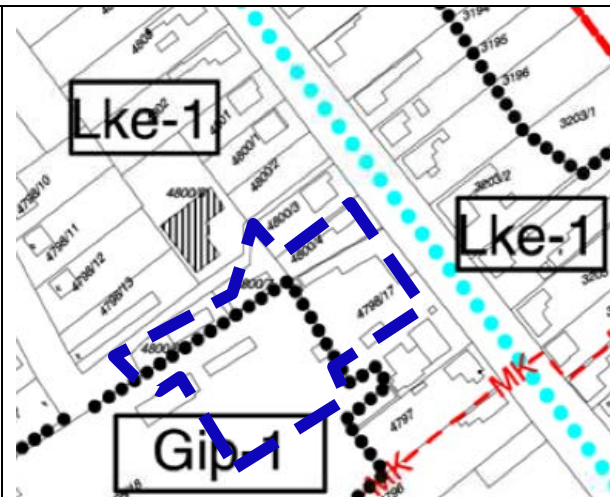
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A 4800/6-7 és a 4798/21 hrsz.-ú telkeken lévő kereskedelmi létesítmények bővítése, és az ezen fejlesztéssel érintett telkek összevonása tervezett.

A tulajdonos a fejlesztés megvalósítása érdekében a tervezett létesítménynek megfelelő építési övezet létrehozását kéri.

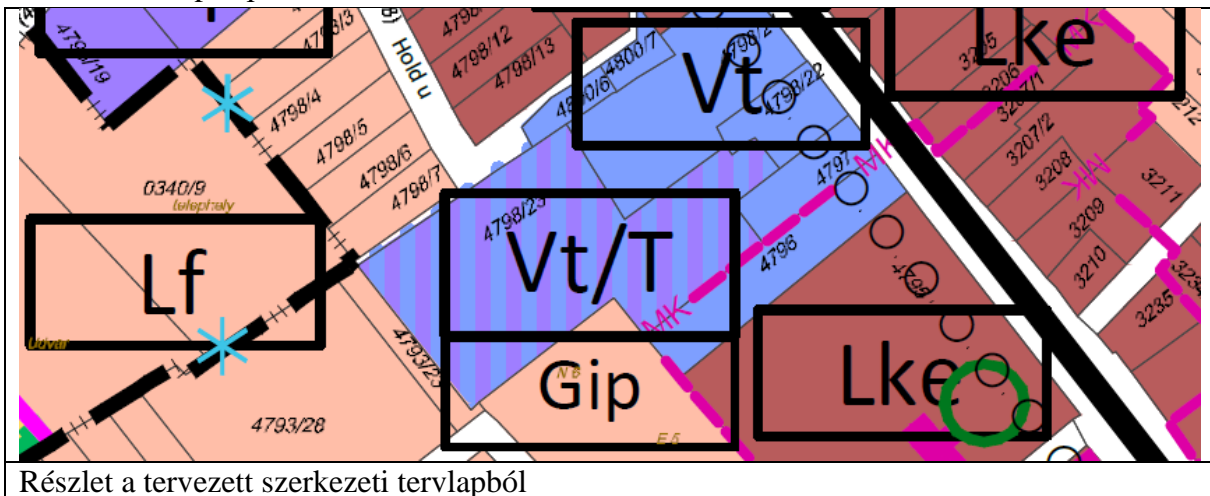
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A kérelemmel érintett 4800/6-7 és a 4798/21 hrsz.-ú telkekre, az Lke és Gip területfelhasználás és építési övezet módosításával, Vt területfelhasználás és új Vt-12 építési övezet meghatározása. Önkormányzati igény, a tervezési területhez kapcsolódóan a 4798/23

hrs.-ú telket a TSZT-ben Vt/T jelű tervezett településközponti vegyes területfelhasználásba, az SZT-ben Gipe építési övezetbe történő sorolása.

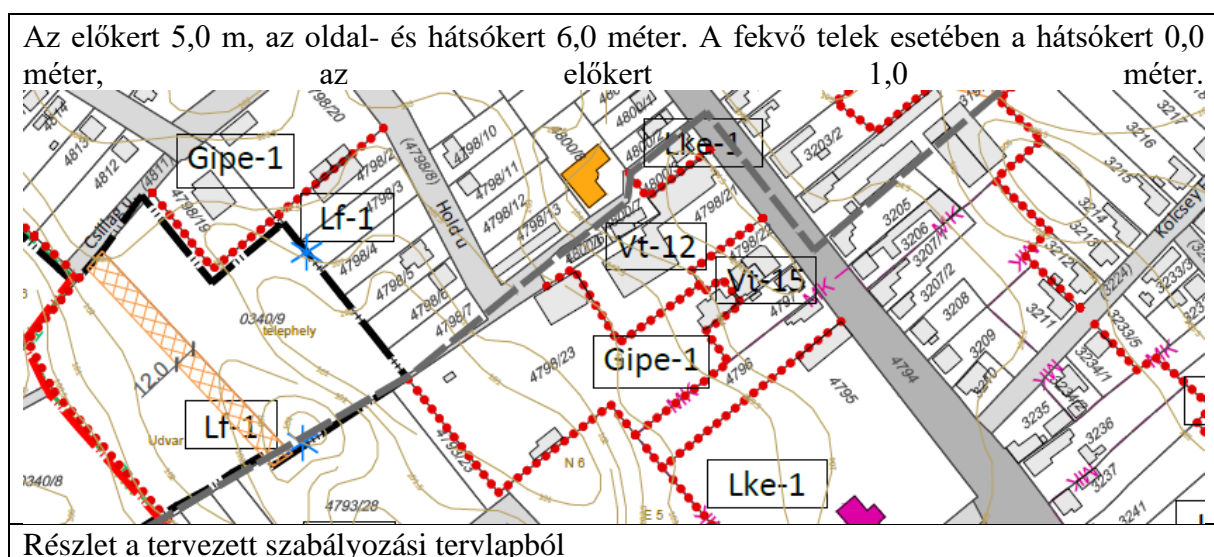


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

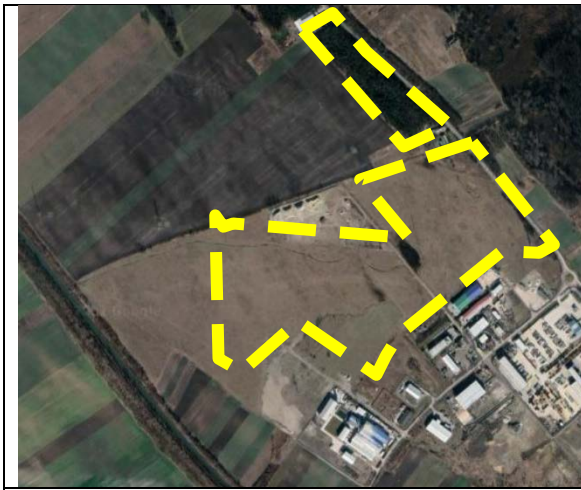
Az új Vt- 12 övezet beépítési paraméterei a kialakult és tervezett beépítés figyelembevételével kerülnek meghatározásra.

A területre újonnan képzett Vt-12 jelű építési övezetben elhelyezhető a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás, közösségi szórakoztató, kulturális, sport, igazgatási, és iroda rendeltetések. Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el. A parkolás telken belül biztosítandó.

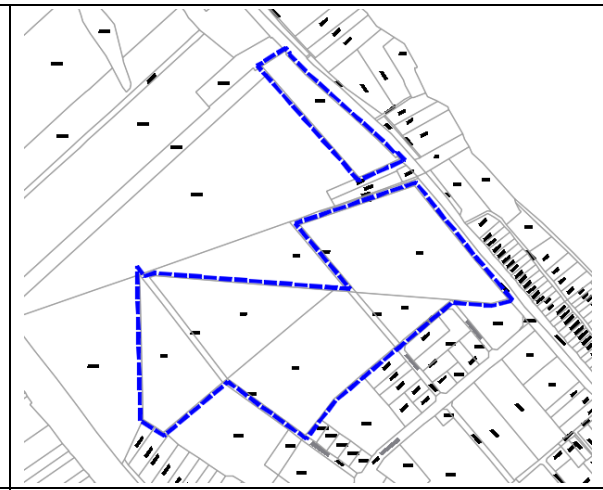
	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lke-1	Vt-12
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6	0,8
Beépítési mód	K	O
Legnagyobb beépítettség (%)	30	40
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	K, 5,0	5,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	800
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50	20



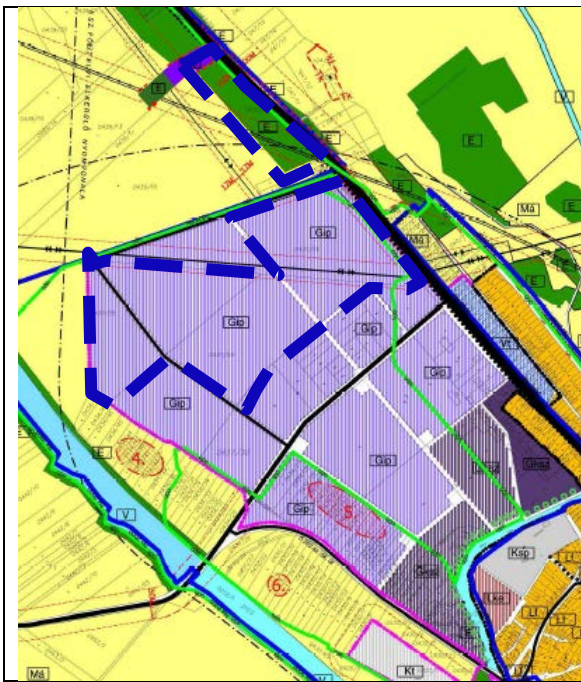
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

B40. Suhajda Tamás kérelme (Sári Ipari Park)

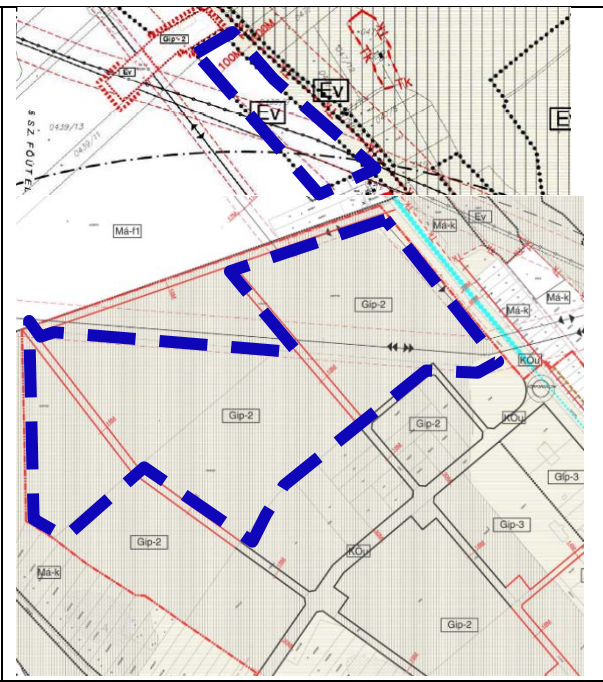
légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Sári Ipari Park fejlődése folyamatos, a következő rövid távú időszakban várható az építési telkek beépítése. A terület fejlődése a 7834, 7836, 7837, 7841, 7843, hrsz.-ú telkek tekintetében adott, rendeltetés és beépítési intenzitás tekintetében egyaránt, a beruházások építészeti tervezése megkezdődött. A technológiai igények az érvényes építési övezetben meghatározott magassági szabályozójának a módosítását teszik szükségessé. Az legnagyobb épületmagasság 18,0 méterben történő meghatározását, az alábbiak szerint:

Övezeti jel	Gip-2	kérelem
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	40 (30)	40 (30)
Legnagyobb szint alatti beépítettség (%)	50	50
Legkisebb és legnagyobb építmény magasság (m)	3,0 és 12,0	-; 18,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²), szélessége (m)	2.000	2.000
Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	25	25

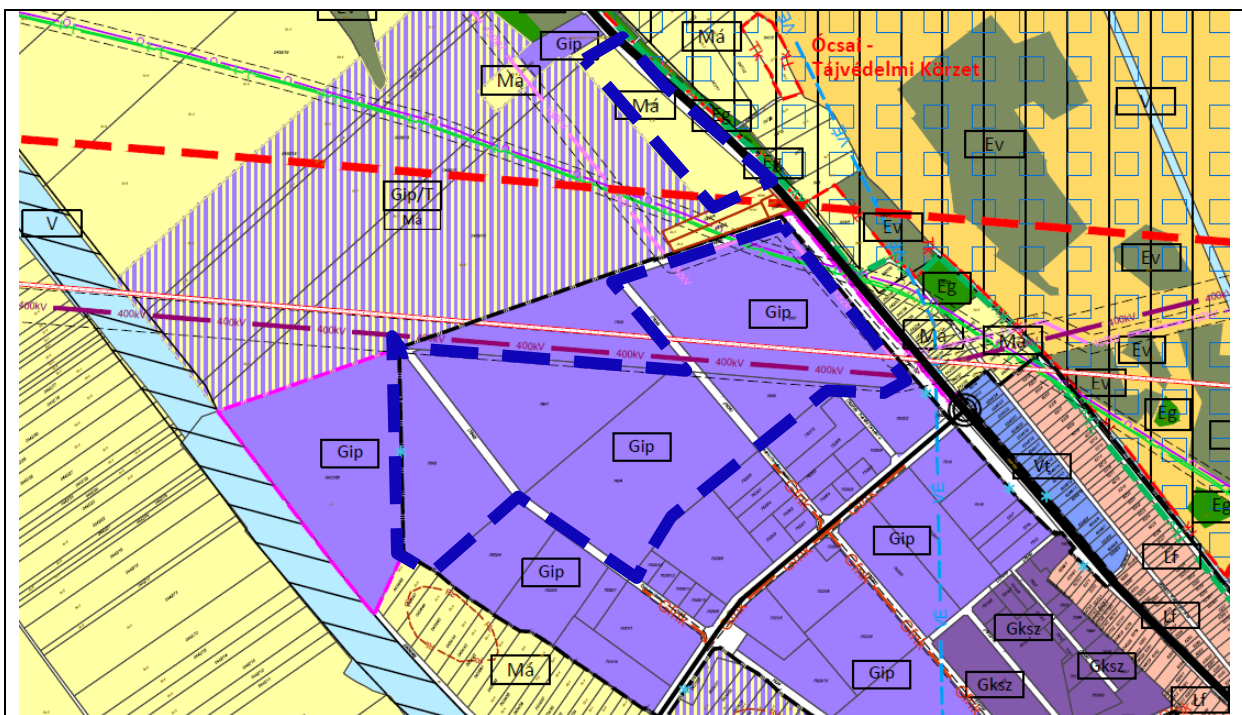
Az önkormányzat támogatja továbbá a 0439/9 hrsz.-ú erdőterület mezőgazdasági területbe sorolását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

HÉSZ módosítás

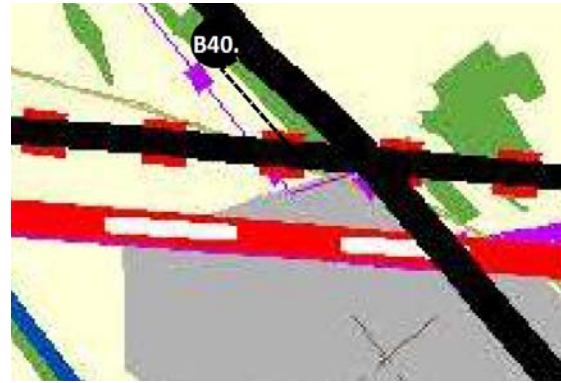
A Sári Ipari Park fejlesztés alatt álló telkeire új Gipe-ip jelű építési övezet kerül bevezetésre, a hatályos paraméterek kis mértékű (beépítési magasság) módosításával. A B14-es módosításhoz kapcsolódóan a 7843 hrsz.-ú telekre Gipe-4 jelű építési övezet kerül meghatározásra. A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, területfelhasználás változás nem tervezett. Javasolt továbbá a 0439/9 hrsz.-ú telket érintő erdőterület mezőgazdasági területbe történő átsorolása.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

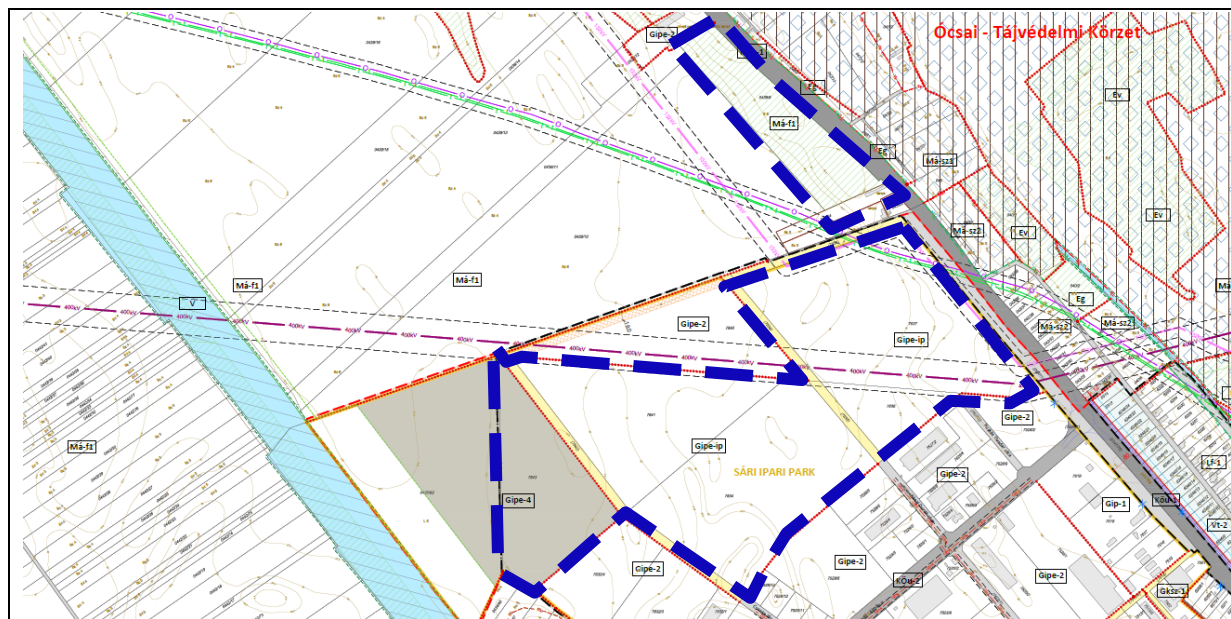
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben települési térség és erdőgazdasági térség térségi területfelhasználásba sorolt, vízminőség védelmi terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A területen tervezett vonalas infrastruktúrát (főút, vasút) jelöl a PMTrT.

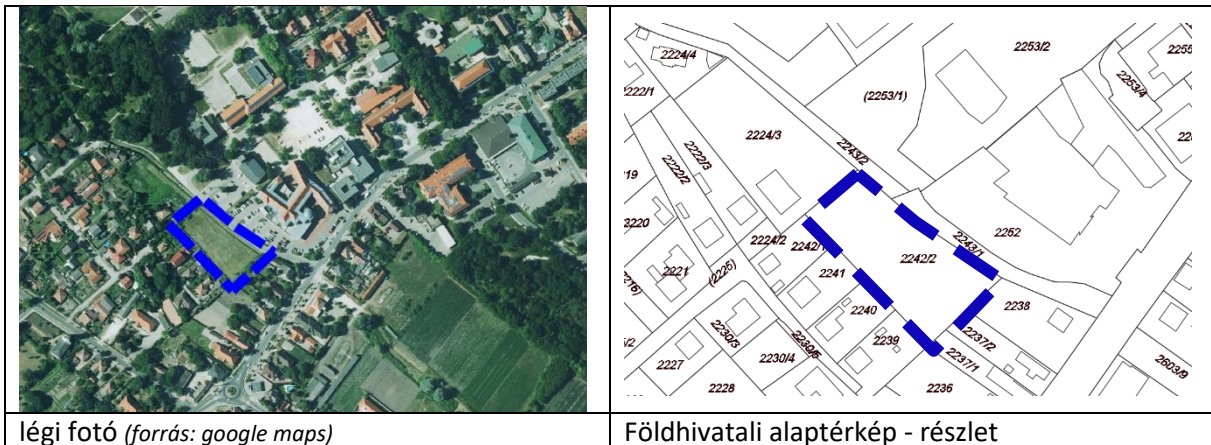


A fennálló beépítési mérték (40%) így az OTÉK előírásainak figyelembevételével, - az OTÉK előírásaival való összhang érdekében - a Gipe övezet helyett Gipe-2 építési övezet meghatározása javasolt. Az újonnan bevezetett Gipe-4 jelű építési övezetben a legnagyobb épületmagasság 18,0 méterben kerül meghatározásra. A 7843 hrsz-ú telken a Gipe-4 építési övezet kerül meghatározásra.

	Hatályos építési övezet	Alkalmazot t építési övezet
Övezeti jel	Gipe-2	Gipe-4
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	40 (30)	40
Legnagyobb szint alatti beépítettség (%)	50	50
Legkisebb és legnagyobb építmény magasság (m)	3,0 és 12,0	-; 18,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²), szélessége (m)	2.000	2.000
Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	25	25

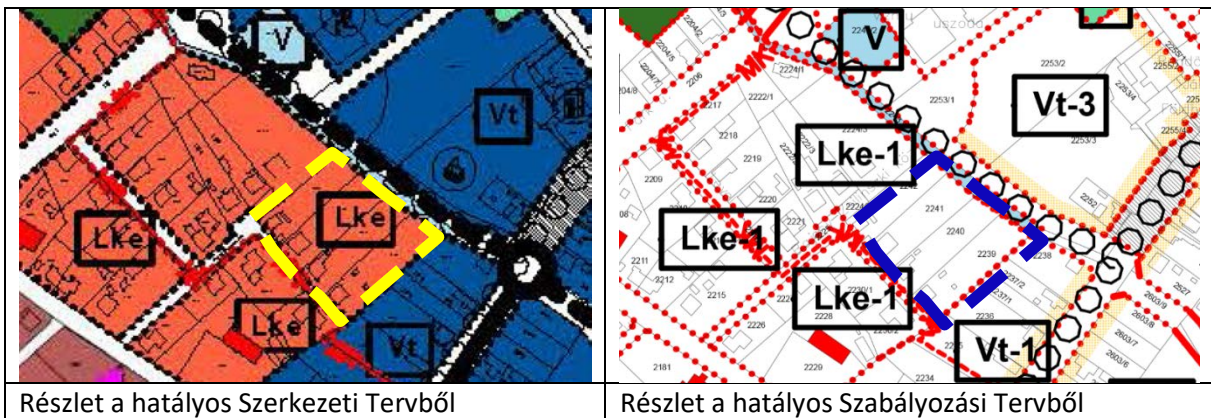


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

B41. Surman Csaba kérelme

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



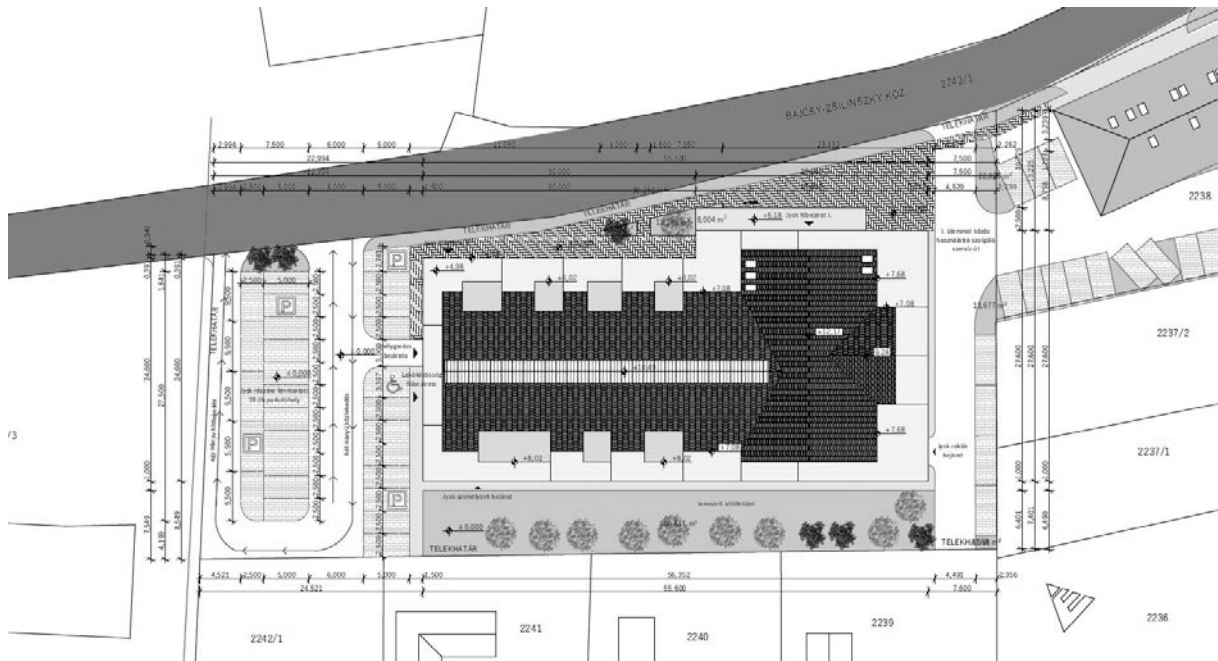
Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A 2242 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telken egy F+1+T vegyes rendeltetésű épület megvalósítását tervezi, a földszinten kereskedelmi-szolgáltató, az emeleten és a tetőtérben lakások kialakításával. A tulajdonos a fejlesztés megvalósítása érdekében a tervezett létesítménynek megfelelő építési övezet létrehozását kéri.

Övezeti jel	Lke-1	kérelm Vt
Legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	0,6	1,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)		60
Legkisebb és legnagyobb építmény épület magasság (m)	K és 5,0	8,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	3000
Legkisebb kialakítható zöldfelület (%)	50	10

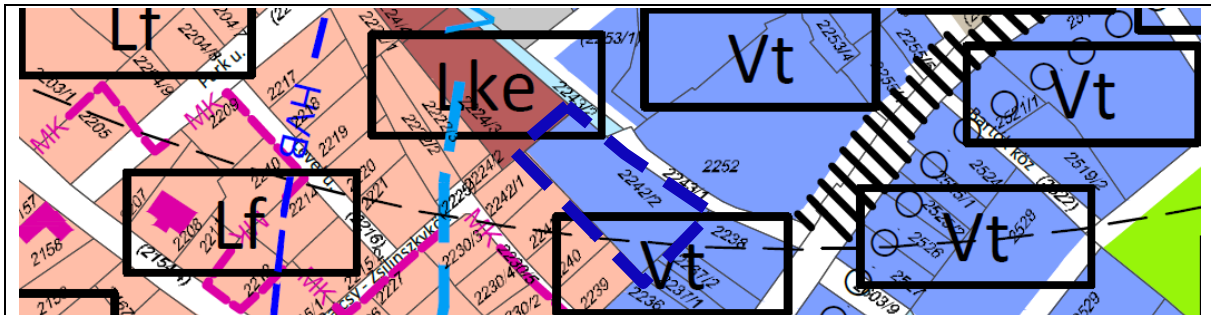


beépítési javaslat – tulajdonosi adatszolgáltatás

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 2242 hrsz.-ú telek alább jelzett (3426 m²) területére a tervezett rendeltetési kör és beépítési mód okán az Lke területfelhasználás és építési övezet módosításával, Vt területfelhasználás és új Vt-13 építési övezet kerül meghatározása.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, vízminőség-védelmi terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A 2242 hrsz.-ú telekre az átadott – települési főépítéssel leegyeztetett – beépítési javaslat és a kérelemben foglalt projektleírás alapján nem a korábban kérelmezett Vt-3 építési övezet kerül alkalmazásra. Újonnan képzett Vt-13 építési övezet kerül bevezetésre, amely összhangban van az átadott beépítési javaslattal, és figyelembe veszi a környezetben kialakult beépítési struktúrát, településképi adottságokat.

Az épület földszintjén Jysk áruház megvalósítása az emeleti szinteken 15 lakás kialakítása tervezett. A szükséges parkolószám, a közlekedési infrastruktúra és burkolt felületek területigényére figyelembevételével és a lakó rendeltetésre tekintettel az újonnan képzett Vt-13 építési övezetre az alábbi beépítési paraméterek meghatározása javasolt:

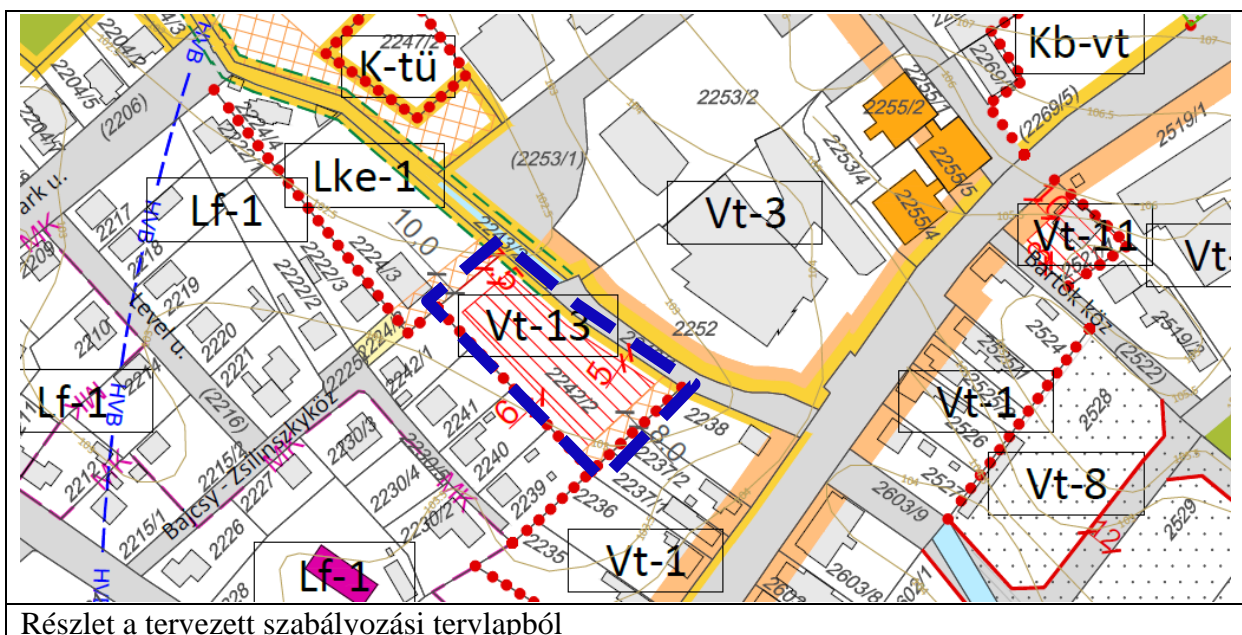
	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lke-1	Vt-13
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6	1,2 (1,5)
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	45 (50)
Legnagyobb beépítettség szint alatt (%)		60
Legkisebb és legnagyobb építmény magasság > épületmagasság (m)	K és 5,0	8,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	3000
Legkisebb kialakítható zöldfelület (%)	50	20 (10)

A Vt-13 építési övezetben a földszinten kereskedelmi, szolgáltató az emeleti szinteken iroda és lakás rendeltetés helyezhető el. Az emeleti szinteken legfeljebb összesen 15 önálló rendeltetési egység telepíthető. A földszinten lakás nem telepíthető.

A Vt-13 övezetben megvalósított rendeltetésekhez szükséges összes parkolószámot telken belül kell biztosítani, a lakó rendeltetésekhez szükséges parkolószámot épületben.

Az 50%-os beépítettség és a 10 % minimális zöldfelület – településrendezési szerződésben foglaltak szerint – az épületen belül lakásonként legalább 2 parkoló és legalább 9 m² – alapterületű tároló megvalósítása esetén érvényesíthető.

Az építési övezetben a hátsókert 6,0 méter, az előkert 5,0 méter, az oldalkert 7,5 illetve 8,0 méter. A szabályozási terv jelöli az építési helyet, illetve a közlekedés céljára fenntartott és az egyéb be nem építhető területeket, amelyek nem képezik az építési hely részét.

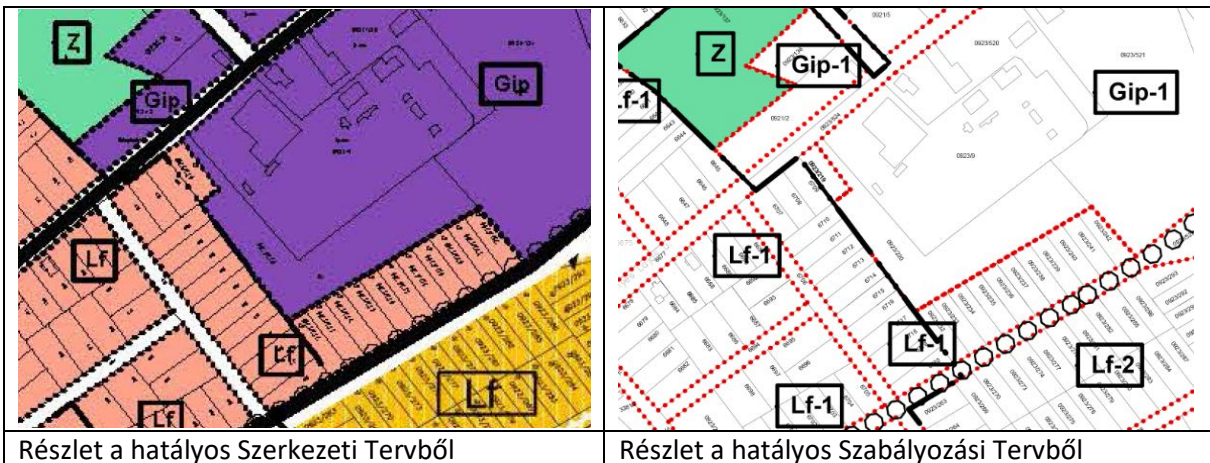


B42. Agro-Profit Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. kérelme (a Dinnyés Lajos utcában 0923/219 és 0923/220 ingatlanok hasznosítása)



légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

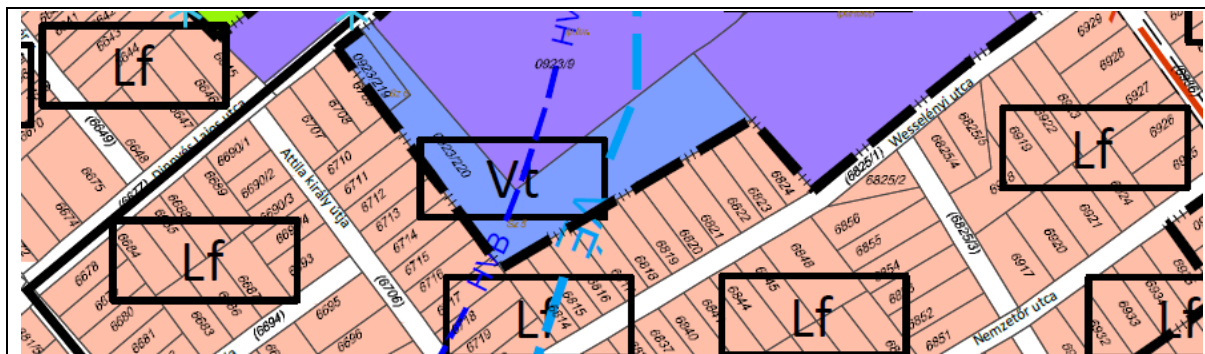
A 0923/219 és 0923/220 ingatlanok hasznosításában változást tervez a tulajdonos. Cél olyan területfelhasználás meghatározása, amely átmenetet képez a lakó és az ipari gazdasági övezet között, biztosítva a lakóterület védelmét.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 13.212 m² összterületű 0923/219 és 0923/220 hrsz.-ú telkekre, a Gip területfelhasználás és építési övezet módosításával, Vt területfelhasználás és új Vt-14 építési övezet kerül meghatározásra.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, részlegesen Vízminőség-védelmi terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

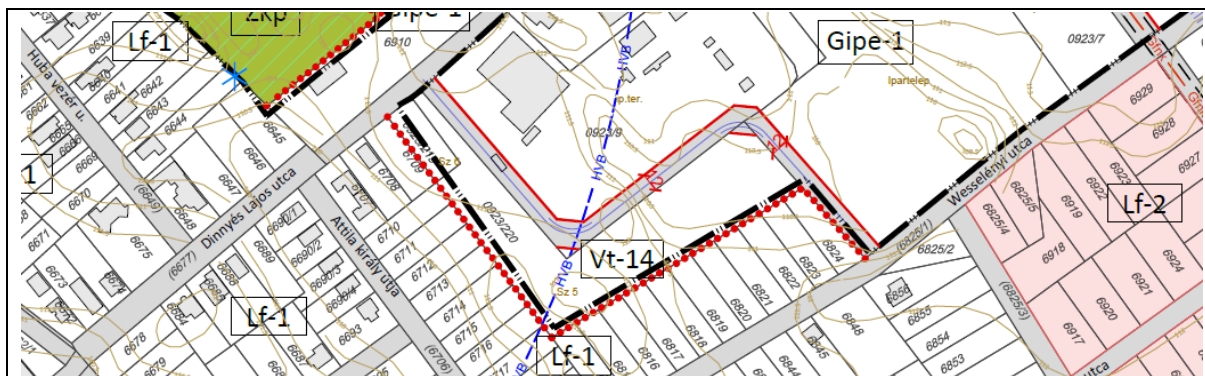
Az építési övezet alapvetően biztosítja a Gipe építési övezetben meghatározott beépítési intenzitás meghatározó beépítési jogokat.

Az építési övezet jele		A telek megengedett					Az épület megengedett		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m	
Gipe-1	SZ	2.000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Vt-14	SZ	900	-	40	0,8		20	-	7,5

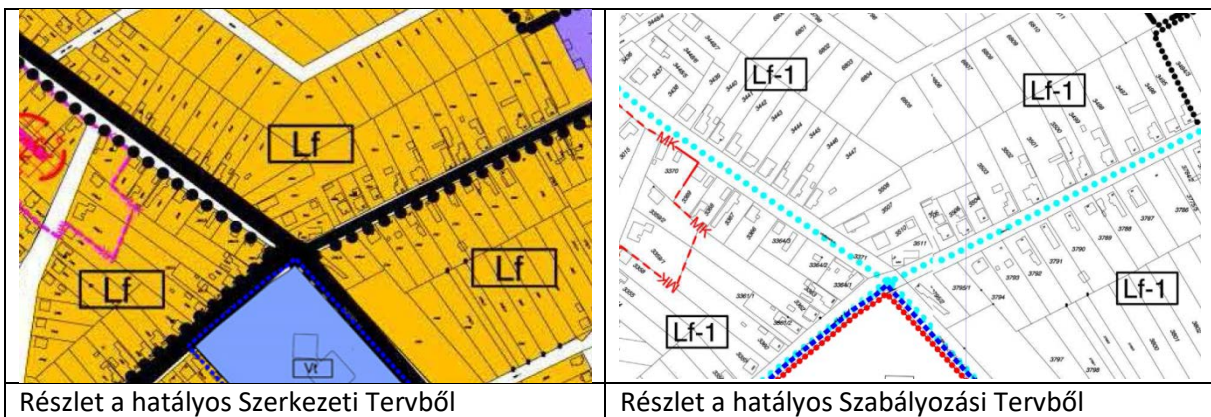
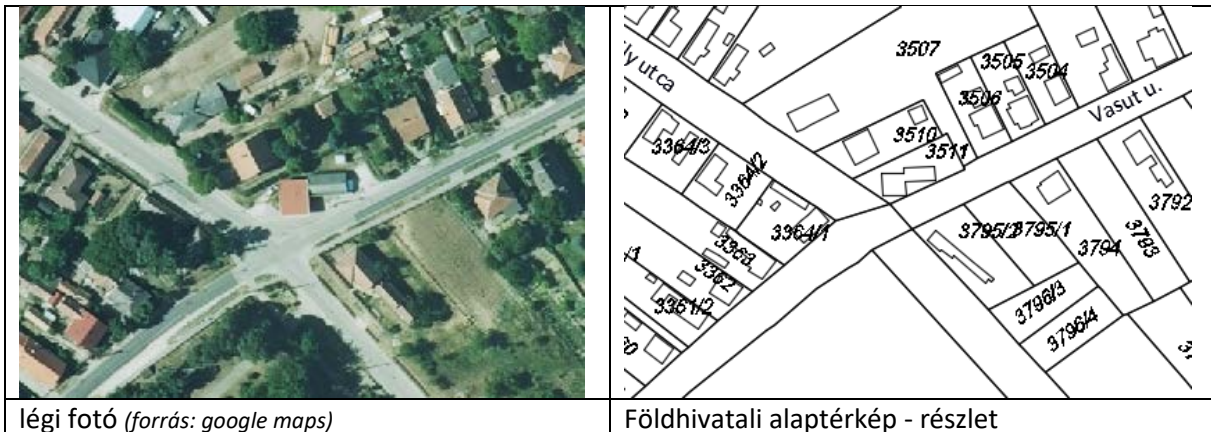
Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és iroda rendeltetés, viszont lakó rendeltetés nem helyezhető el. Szabadon álló beépítés kerül meghatározásra, de egységes építészeti koncepció alapján – telekmegosztás esetén – zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, amennyiben a településképi véleményezés során a tervtanács az építészeti megoldást támogatta.

Az építési övezetben a hátsó kert 3,0 méter, az oldalkert 3,0 (4,0)* méter, az előkert 5,0 méter.

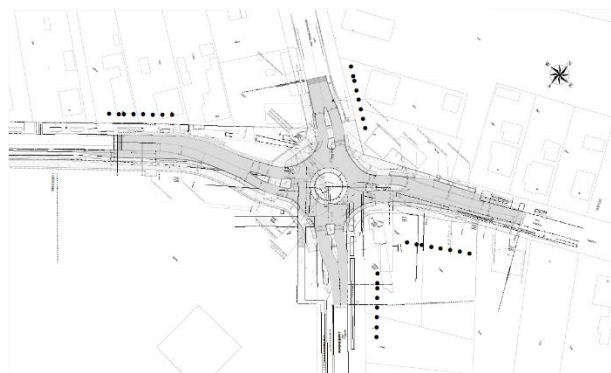
A parkolást telken belül kell biztosítani.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

B43. Vasút utca-Vörösmarty Mihály út fejlesztése**Településrendezési feladat:**

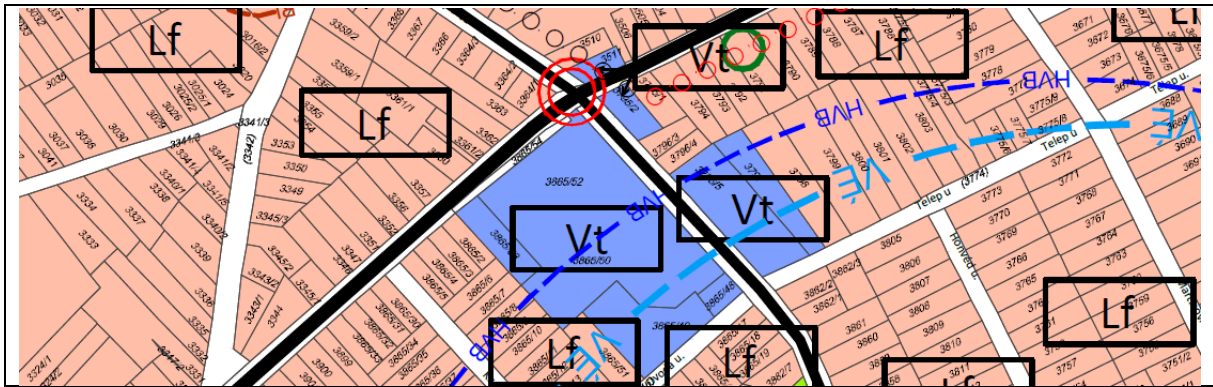
Folyamatban van a Vasút út kerékpáros és gyalogos közlekedésének korszerűsítése a vonatkozó műszaki tervek elkészültek. A tervekben szerepel a Vörösmarty utca és a Vasút út kereszteződésében egy körforgalom kialakítása. A körforgalom területigénye szükségessé teszi a 3795/2 hrsz.-ú beépített építési telek tervezett szabályozási vonal alapján történő telekalakítását és mivel a tervezett szabályozás fennálló épületet is érint a teljes telek kisajátítását. A kötelező telekalakítás után fennmaradó telek mérete indokoltá teszi olyan területfelhasználás (Vt) meghatározását, amely a telek hasznosítását jobban lehetővé teszi. Ennek megfelelően a tervezet a tervezett szabályozási vonal mellett a telket érintően területfelhasználás változást is javasol. A terv a szemben lévő 3511 hrsz.-ú beépített telek meglévő funkciója, beépítettsége és használata (kereskedelem, szolgáltatás) alapján hasonló területfelhasználás változást javasol.



Tervjavaslat:

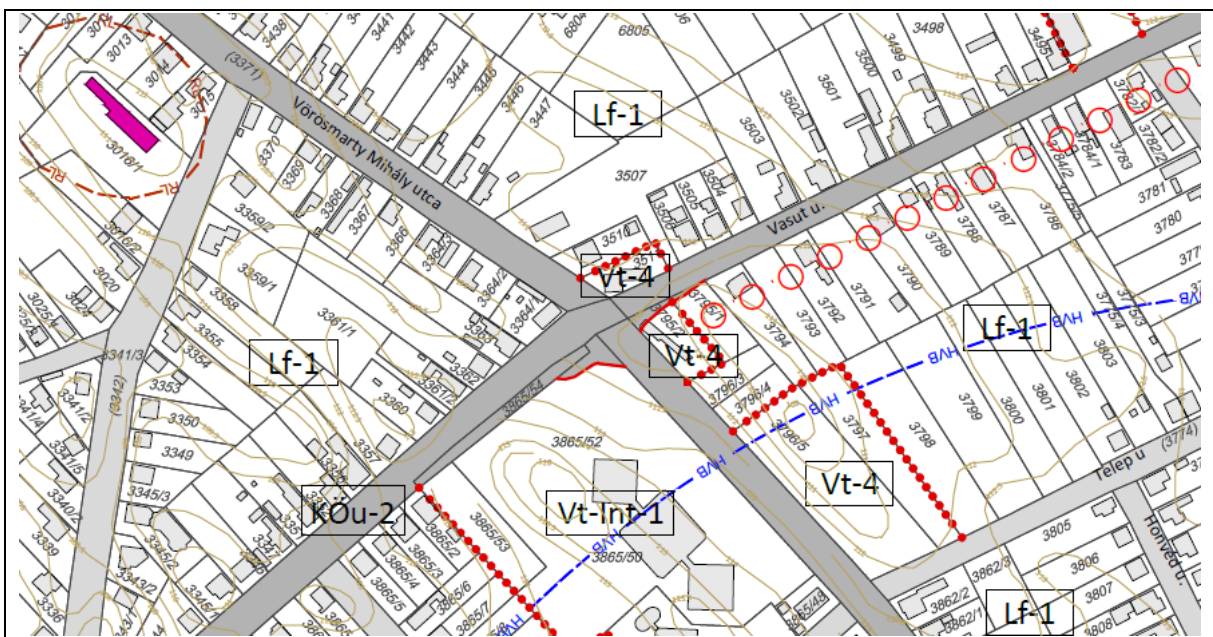
TSZT és HÉSZ módosítás

A 3795/2 hrsz. és 3511 hrsz.-ú telkekre, az Lf területfelhasználás és építési övezet módosításával, Vt területfelhasználás és a Vt-4 építési övezet meghatározása javasolt.

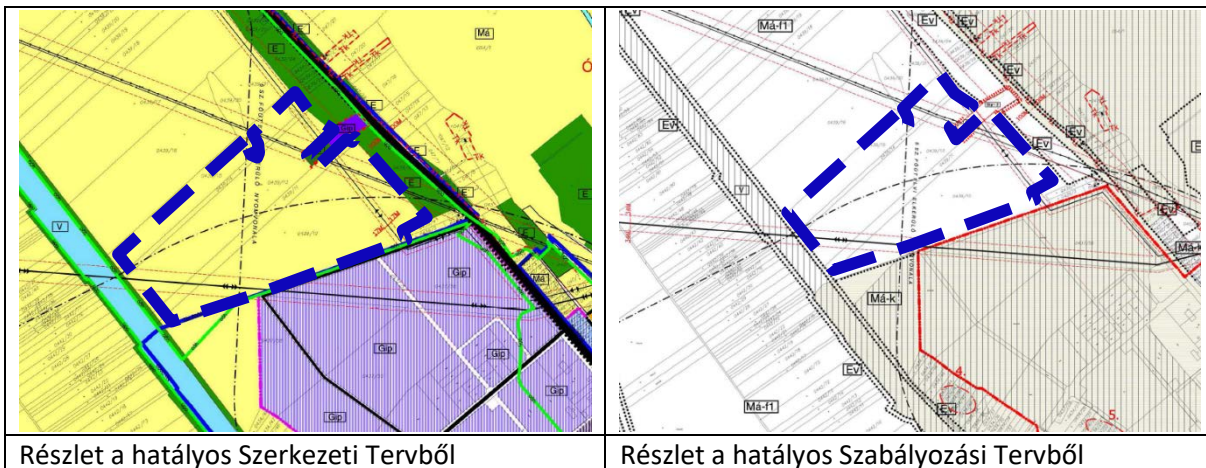
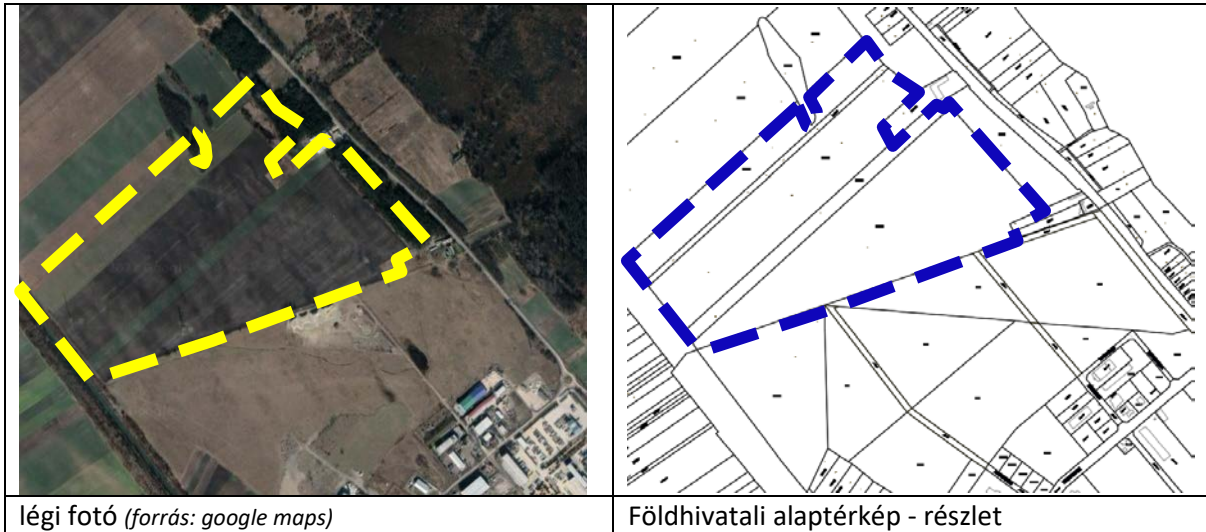


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Lf-1	Vt-4
Legnagyobb szinterületi mutató	0,5	1,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	60
Legnagyobb építmény magasság > épületmagasság (m)	K, 5,0	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720, K	700
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40	10



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

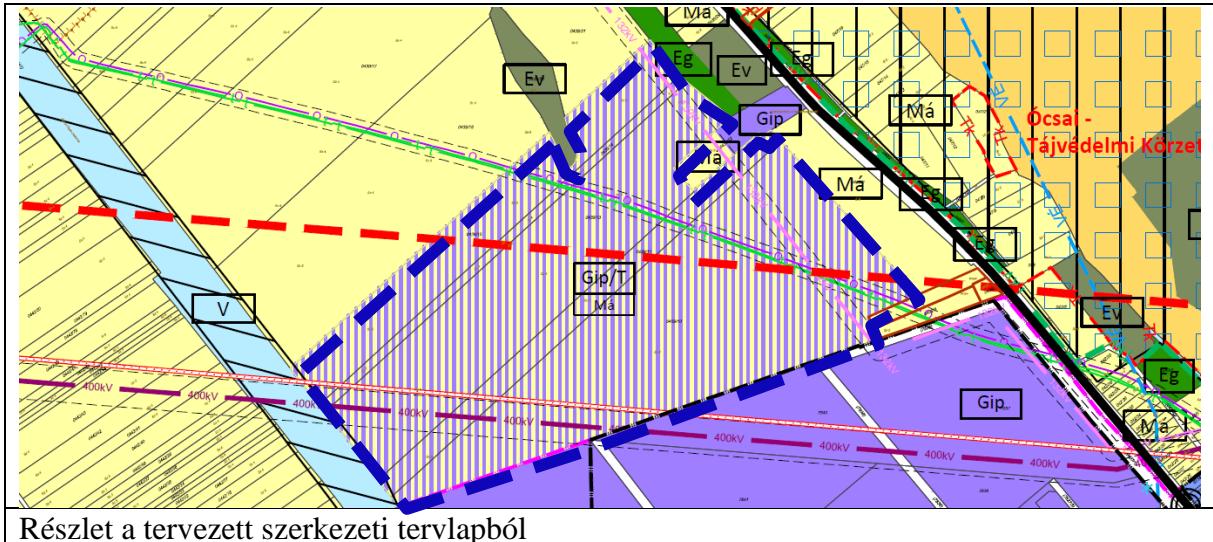
B44. Az Ipari park fejlesztése Suhajda Tamás kérelme (Sári Ipari Park) II.**Településrendezési feladat:**

A 0439/10-11 és 0439/13-15 hrsz.-ú telkek a fejlődő Sári Ipari park területéhez kapcsolódnak. A terület távlati fejlesztése céljából kéri a későbbi beépítés lehetőségének biztosítását a területen. Mivel távlati fejlesztésről van szó, ezért ennek okán javasolt a területfelhasználás ütemezése. Ezáltal a hatályos területfelhasználás szerkezeti terv szinten módosulna jelenlegi területhasználatnak megfelelő övezet meghatározása mellett.

Tervjavaslat:*TSZT módosítás*

Javasolt a 0439/10-11 0439/13-15 hrsz.-ú telkeket érintően az Má jelű területfelhasználás Gip/T jelű területfelhasználásba sorolása, a hatályos övezet megtartása mellett.

A területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

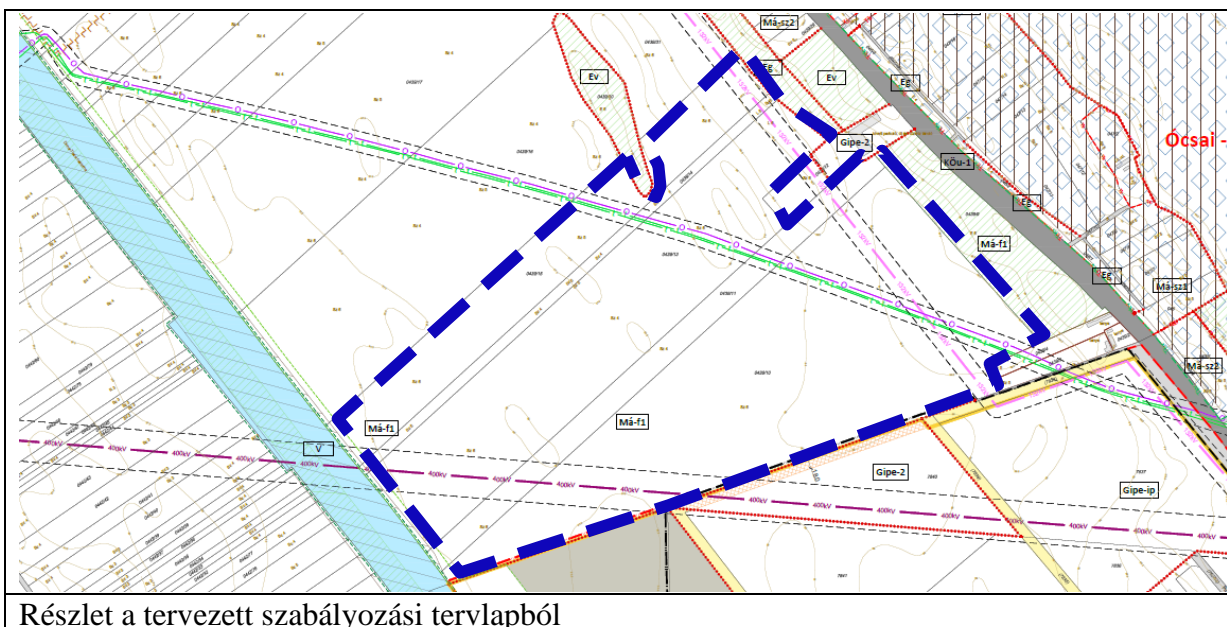


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni, vagy a módosítással érintett területen vagy a településen. Ez a terület $561.838,81 \cdot 0,05 = 28.091,94 \text{ m}^2$. (Má > Gipe/T)

A terület javasolt területfelhasználás változásai

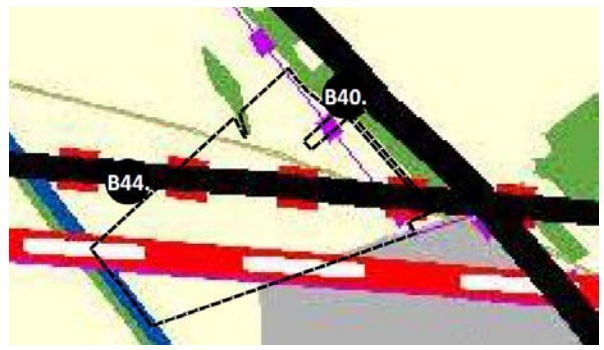
Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Má	Gipe/T	561.838,81	BIA: 5%: 28.091,94 m ²



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *erdőgazdasági térség* térségi területfelhasználásba sorolt, Vízminőség védelmi terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A területen tervezett vonalas infrastruktúrát (főút, vasút) jelöl a PMTrT.



Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

Az ütemezett területfelhasználás, és a szabályozási terven az általános mezőgazdasági övezet bevezetése zöldfelületi szempontból előnyös, a szántóterület fennmaradását teszi lehetővé a fejlesztői szándék konkretizálásáig. A távlati iparterületi fejlesztés a szomszédos ipari-gazdasági területekhez kapcsolódóan hosszútávon indokolt. A fejlesztéseket a környezeti elemek minimális terhelését szem előtt tartva kell megtervezni és megvalósítani.

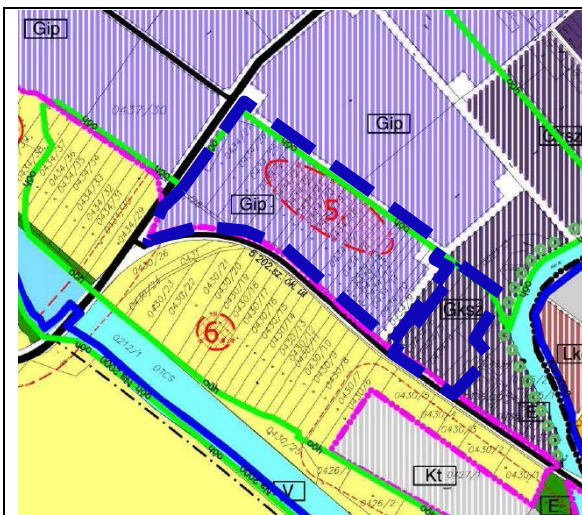
Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 28.091,94 m² véderdőt kell létesíteni. A pótlás a kis területi lépték miatt az egyéb kis léptékű új beépítésre szánt területekhez tartozó igényekkel összevontan, külön területen, együttesen történik. Erről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

B45. Az Ipari parki területek visszasorolása (Sári Ipari Park)

légi fotó (forrás: google maps)



Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

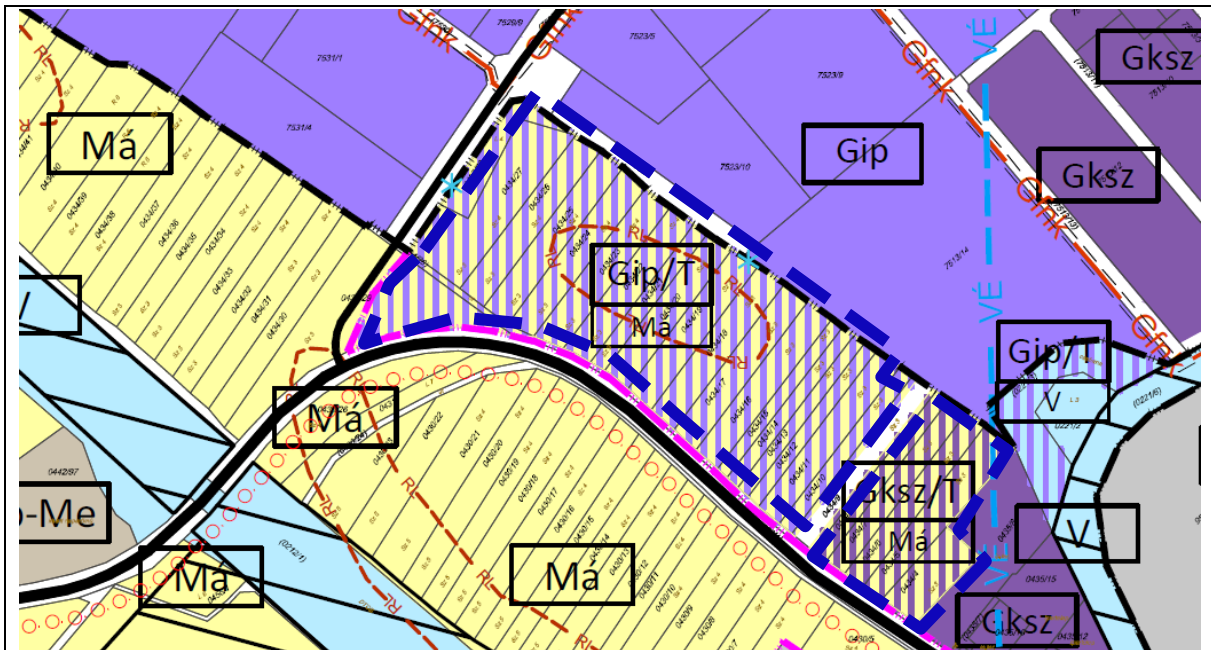
A Sári Ipari park területén található 0434/10-28 és 0434/4-8 hrsz.-ú telkek beépítésre szánt gazdasági területből, építési övezetből (Gip, Gksz) történő visszasorolása javasolt, a jelenlegi művelési ág és területi hasznosításnak megfelelő övezet (Má) meghatározása mellett. A területen rövid és középtávon fejlesztés nem várható, jelenleg mezőgazdasági területként vannak hasznosítva, ezáltal indokolt a területek ennek megfelelő szabályozása.

Tervjavaslat:*SZT módosítás*

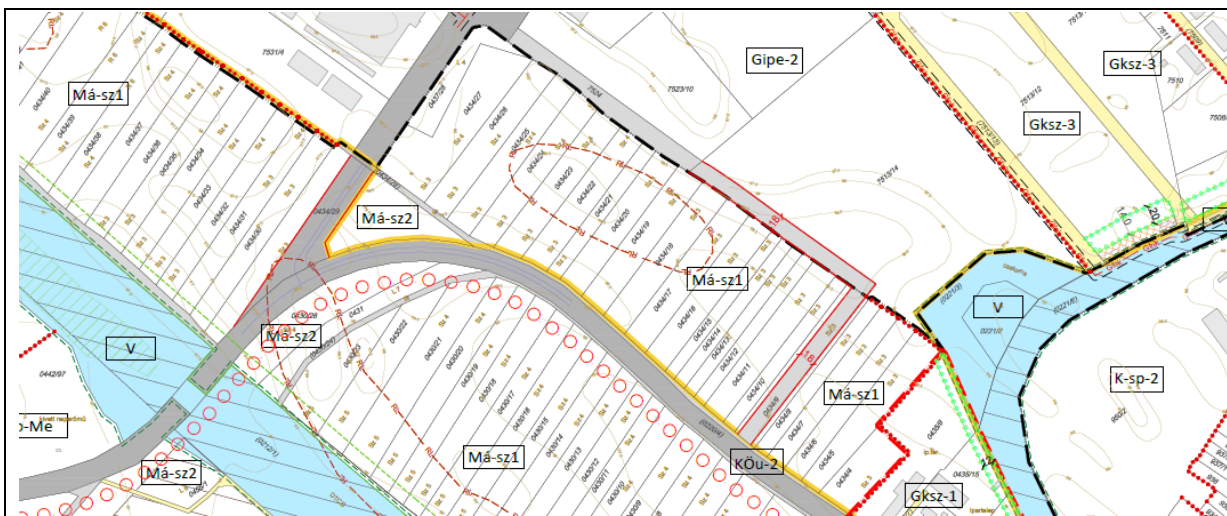
Javasolt a 0434/10-28 hrsz.-ú Gip-2 jelű építési övezetbe tartozó, a 0434/4 hrsz.-ú Gksz-1 és 0434/5-8 hrsz.-ú Gksz-3 jelű építési övezetekbe tartozó telkek visszasorolása Má-sz1 jelű övezetbe.

A településrendezési tervben a Gip/T és Gksz/T távlati területfelhasználások meghatározása javasolt, szabályozási szinten a művelési ágaknak megfelelő övezetbe sorolással.

A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

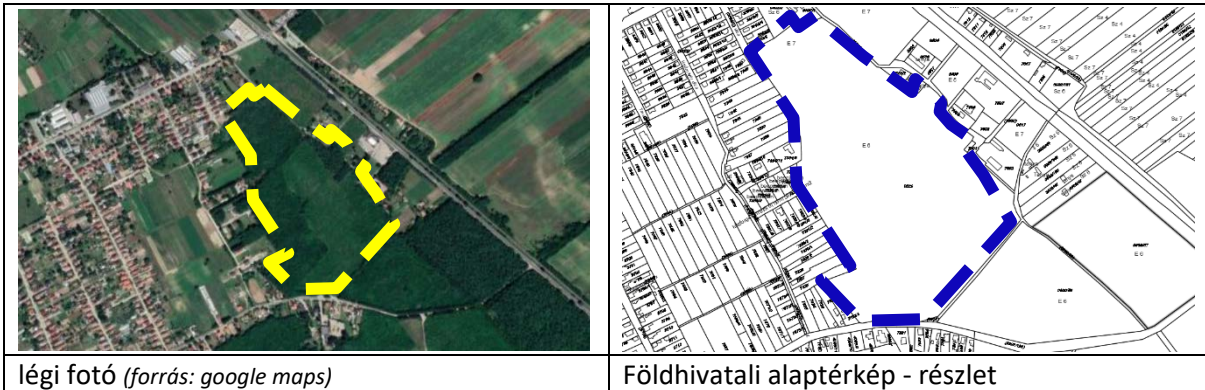


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, Vízminőség-védelmi terület övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

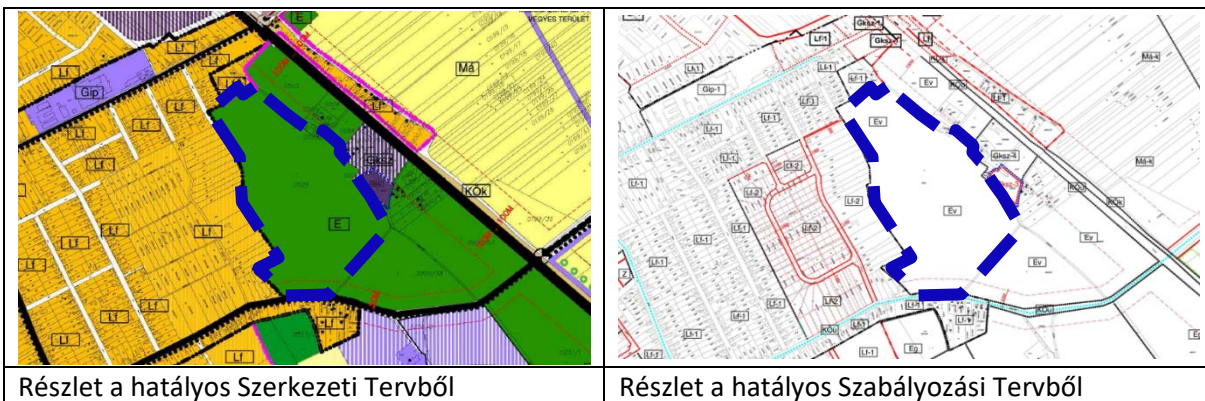
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

Az ütemezett területfelhasználás a mezőgazdasági terület művelésben maradását teszi lehetővé a fejlesztői szándék konkretizálásáig. A gazdasági terület távlati gazdasági-ipari területfelhasználásba sorolása és a szabályozási terven az általános mezőgazdasági övezet fenntartása zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból is előnyös, nem utolsó sorban a területen található régészeti lelőhely miatt.

B46. Bábel József kérelme a 0529 hrsz.-ú telek egy részének lakóterületbe sorolása

légi fotó (forrás: google maps)

Földhivatali alaptérkép - részlet



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A kérelem tárgya Dabas-Gyón településrészen található 0529 hrsz.-ú telek közlekedési és közműkapcsolatokkal rendelkező részének lakóterületbe sorolása a környező építési telkekhez illeszkedő telekstruktúrában. Az erdőterület fenntartásának és közösségi felhasználásának érdekében a tulajdonos az önkormányzattal történt megállapodás szerint az erdőterületet közjóléti funkcióval kívánja megtölteni, az erdőt a lakosság előtt megnyitni és gondoskodni a közjóléti funkció fenntartásáról.



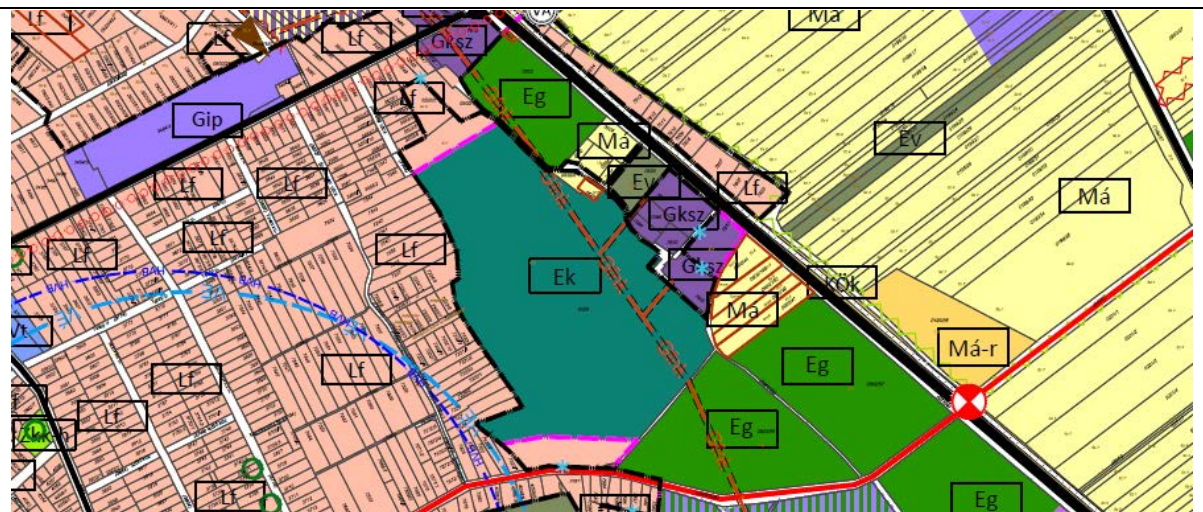
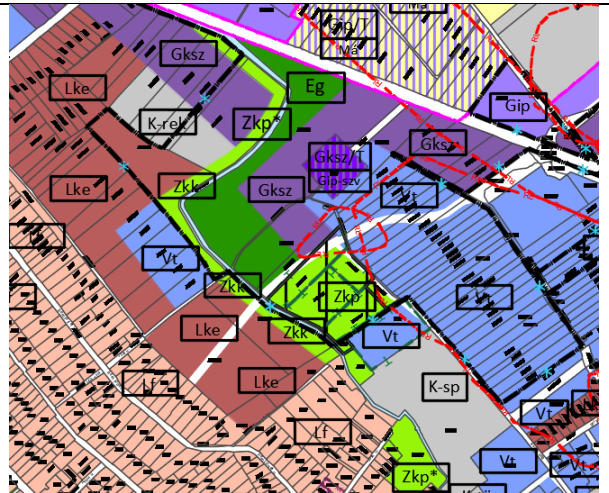
telekalakítási javaslat - adatszolgáltatás

Tervjavaslat:*TSZT, SZT módosítás*

A 0529 hrsz.-ú telek beépület beépítésre szánt területek által közrefogott beerdősült telek. A telek azon egységén amely szervesen kapcsolódik a kialakult beépítésre szánt terület falusias lakóterület telekstruktúrájához közlekedési feltárása és közműellátása biztosított, falusias lakó beépítésre szánt terület és Lf-1 jelű építési övezet kerül meghatározásra, új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. További TSZT pontosítás a hatályos TSZT-ben rendeltetés szerint nem differenciált erdőterület (E) közjóléti erdőként (Ek) történő meghatározása.

Változás típusa	Hatályos terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Eg	Lf	16.848,0447	BIA: 5%: 842,40 m ²

A területen az Trtv. alapján az új beépítésre szánt lakóterület kijelöléssel, 5%-nyi területi kiterjedésben zöldterületet kell kijelölni, vagy a módosítással érintett területen vagy a településen. (**Eg** > **Lf**)
Ez $16.848,0447 * 0,05 = 842,40 \text{ m}^2$, mely pótlás összevonva az újonnan kijelölt Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíz-tisztító mögötti zöldterületi sávban) kerül kijelölésre.

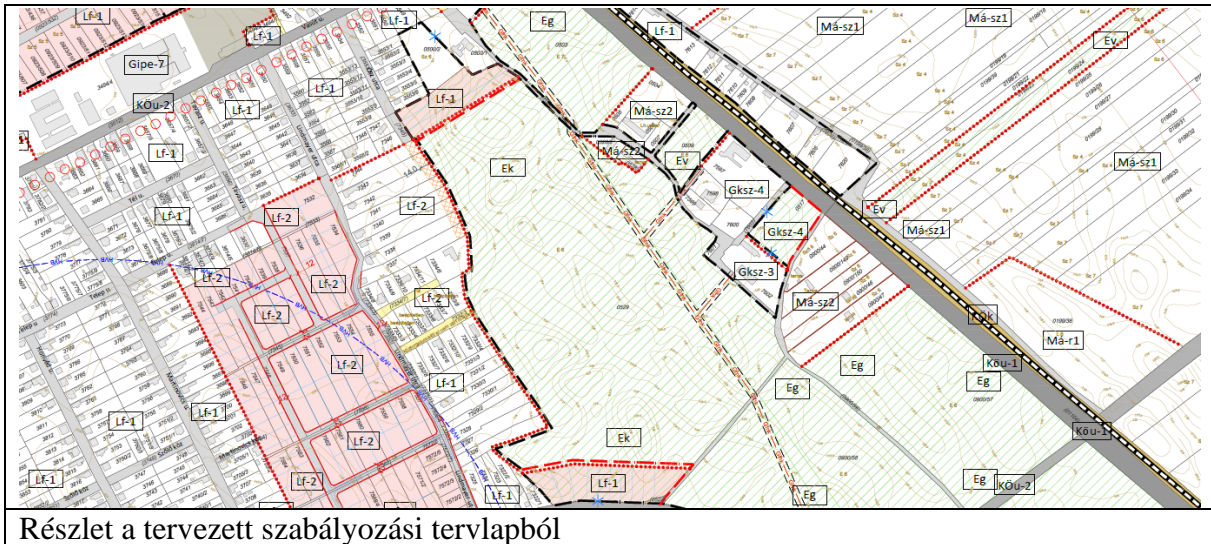


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *erdőgazdasági térség* térségi terület-felhasználásba sorolt, erdők térségi övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A területen a tervezetben meghatározott általános Lf-1 jelű építési övezet kerül meghatározásra. A szabályozási terv tartalmazza a javasolt telekmegosztást és a tényt, hogy a területek az Adattári Erdő részei.

Az Lf-1 építési övezetben meghatározott területek „fejlesztési területek” melyek felhasználására településrendezési szerződés keretében van mód, a feltételeket a HÉSZ tartalmazza.



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

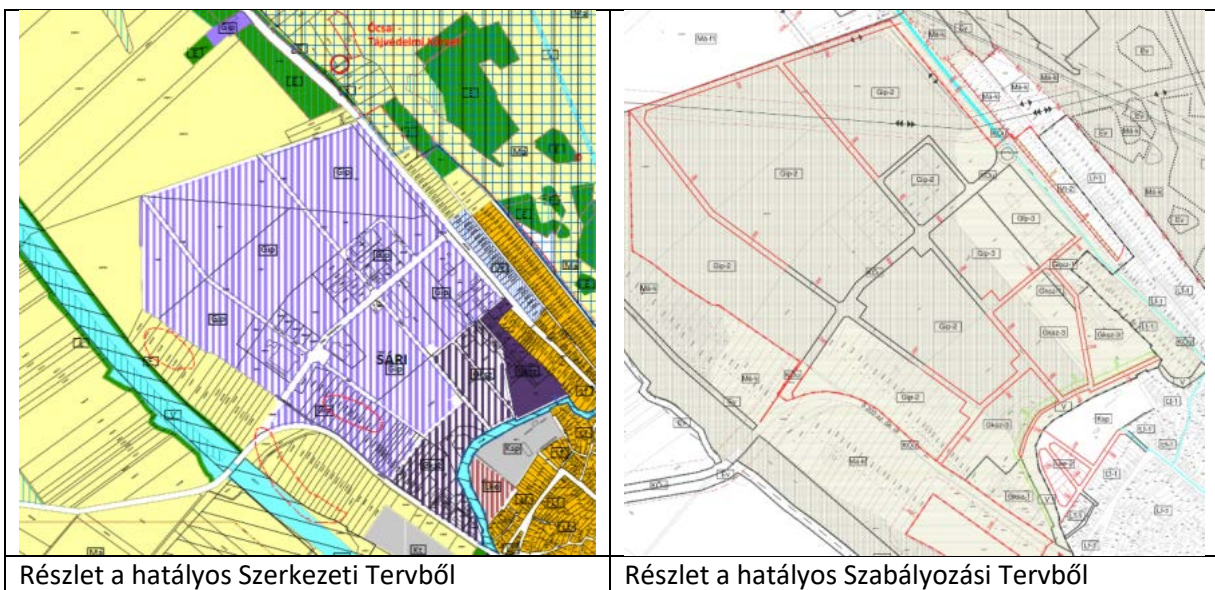
Az erdő területfelhasználású terület falusias lakóterületté alakulásával az eddig beépítésre nem szánt erdőterületen a beépítés lehetséges mértéke jelentősen megnövekedik, mely a valóságban is létező, nyilvántartott erdő igénybevételét eredményezheti. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 842,40 m² kiterjedésben zöldterületet kell létesíteni, ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíztisztító mögötti zöldterületi sávban) fog megtörténni.

G. GAZDASÁGI TERÜLETEK

A módosítási javaslatok a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntés figyelembevételével, azzal összhangban a döntést követő önkormányzati és tervezői egyeztetések alapján kerültek meghatározásra.

A tervezett területfelhasználások esetében a szabályozási terven a művelési ágnak megfelelő övezet kerül meghatározásra.

G1. A Sári Ipari Park területfelhasználásának felülvizsgálata



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

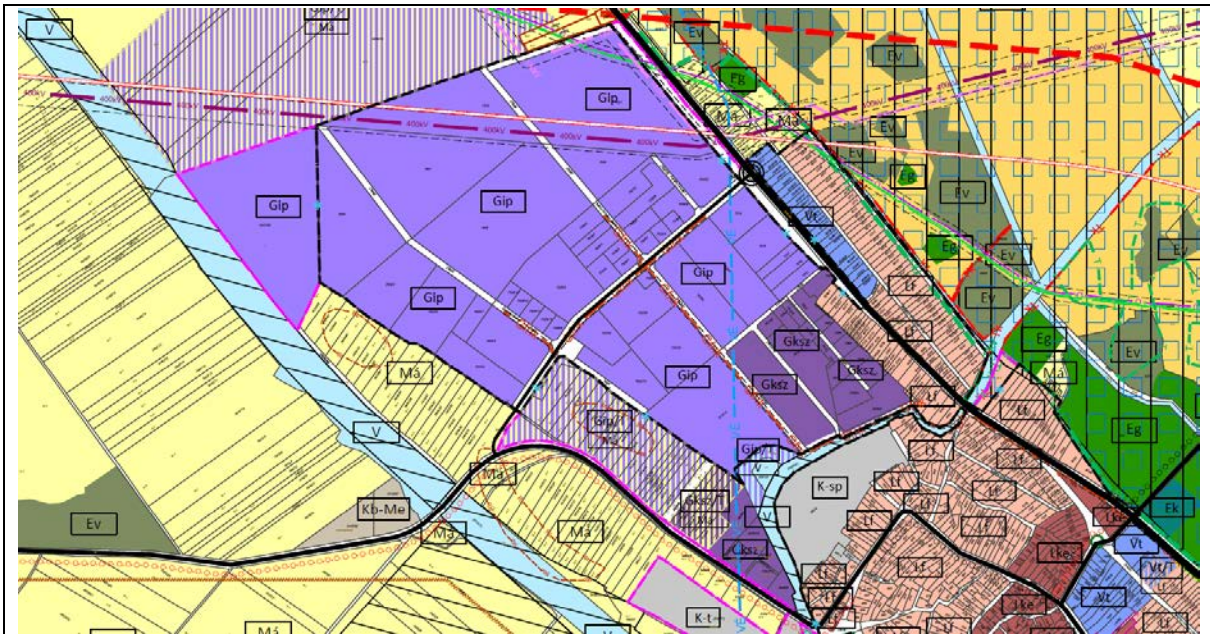
Konkrét fejlesztések előkészítése van folyamatban az ipari park területén, a területek nagy részének a beépítése építészeti-műszaki tervezési fázisban van, ennek okán az önkormányzat a gazdasági területet a jelenlegi szabályozás szerint fenn kívánja tartani. A területhez kapcsolódó 0221/3 hrsz.-ú telek az FC Dabas területe mellett a hatályos tervben az önkormányzat által sportlétesítmények, illetve sportterületek számára fenntartott területként került meghatározásra. A telek a település természetes vízvezető rendszerének a része, így az önkormányzat a rendezést erre figyelemmel kéri, mivel a sportfejlesztésekre nem ezen a területen kerül és került sor. A tervezés során önálló tervként jóváhagyott területet érintő TSZT és HÉSZ módosítást a tervezet változással emeli át, erről a B részben.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntésének figyelembevételével és az azt követő önkormányzati egyeztetések szerint kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

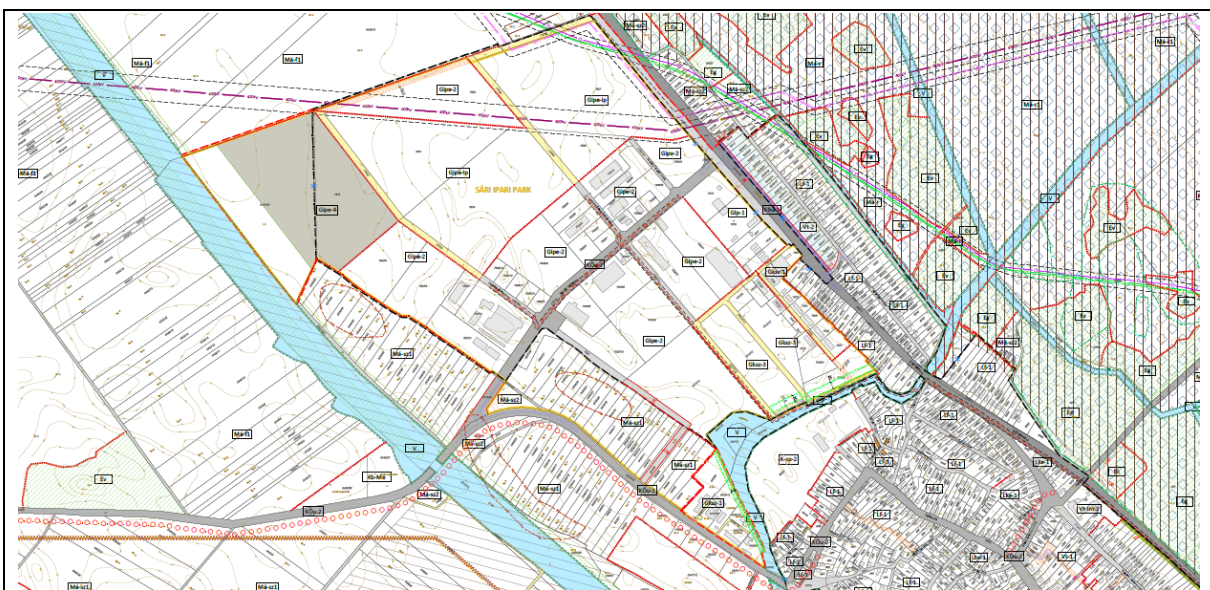
TSZT és HÉSZ módosítás

A gazdasági területfelhasználás fennmarad, azzal, hogy a már a helyi építési szabályzatban is a területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe sorolt területeket a szerkezeti terv nem tervezett területfelhasználásként határozza meg (**Gip/T** > **Gip**, **Gksz/T** > **Gksz**). A 7513/14 hrsz.-ú telek Gksz/T besorolása iparterület (Gip) besorolásra (**Gksz/T** > **Gip**), a (0221/2) hrsz.-ú közterület vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználásra (**Gksz/T** > **V**), módosul. (A témához kapcsolódik a 0437/62 hrsz.-ú telket érintő B14. , B40. és B44. kérelem, a módosításról az adott pontoknál részletesen.)



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.



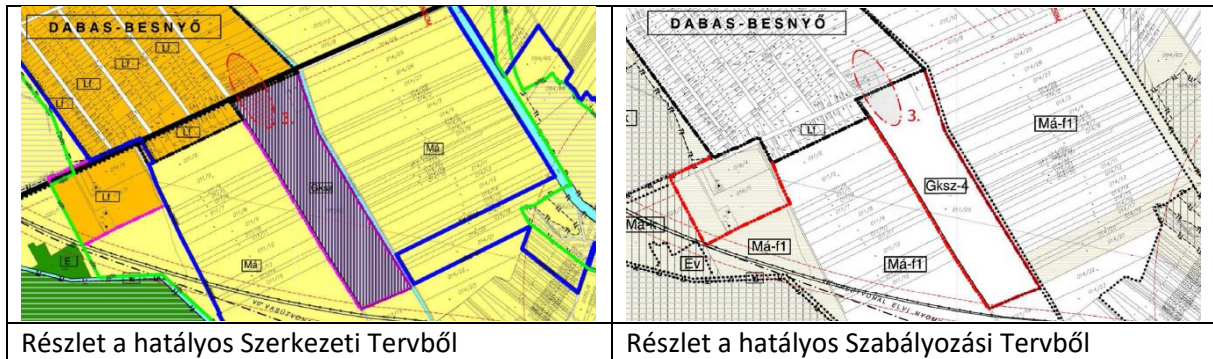
Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A HÉSZ tervezete a V övezetre általános előírásokat határoz meg.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és HÉSZ módosítás táj- és természetvédelmi, illetve környezetvédelmi érdekeket nem érint. A (0221/2) hrsz-ú telket érintően a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül, mely zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból kedvező változás.

G2. Vásártérnek tervezett terület felhasználásának felülvizsgálata



Településrendezési feladat:

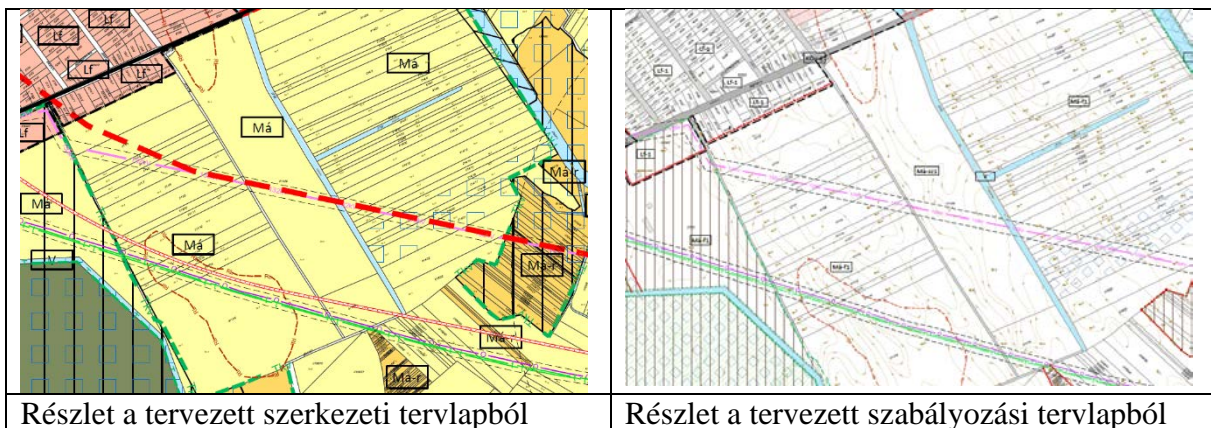
A tervezett gazdasági terület vásártér megvalósítására lett kijelölve, az önkormányzati szándék közben megváltozott. Az önkormányzat a fejlesztési területet nem kívánja hasznosítani, kéri a terület meglévő rendeltetés szerinti területfelhasználásban történő szerepeltetését.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

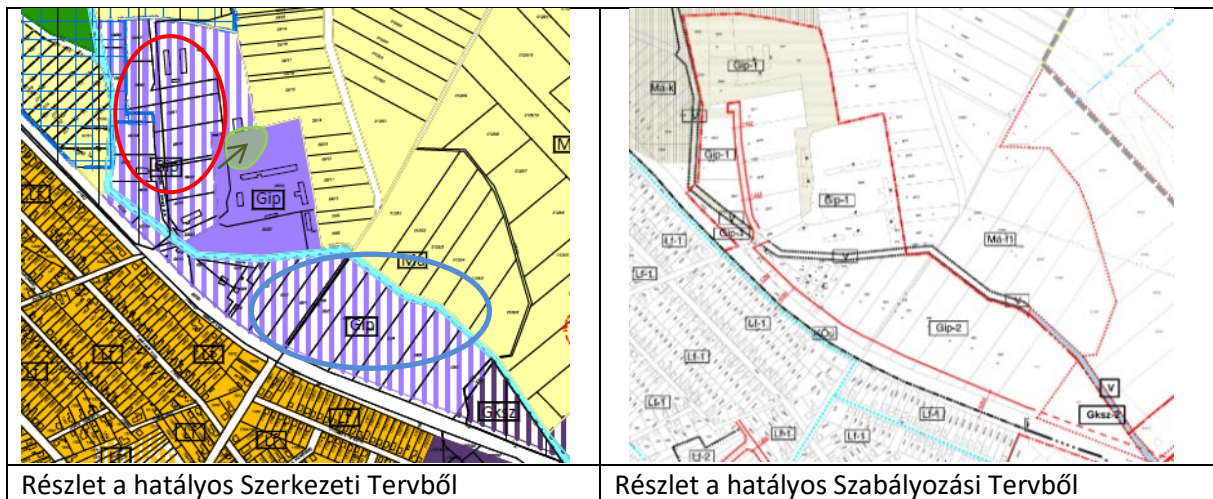
TSZT és HÉSZ módosítás

A tervezett gazdasági (Gksz) területfelhasználás és építési övezet, Má területfelhasználásra és övezetre módosul (**Gksz ➤ Má**), a szántó művelési ágnak megfelelően.



Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A vásártér funkció tervének elvetésével a TSZT-n kereskedelmi szolgáltató gazdasági területnek jelölt telek a valóságnak és a művelési ágnak (szántó) megfelelően általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. Ez funkcionális és ökológiai szempontból is kedvező változás, mivel a szántóterületek így nem szabdalódnak szét, a terület művelésben marad.

G3. A Margit utca és környéke tervezett gazdasági terület felhasználásának felülvizsgálata**Településrendezési feladat:**

A hatályos tervekben tervezett gazdasági területként – piros karikával – jelölt terület É-i része, vagyis a Margit utca és környéke folyamatosan fejlődik, a – kék karikával jelölt – D-i részen még nem indultak meg a fejlesztések.

Önkormányzati kérés a gazdasági területek fenntartása a kialakult állapot figyelembevételével. További önkormányzati igény kapcsolódik ez utóbbi területen lévő ingatlanok közül a 09/1 hrsz.-ú telken lévő lovardához, ezen kérelem az **A38.** pontnál került feldolgozásra.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

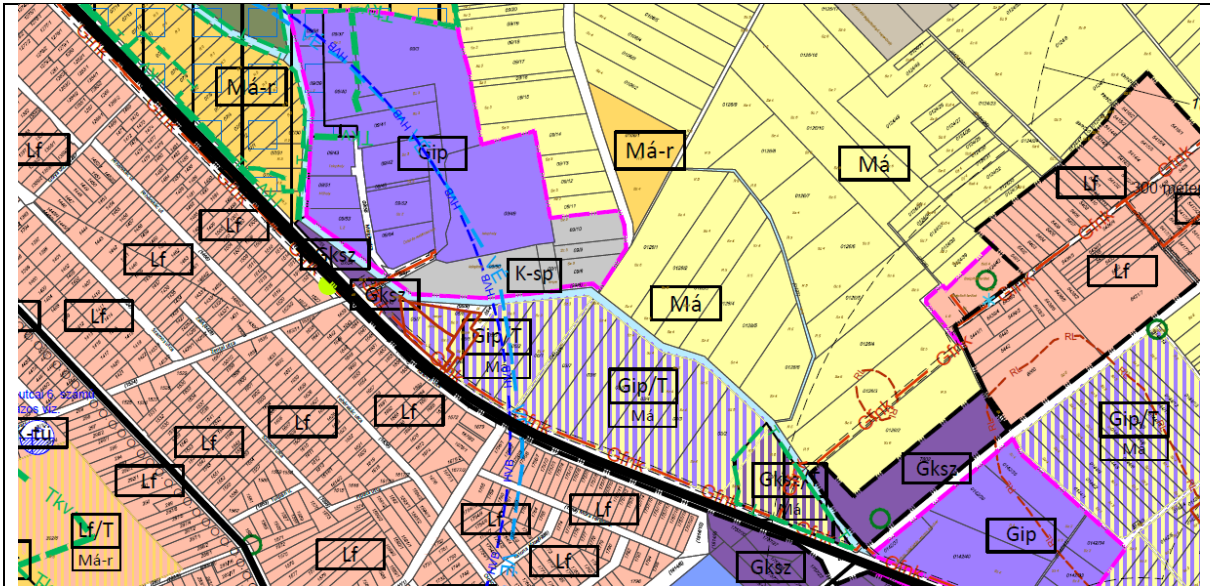
A tervezés során felmerül önkormányzati kérés a 07/33, 07/34 és 05/10 hrsz-ú telkek rendezése, figyelemmel a telekhatárookra és a kialakult rendeltetésekre.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

Javasolt a pirossal jelölt beépülő területen a Gip területfelhasználás és építési övezet, a nem beépülő területeken – az ütemezett területfelhasználás bevezetésével – a Gip/T területfelhasználás és Má övezet meghatározása, ezen utóbbi területen a Gip területfelhasználásnak megfelelő építési övezet meghatározása a fejlesztési célok ismeretében településrendezési szerződés alapján történhet (**Gip/T > Gip, Gip/T > Gip/T**).

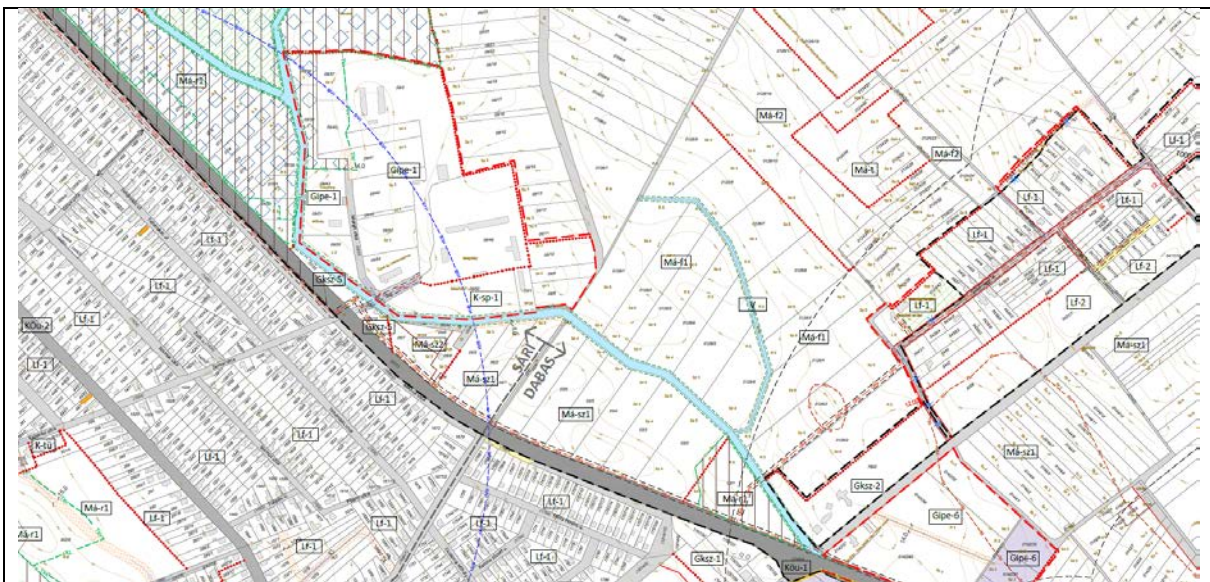
A 07/33, 07/34 és 05/10 hrsz-ú telkek rendezése a kialakult beépítettség és a rendeltetés okán indokolt. A 05/10 hrsz-ú telek beépült, itt a Quattro Pizza -Grill egység a 07/34 hrsz-ú telken a Gáztranszporter Kft. telephelye, a 07/33 hrsz-ú telek még beépítetlen, de a hatályos terv a telket két területfelhasználásban és övezetben határozza meg.

A 07/33 hrsz-ú telek Gip/T területfelhasználásba és övezetbe sorolt részének illetve a 07/34 és 05/10 hrsz-ú telkek területére – önkormányzati egyeztetés alapján – a Gksz területfelhasználás és a HÉSZ – ben jelenleg is alkalmazott Gksz-5 jelű építési övezet meghatározása javasolt. (**Gip/T > Gksz**).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben települési térség térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi – korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

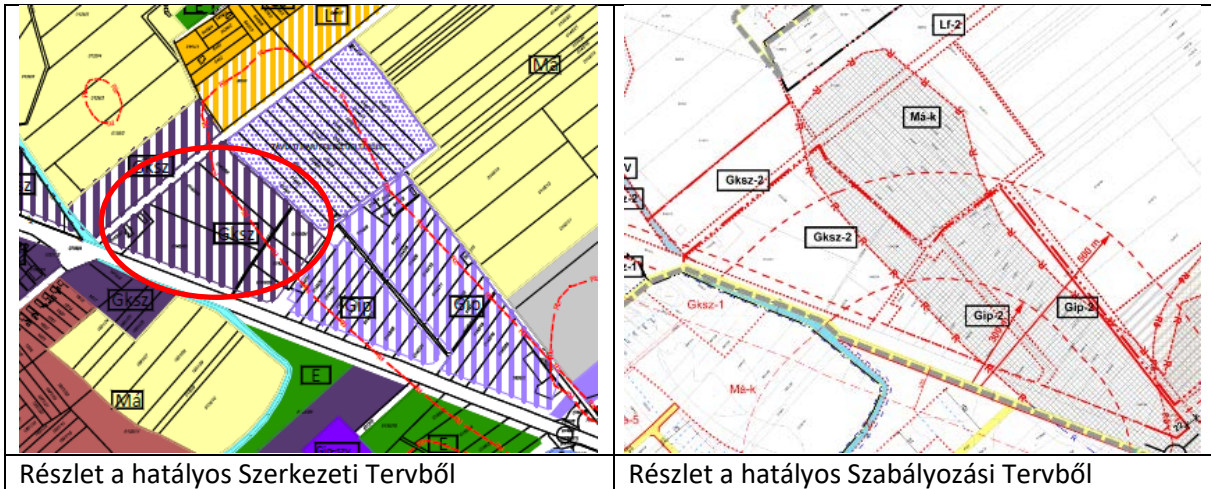


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természetvédelmi érdekeket nem érint.

G4. A Kápolna utca és Pesti út csatlakozásánál tervezett gazdasági terület felhasználásának felülvizsgálata



Településrendezési feladat:

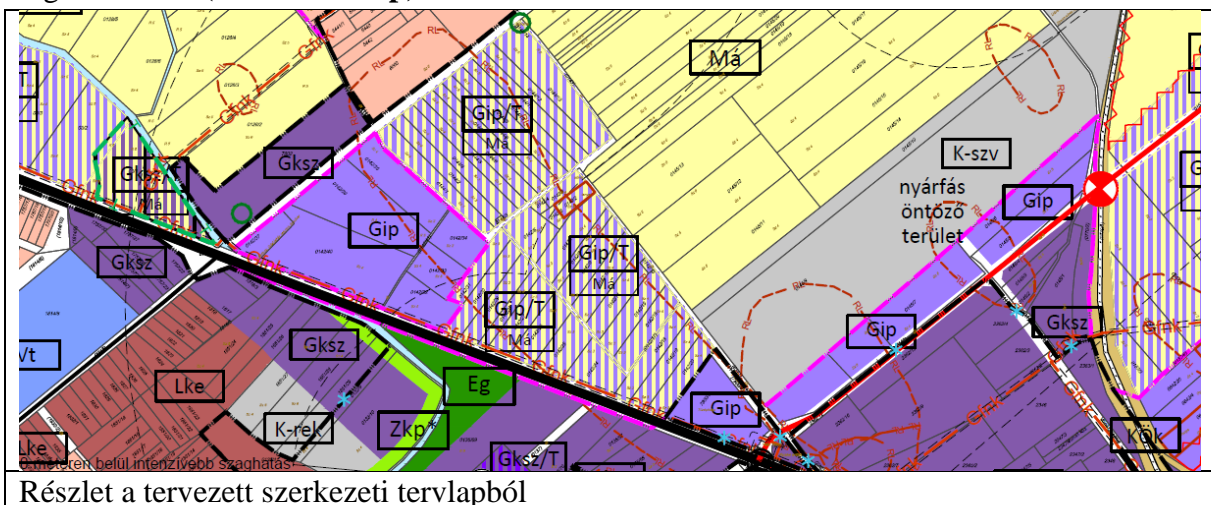
A Kápolna utca és Pesti út csatlakozásánál lévő telektömbben (a piros karikával jelzett területen) konkrét fejlesztések megvalósítását tervezik, ezt a területet érinti a B19/b jelű kérelem is. Önkormányzati kérés a gazdasági területek fenntartása, a tervezett rövid távú fejlesztések figyelembevételével.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

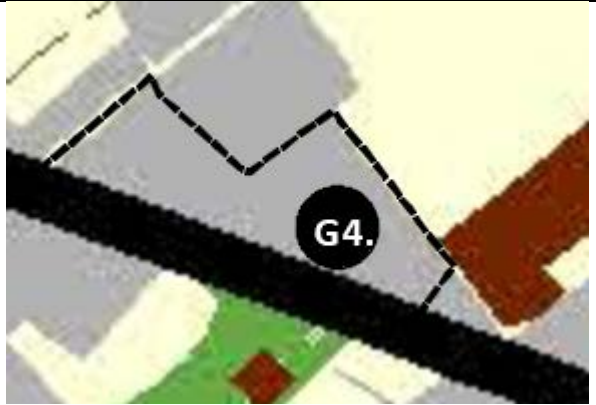
TSZT és HÉSZ módosítás

Javasolt a pirossal jelölt beépülő területen a **Gip** területfelhasználás és építési övezet meghatározása (**Gksz/T** ➤ **Gip**).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

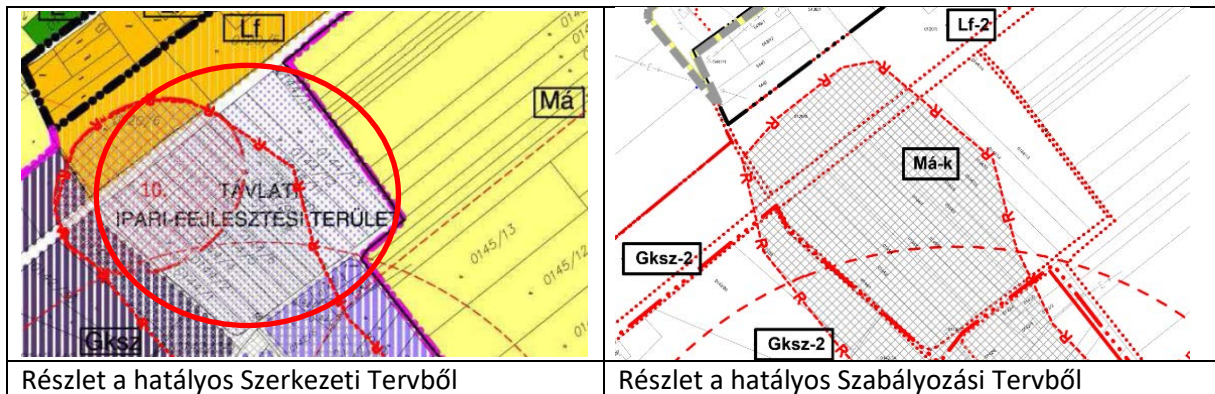


A területre vonatkozó javaslatról a B19/b jelű módosításnál részletesen.

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és a HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természetvédelmi érdekeket nem érint.

G5. A Kápolna utca mentén kijelölt tervezett gazdasági terület felhasználásának felülvizsgálata



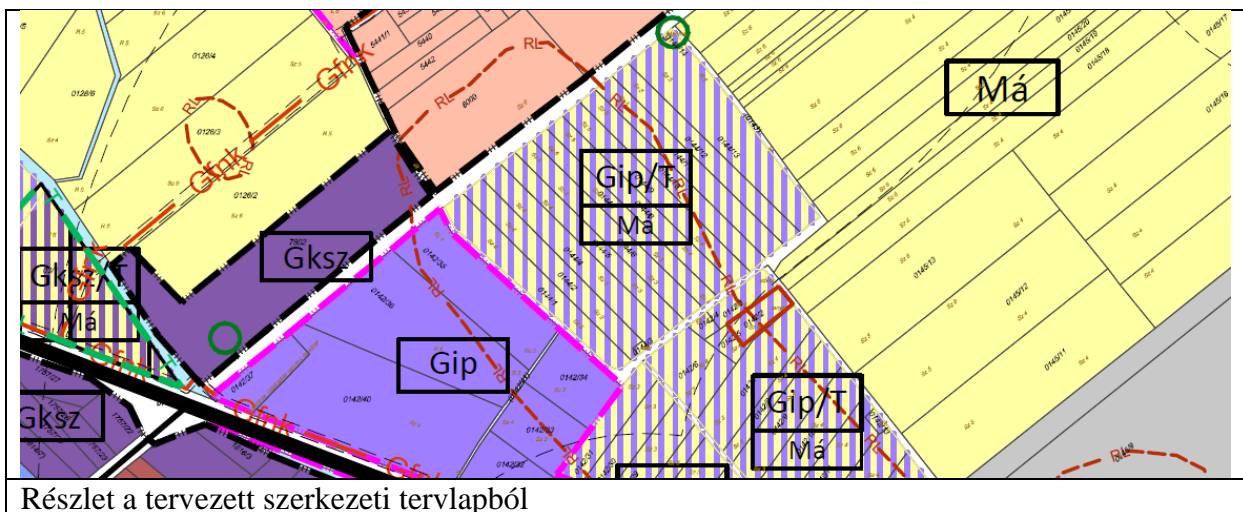
Településrendezési feladat:

A területre vonatkozóan megvalósítani tervezett fejlesztési szándék nem ismert, az önkormányzat a területen nem kíván fejlesztést megvalósítani, ennek okán a tervezett Gip területfelhasználás ütemezett felhasználással fenntartható, de a terület övezeti besorolása a kialakult állapot szerint történjen.

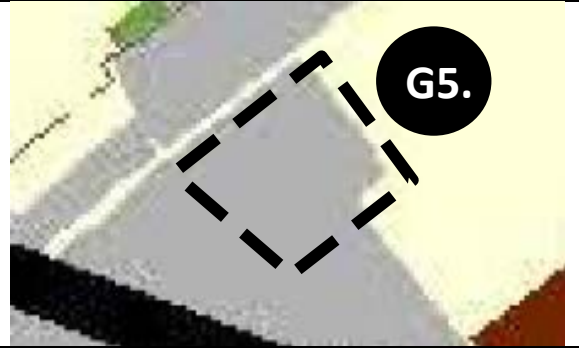
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

Javasolt a területre az ütemezett területfelhasználás bevezetésével, a Gip/T területfelhasználás és Má övezet meghatározása. A szóban forgó Má-sz1 övezettel érintett területen a Gip területfelhasználásnak megfelelő építési övezet meghatározása a fejlesztési célok ismeretében településrendezési szerződés alapján, a HÉSZ módosítást követően történhet (**Gip/T ➤ Gip/T**).



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

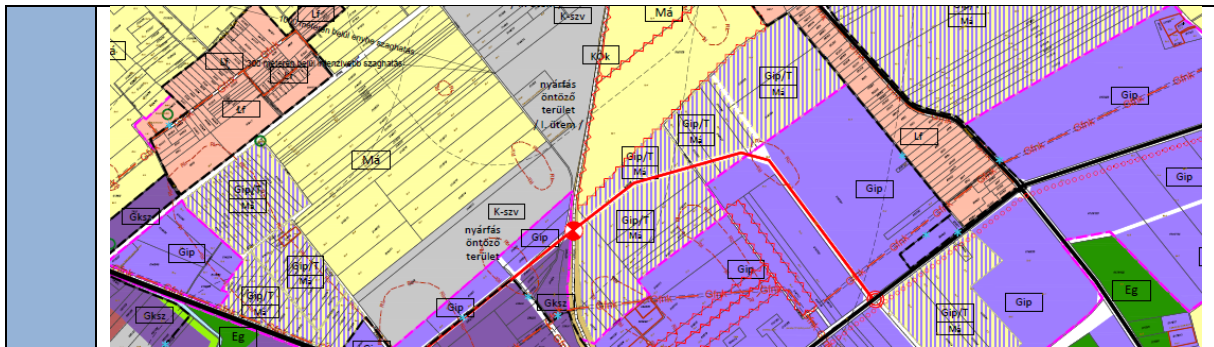


Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT és a HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.

G6.-G12.

	hatályos TSZT	hatályos SZT	önkormányzati igény	tervezői javaslat
G6.			Az önkormányzat kéri a Gip területek fenntartását.	Gip és Gip/T területfelhasználás a hatályos TSZT szerint.
	<p>A Gip területre vonatkozóan megvalósítani tervezett fejlesztési szándék nem ismert, az önkormányzat a területen nem kíván fejlesztést megvalósítani, a tervezett Gip területfelhasználás ütemezett megjelenítését kéri (Gip/T), a terület övezeti besorolása a kialakult állapot szerint történik.</p>			
			<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet-és környezetvédelem: A TSZT és HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>	
G7.			Az önkormányzat kéri a Gip területek fenntartását, a sárga sraffos területeken Gip/T meghatározását.	Gip és Gip/T területfelhasználás a hatályos TSZT szerint, a kialakult csomópont figyelembevételével.
<p>Tervjavaslat: Az ALDI-hoz vezető út az 5-ös út csatlakozásával már kialakításra került, ez a tervzetben figyelembevételre kerül.</p>				



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet-és környezetvédelem: A TSZT és HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.



Az önkormányzat kéri a Gip területek ütemezett fenntartását, valamint a 0176/9 hrsz.-ú telek () Gksz-be sorolását.

Gip/T területfelhasználás a hatályos TSZT, és Eg övezet a művelési ág szerint.

G8.

Településrendezési feladat:

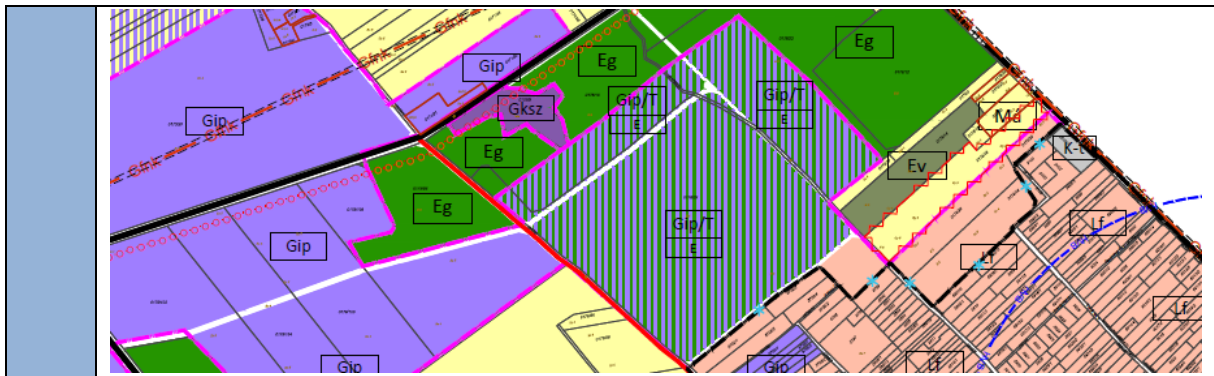
A Gip területre vonatkozóan megvalósítani tervezett fejlesztési szándék nem ismert, az önkormányzat a területen nem kíván fejlesztést megvalósítani, a tervezett Gip területfelhasználás ütemezett megjelenítését kéri, a terület övezeti besorolása a kialakult állapot szerint történik.
Az önkormányzat a távlati fejlesztés érdekében, valamint a szemközti gazdasági területfelhasználással összhangban a 0176/9 hrsz.-ú telek Gksz területfelhasználásban történő meghatározását kéri.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Javasolt a Gip/T ütemezett területfelhasználás alkalmazása, Eg övezeti szabályozással, és a 0176/9 hrsz.-ú telken Gksz területfelhasználás és építési övezet meghatározása (E ➤ Gksz).

A hatályos Gksz-4 építési övezet kerül itt alkalmazásra.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Eg	Gksz	14.628,9	731,5 m ² Ev

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben mezőgazdasági térség és erdőgazdálkodási térség térségi területfelhasználásba sorolt, térségi övezettel, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

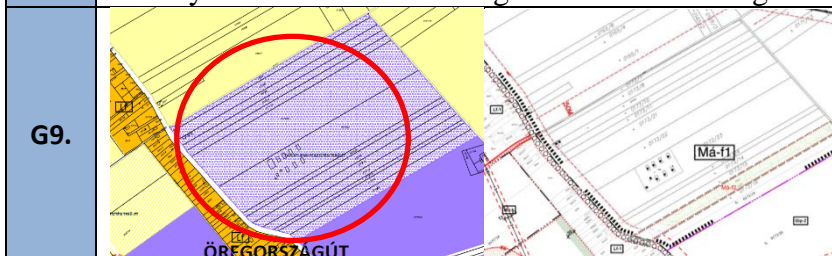


Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem

0176/9 hrsz.-ú telek kivett anyagbánya művelési ágban van, az erdő adatszolgáltatás szerint nem tartozik az erdő rendeltetésű területek közé, a légfotó szerint a terület ligetesen fásult, gazdasági erdőkkel van körülvéve. A Gksz területfelhasználásba sorolás a beépítés megengedett mértékét jelentősen megnöveli, mely részben ellensúlyozható azzal, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével 731,5 m² kötelező véderdő telepítendő.

A pótlás a kis területi lépték miatt az egyéb kis léptékű új beépítésre szánt területekhez tartozó igényekkel összevontan, külön területen együttesen történik, erről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

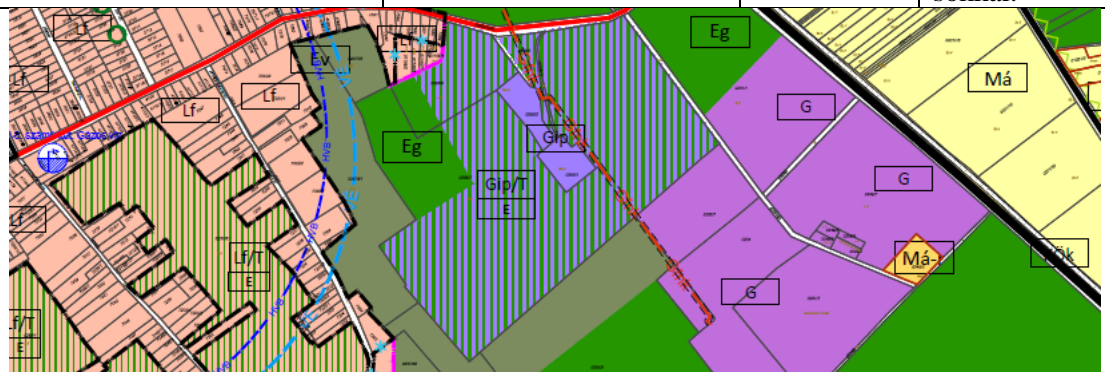

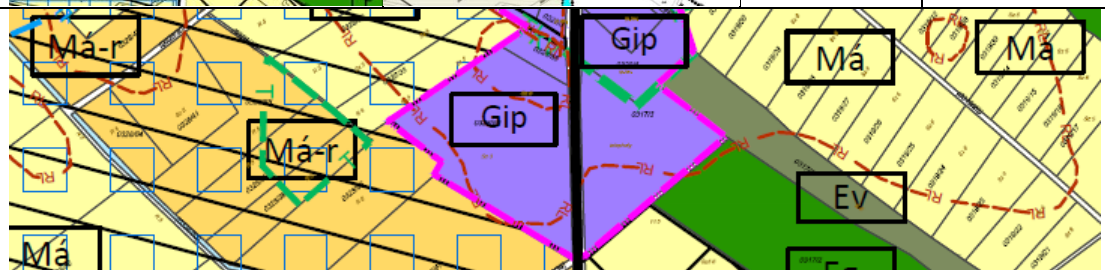
A területhasználat megváltozásával az új kereskedelmi-szolgáltató tevékenység az érintett területen helyi környezetterhelést eredményezhet, mely a gépjárműforgalom és a burkolt felületek megnövekedéséből adódhat. A fejlesztést úgy kell véghezvinni, hogy környező erdők ne károsuljanak és semmiféle környezetveszélyeztetés és -szennyezés ne fordulhasson elő. A gazdasági létesítmények növényzettel való takarásáról gondoskodni szükséges.



Az önkormányzat kéri a Gip/T területek fenntartását.

Gip/T területfelhasználás a hatályos TSZT szerint.

<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>	
<p>Tervjavaslat:</p>	
<p><i>TSZT és HÉSZ módosítás</i></p>	
<p>Javasolt a területre az ütemezett területelhasználás bevezetésével a Gip/T területfelhasználás és Má övezet meghatározása, ezen utóbbi területen a Gip területfelhasználásnak megfelelő építési övezet meghatározása a fejlesztési célok ismeretében településrendezési szerződés alapján történhet (Gip/T ➤ Gip/T).</p>	
<p>Zöldfelületek, táj-, természet-és környezetvédelem:</p>	
<p>A TSZT és HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>	
<p>G10.</p>	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>
<p>Tervjavaslat:</p>	
<p>Az önkormányzat kéri a Gip területek fenntartását.</p>	
<p>Gip és Gip/T területfelhasználás a hatályos TSZT szerint.</p>	
<p>A terület szabályozása a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történik.</p>	
<p>Zöldfelületek, táj-, természet-és környezetvédelem:</p>	
<p>A TSZT és HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>	
<p>G11.</p>	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>
<p>Tervjavaslat:</p>	
<p>Az önkormányzat kéri a Gip területek fenntartását, a B3 és B21 kérelmek</p>	
<p>Gip és Gip/T területfelhasználás a hatályos TSZT szerint, a B3 és B21 kérelmek</p>	

		<p>figyelembe-vételével.</p>	<p>szerinti módosulásokkal.</p>
	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>		
	<p>Tervjavaslat: Javasolt a területre az ütemezett területelhasználás bevezetésével, a Gip/T területfelhasználás és Eg övezet meghatározása, ezen utóbbi területen a Gip területfelhasználásnak megfelelő építési övezet meghatározása a fejlesztési célok ismeretében településrendezési szerződés alapján történhet (Gip/T > Gip/T). A B3 és B21 kérelmek területeiről részletesen az előzőekben. A területhez kapcsolódik a 0256/7 hrsz-ú telken belül található közlekedési kapcsolat nélküli Má területfelhasználásban és Má-f2 övezetben meghatározott terület. A terület településrendezési célja nem ismert, így az önkormányzat a terület használatának és ingatlanjogi státuszának megfelelő szabályozását kéri. A 0256/7 hrsz-ú Erdő Adattárban is szereplő erdőként nyilvántartott a hatályos szabályozásban Má-f2 övezetbe sorolt terület Eg övezetben és Eg területfelhasználásban kerül meghatározásra (Má > Eg).</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet-és környezetvédelem: A TSZT és HÉSZ módosítás az ütemezett területfelhasználási rendszeréhez igazodva az adattári erdő fennmaradását teszi lehetővé a gazdasági beruházás megvalósulásáig. Az Má területfelhasználásban lévő-, ligetesen fásult terület gazdasági erdő területfelhasználásba sorolása, és a jövőben valóságos erdő telepítése a terület zöldfelületi intenzitásának növekedését eredményezheti, mely az egész településre nézve kedvező változás.</p>		
<p>G12.</p>		<p>Az önkormányzat kéri a Gip területek fenntartását.</p>	<p>Gip területfelhasználás a hatályos TSZT szerint.</p>
			
	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>		

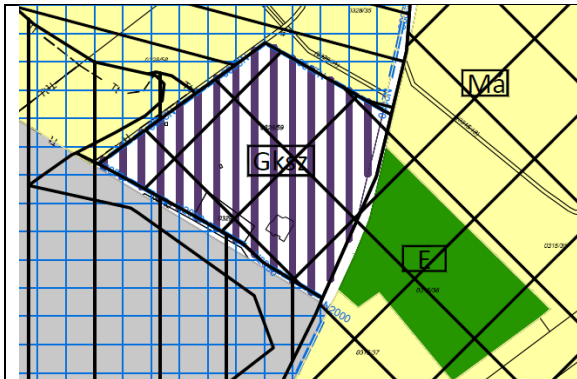
Tervjavaslat:

A terület szabályozása a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történik.

Zöldfelületek, táj-, természet-és környezetvédelem:

A TSZT és HÉSZ módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.

G13. A Dabas-Gyón FC sportterület és a horgásztó környékére meghatározott területfelhasználás felülvizsgálata



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A 0328/59 hrsz.-ú telken található a Dabas-Gyón FC sportterülete, illetve a horgásztó, ahol magánberuházásban szabadidőpark tervezett. A területet az önkormányzat nem kívánja gazdasági területként hasznosítani, kéri a kialakult rendeltetésnek megfelelő és a rekreációs funkciók megtelepedését támogató területfelhasználás meghatározását.

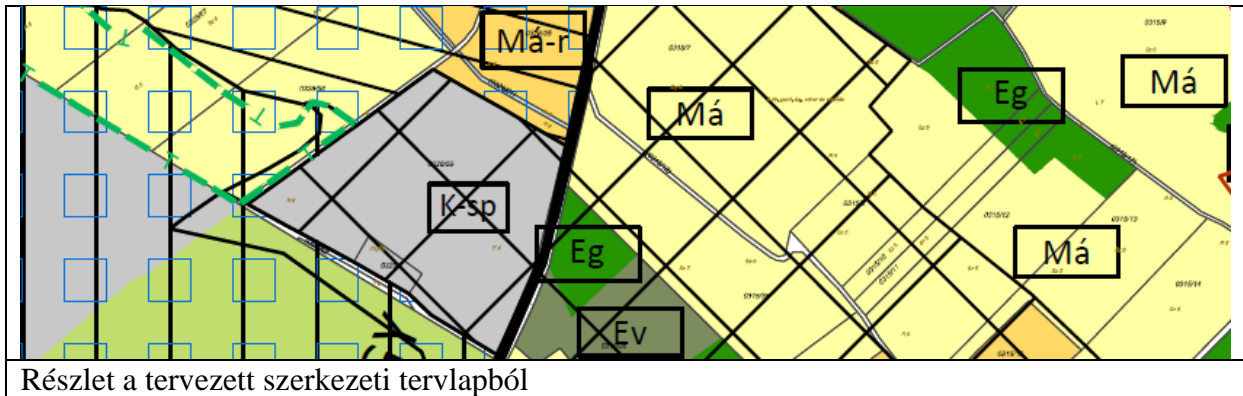
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Javasolt a területre a kialakult rendeltetésnek megfelelő különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználás és építési övezet meghatározása (**Gksz/T** ➤ **K-sp**).

A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A tervezetben a hatályos funkciónak megfelelő Ksp övezetből kerül meghatározásra a rekreációs funkciókkal bíró építmények elhelyezésére is alkalmas új K-sp-3 jelű építési övezet.

	Hatályos Ksp övezet a sportterületekre	Hatályos építési övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Ksp	Gksz-4	K-sp-3
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	0,6	-
Beépítési mód	SZ	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10	40	5 (10)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10	-	10
Legnagyobb építmény > épület magasság (m)	7,5	10	10
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	Kialakult K	2.500	50.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult K	-	-
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult K	-	-
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40	25	60

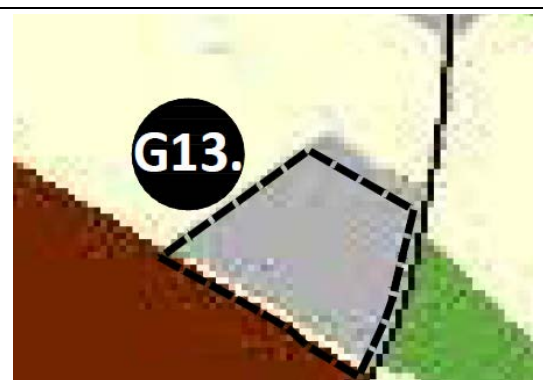
Az építési övezetben elhelyezhetők a sport, a vendéglátás, a szálláshely jellegű építmények és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló iroda rendeltetések.

A parkolás telken belül biztosítandó.

A telek legnagyobb beépítettsége differenciáltan kerül meghatározásra, településrendezési szerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén vehető igénybe a 10%-os kedvezményes érték.

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, ökológiai hálózat pufferterület térségi övezetén és tájképvédelmi terület térségi övezetén kívül térségi övezettel, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

A térségi övezeti érintettségéről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.



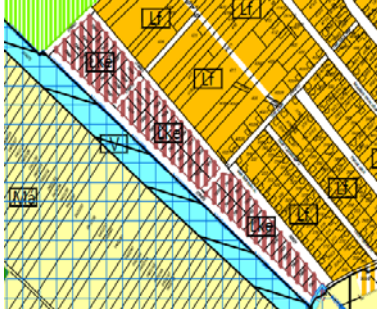


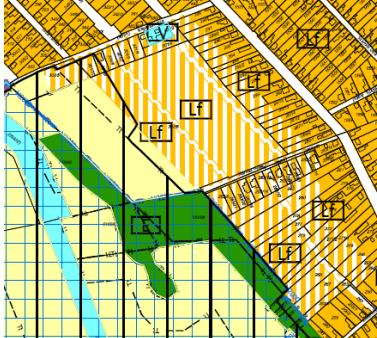
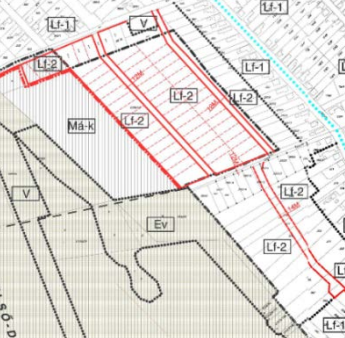
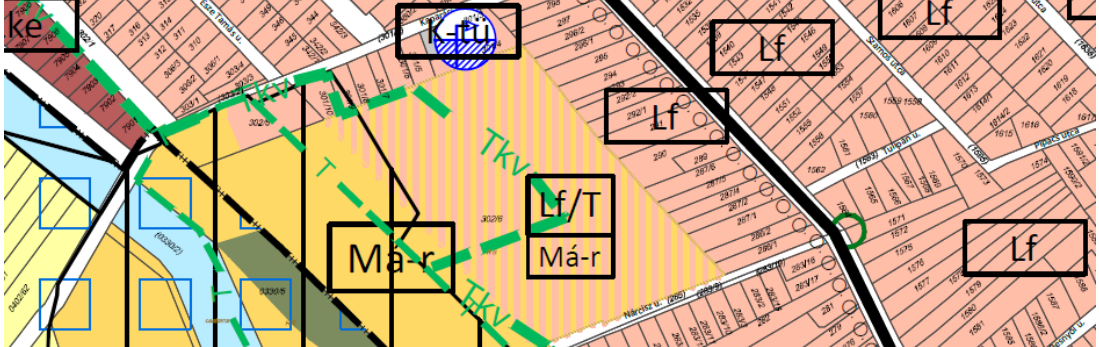
Zöldfelületek, táj-, természet-és környezetvédelem

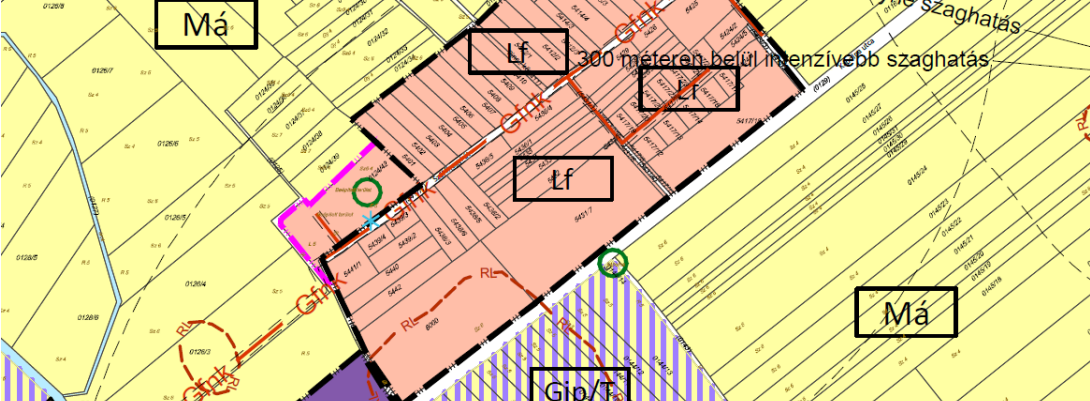
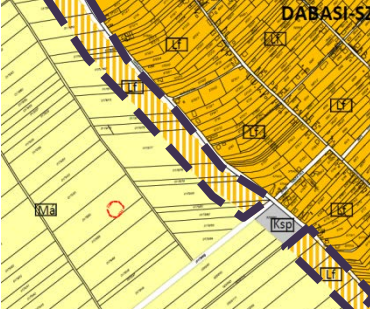
Az eredetileg tervezett gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület-felhasználású terület különleges sport területfelhasználásba kerül, a terület kialakult funkciójának és hasznosításának megfelelően. Ez zöldfelületi szempontból kedvező változás azért is, mert a területen kiváló termőhelyi adottságú, illetve gazdasági erdők vannak nyilvántartásban. A tervezett sportterület és szabadidőpark az erdők fennmaradását segítik elő, illetve az átsorolás a vízparti terület felértékelődését vonhatja maga után, ahol a természetes, vízparti vegetáció telepítésére is lehetőség nyílik.

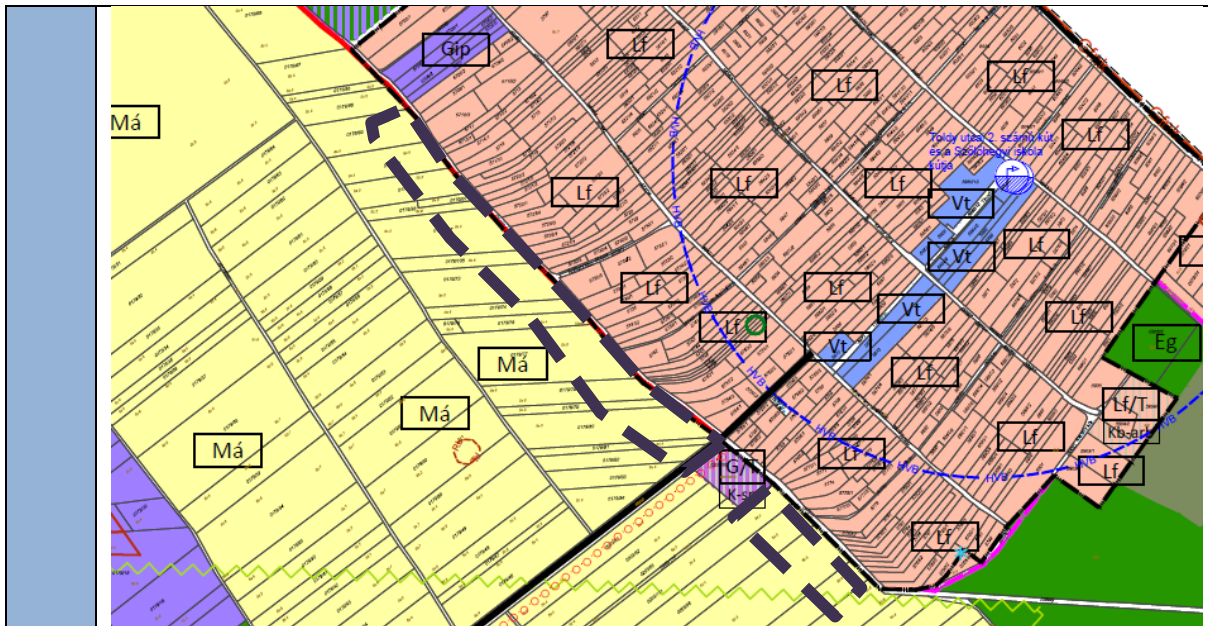
G14.-G25.

	hatályos TSZT	hatályos SZT	önkormányzati igény	tervezői javaslat
			Az önkormányzat kéri a Kt és a Kt/T területek fenntartását.	K-t és K-t/T területfelhasználás a hatályos TSZT szerint.
G14.				
	Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból			
	Tervjavaslat: A terület szabályozása a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történik.			
	Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:			
	A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.			

		<p>Az önkormányzat kéri a Kh és a Kh/T területek fenntartását.</p>	<p>K-h és K-h/T területfelhasználás a hatályos TSZT és a meglévő állapot szerint.</p>
<p>G15.</p>			
	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>		
	<p>Tervjavaslat: A terület szabályozása a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történik.</p>		
	<p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:</p>		
	<p>A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>		
		<p>Az önkormányzat kéri a Lke területek fenntartását.</p>	<p>Lke és Lke/T területfelhasználás a hatályos TSZT-nek megfelelően.</p>
<p>G16.</p>			
	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>		
	<p>Tervjavaslat: Javasolt a területre az ütemezett területfelhasználás bevezetésével, a</p>		

	<p>Lke/T területfelhasználás és Má-r övezet meghatározása, ezen utóbbi területen az Lke területfelhasználásnak megfelelő építési övezet meghatározása a fejlesztési célok ismeretében településrendezési szerződés alapján történhet (Lke ➤ Lke/T).</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:</p> <p>A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>		
<p>G17.</p>	 	<p>Az önkormányzat kéri a Lke területek fenntartását.</p>	<p>Lke területfelhasználás és építési övezet a hatályos TSZT és HÉSZ szerint.</p>
<p>G17.</p>			
	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>		
	<p>Tervjavaslat: A terület szabályozása a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történik.</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:</p> <p>A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>		
<p>G18.</p>	 	<p>Az önkormányzat kéri az Lf területek fenntartását.</p>	<p>Lf és Lf/T területfelhasználás hatályos TSZT szerint.</p>
<p>G18.</p>			

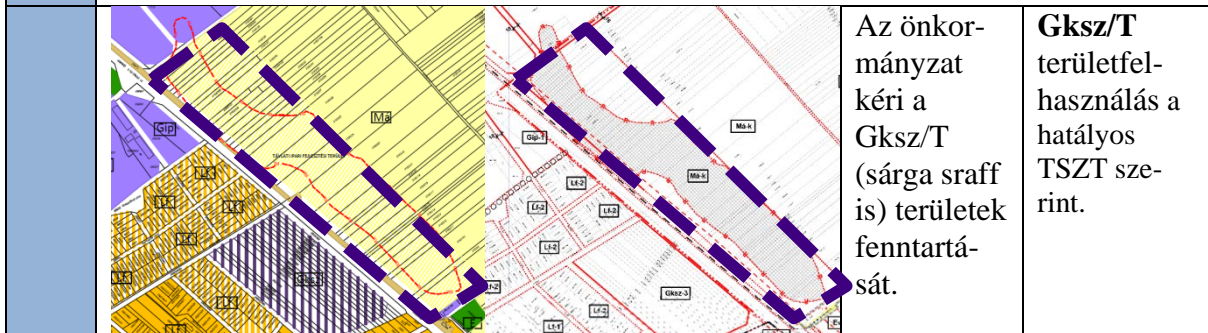
	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p> <p>Tervjavaslat: A terület szabályozása a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történik, ütemezett területfelhasználással, az építési övezetek tekintetében visszalépéssel, Má-r övezet alkalmazásával.</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem: A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>	
		<p>Az önkormányzat kéri az Lf területek fenntartását.</p> <p>Lf (nem tervezett) területfelhasználás és építési övezet a hatályos TSZT és HÉSZ szerint.</p>
<p>G19.</p>		
	<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem: A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>	
<p>G20.</p>		<p>Az önkormányzat kéri a tervezett Lf területek törlését.</p> <p>Má területfelhasználás és övezet a kapcsolódó területek területfelhasználása és övezete szerint.</p>



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Tervjavaslat: A fejlesztési terület tekintetében visszalépés javasolt, az Lf fejlesztési terület és építési övezet Má területfelhasználásban és övezetben kerül meghatározásra.

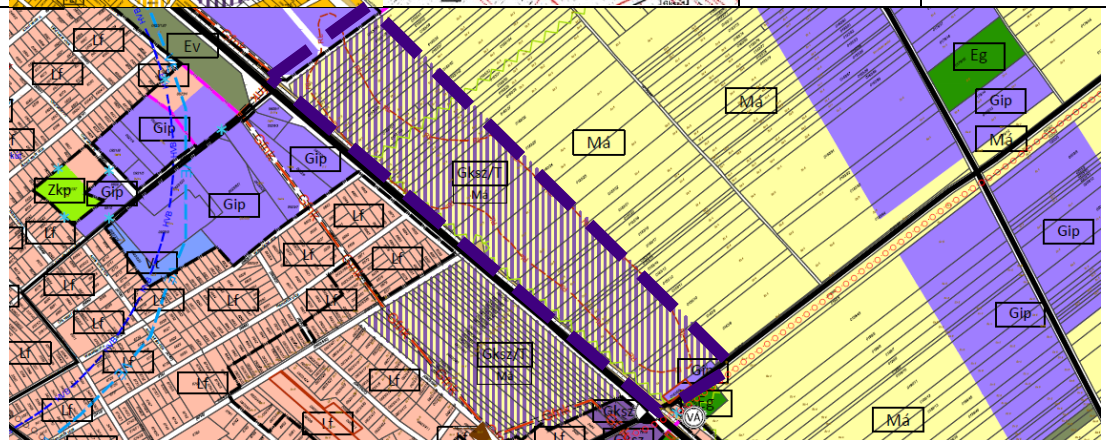
Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem: A falusias lakóterület tervének elvetésével az érintett telekrészek a valóságnak és a művelési ágnak (szántó) megfelelően általános mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerülnek. Ez ökológiai szempontból kedvező változás, mivel a szántóterületek így művelésben maradhatnak.



Az önkormányzat kéri a Gksz/T (sárga sraffis) területek fenntartását.

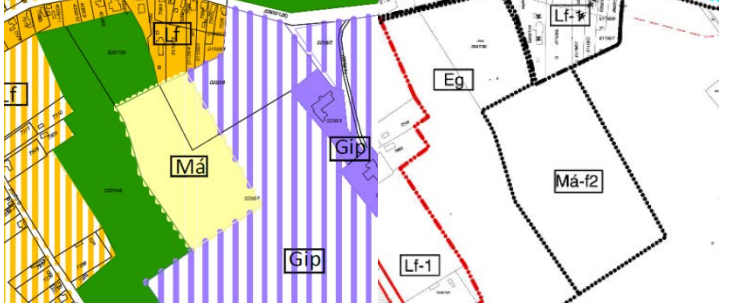
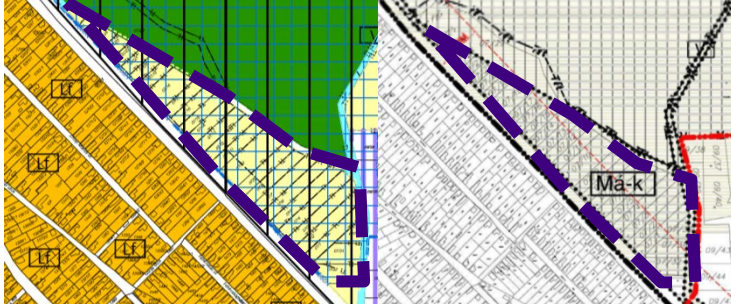

Gksz/T területfelhasználás a hatályos TSZT szerint.

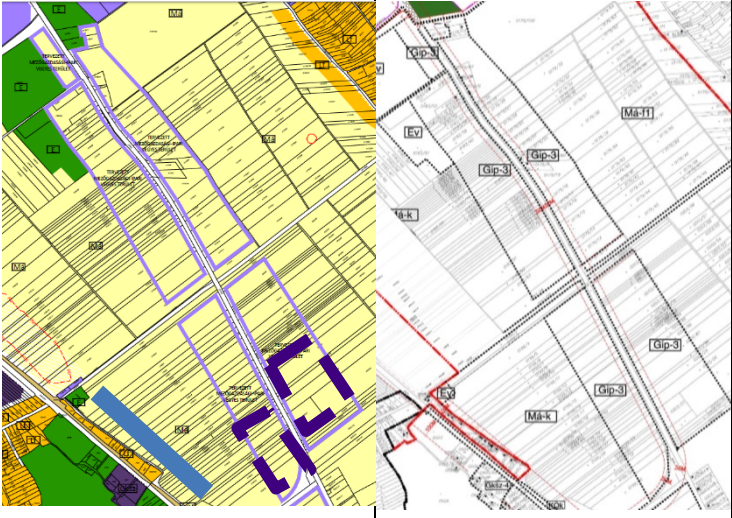
G21.

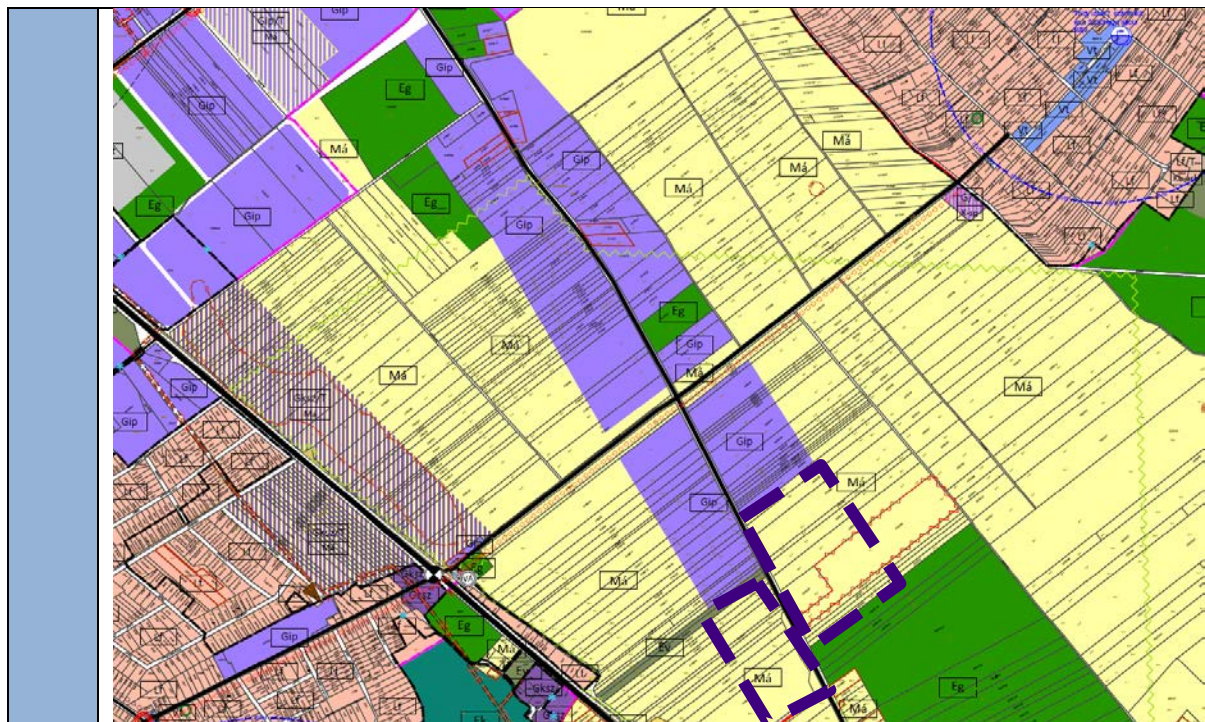


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Tervjavaslat: Javasolt a területre az ütemezett területelhasználás bevezetésével, a Gksz/T területfelhasználás és Má övezet meghatározása, ezen utóbbi területen a

	<p>Gksz területfelhasználásnak megfelelő építési övezet meghatározása a fejlesztési célok ismeretében településrendezési szerződés alapján történhet (Gksz ➤ Gksz/T).</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:</p> <p>A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>
<p>G22.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">  </div> <div style="width: 35%;"> <p>Lásd. a B21. kérelem</p> </div> </div>
<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>	
<p>Tervjavaslat: a javaslatot a B21.tábla tartalmazza.</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:</p> <p>A módosítás a területfelhasználás pontosítását jelenti, természet- és környezetvédelmi érdekeket nem érint.</p>	
<p>G23.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">  </div> <div style="width: 35%;"> <p>Az önkormányzat kéri a tervezett Gksz területek törlését.</p> <p>Má területfelhasználás és övezet a kapcsolódó területek területfelhasználása és övezete szerint.</p> </div> </div>
	
<p>Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból</p>	
<p>Tervjavaslat: A fejlesztési terület tekintetében visszalépés történik, a területre a fennálló használatnak és művelési ágak megfelelő területfelhasználás és övezet kerül meghatározásra (Gksz ➤ Má).</p> <p>Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:</p> <p>A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület tervének elvetésével az érintett telkek a művelési águknak (szántó) megfelelően általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek. Ez ökológiai szempontból kedvező változás, mivel a szántóterületek így művelésben maradhatnak.</p>	

G24.		<p>Az önkormányzat kéri a Gip területek fenntartását, nem tervezett területként, valamint a 0199/25-0199/35 hrsz.-ú és a 0203/85-0203/88 ;0203/25-0203/27; 0203/90-0203/93, 0203/30-0203/31; 0199/25-0199/35 hrsz.-ú részterületek Má-ba sorolását.</p>	<p>Gip (nem tervezett) területfelhasználás és építési övezet a hatályos TSZT és HÉSZ szerint, valamint a kék kontúrral jelölt területek Ma területfelhasználásba és övezetbe sorolását a művelési ág és a jelenlegi területfelhasználásnak megfelelően.</p>
	<p>Tervjavaslat: Az önkormányzat döntése alapján az 5-ös út mentén igény van olyan gazdasági területsávra, amiben a lakosságot és a lakó funkciót nem zavaró tevékenységek és ehhez tartozó épületek épülhetnek, így a terület egy részén megtartásra kerülnek a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt Gip területfelhasználású területek és Gip-3 jelű építési övezetnek megfelelő Gip-1 építési övezet. A terület egy részének tekintetében visszalépés történik a TSZT és az SZT szinten egyaránt, és a kialakult használatnak és művelési ágaknak megfelelő Má területfelhasználás és övezet kerül meghatározásra.</p>		



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Zöldfelületek, táj-, természet- és környezetvédelem:

A módosítás részben a hatályos területfelhasználás megerősítését jelenti (Gip), részben a visszalépést a beépítésre szánt területek kijelöléséből. A területen szőlő- illetve gyümölcsstermőhelyi kataszterben nyilvántartott telkek vannak. A fejlesztéseket lehetőség szerint úgy kell megvalósítani, hogy a művelésben lévő szőlő és gyümölcs kataszteri területek művelésben maradjanak. A beruházás tervezésekor a környezetveszélyeztetést és -szennyezést is ki kell zárni. A tervezett gazdasági-ipariból mezőgazdasági területfelhasználásba történő visszasorolás ökológiai szempontból kedvező, a művelésben lévő a szőlő és gyümölcs kataszteri területek fennmaradását segíti elő.

A módosítással (visszasorolással) érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi területfelhasználásba sorolt, térségi övezettel, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

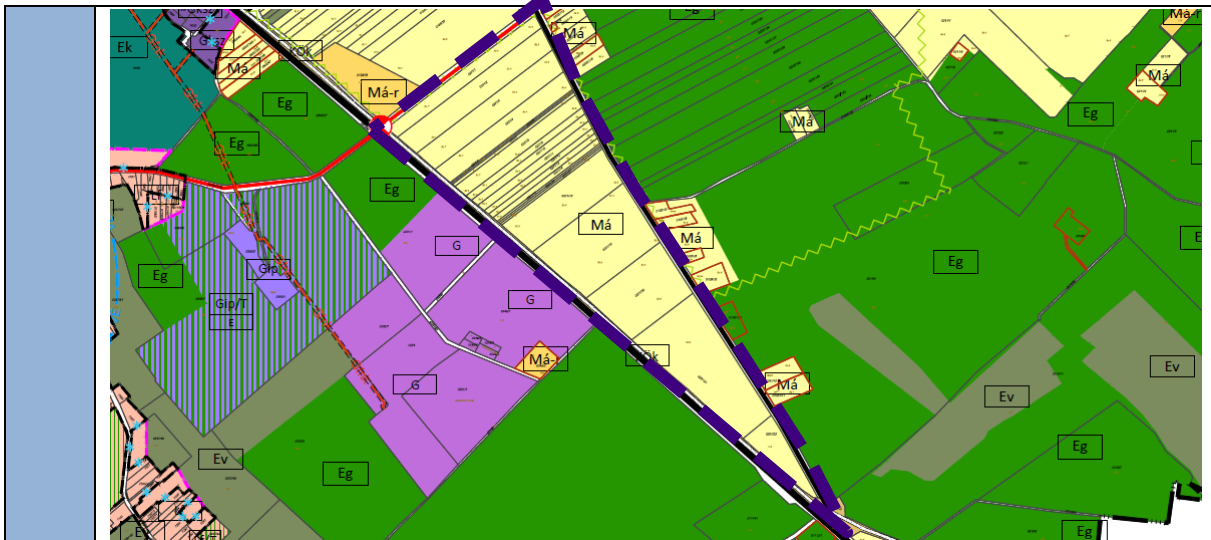


G25.



Az önkormányzat kéri a Gip területek törlését.

Má területfelhasználás és övezet a jelenlegi hasznosítás és a művelési ágnak megfelelően.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *erdőgazdálkodási térség* térségi területfelhasználásba sorolt, erdők térségi övezetén kívül térségi övezettel, védelmi-korlátozó elemmel nem érintett. Erdők övezete csak a délkeleti csúcán lévő telket érinti.



Tervjavaslat: A területen visszalépés történik TSZT és SZT szinten egyaránt, és a kialakult használatnak és művelési ágnak megfelelő Má területfelhasználás és övezet kerül meghatározásra.

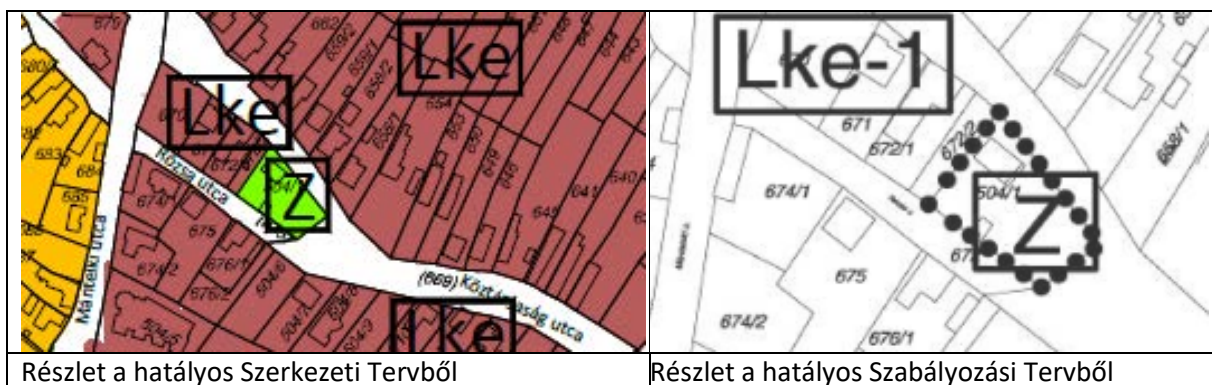
Táj-, természet- és környezetvédelem

A változtatás táj- és természetvédelmi szempontból is előnyös. A mezőgazdasági jelleg hosszú távú fennmaradásának biztosítását a terület jelenlegi, valós használati módja teszi indokolttá. Az átsorolás a területen található 0201/22 hrsz.-ú adattári erdő fennmaradását is elősegíti.

Z. ZÖLDTERÜLETEK

A módosítási javaslatok a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntés figyelembevételével, azzal összhangban a döntést követő önkormányzati és tervezői egyeztetések alapján kerültek meghatározásra.

Z1. Az 504/1 hrsz.-ú telek területfelhasználásának a meghatározása



Településrendezési feladat:

Az 504/1 hrsz.-ú telek magán (osztatlan közös, 2 tulajdonos) tulajdonban van, lakóház és udvar bejegyzéssel. Az 504/1 hrsz.-ú telek mély fekvésű beépítetlen, adottságai miatt beépítésre korlátozottan és megfelelő műszaki előkészítéssel alkalmas. Az önkormányzat nem kíván ezen a területen közterületi zöldfelületet (közkertet) kiépíteni és fenntartani, egyben kéri a telek adottságainak megfelelő beépítési szabályozás meghatározását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

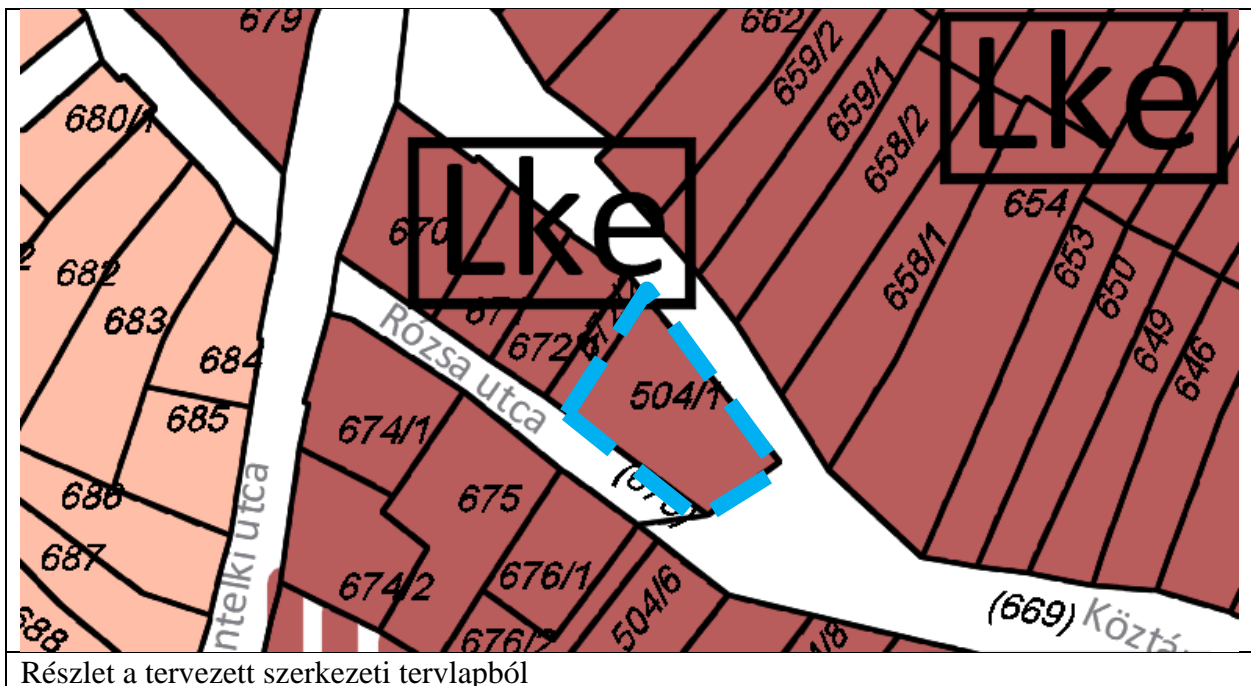
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A telek zöldterület területfelhasználásból Lke területfelhasználásba kerül, új beépítésre szánt terület kijelölésével. (Z ➤ Lke).

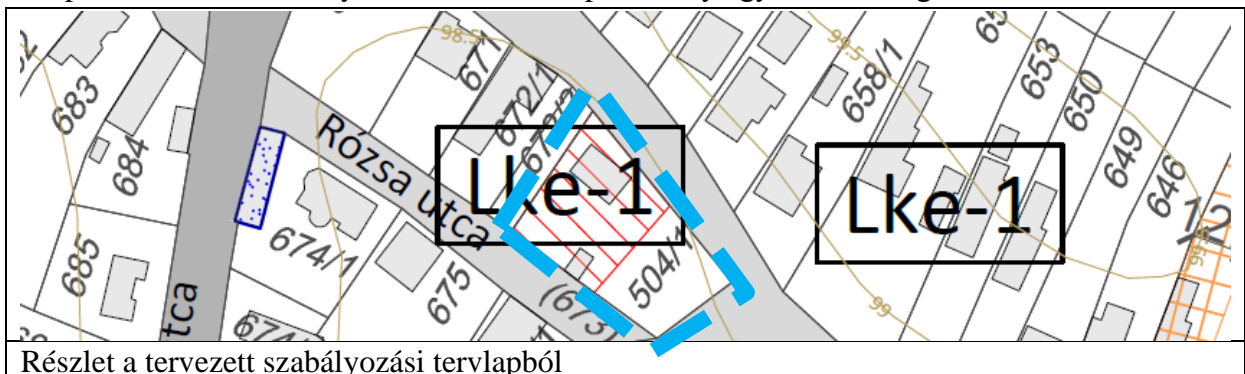
A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Z	Lke	1.072,4	53,6 m ² Z



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület adottságai okán az 504/1 hrsz-ú telek beépítése kizárólag geotechnikai vizsgálat alapján javasolt, azon telekrészen, amely beépítésre alkalmas. A telek tulajdonviszonyára és adottságaira figyelemmel, a telektömbben érvényes Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása javasolt, a helyi építési szabályzatban előírva, az építészeti-műszaki dokumentációhoz geotechnikai vizsgálat készítését, vagyis a geotechnikai vizsgálat alapján történő tervezést és beépítést, illetve a szabályozási tervben az építési hely egyértelmű meghatározását.

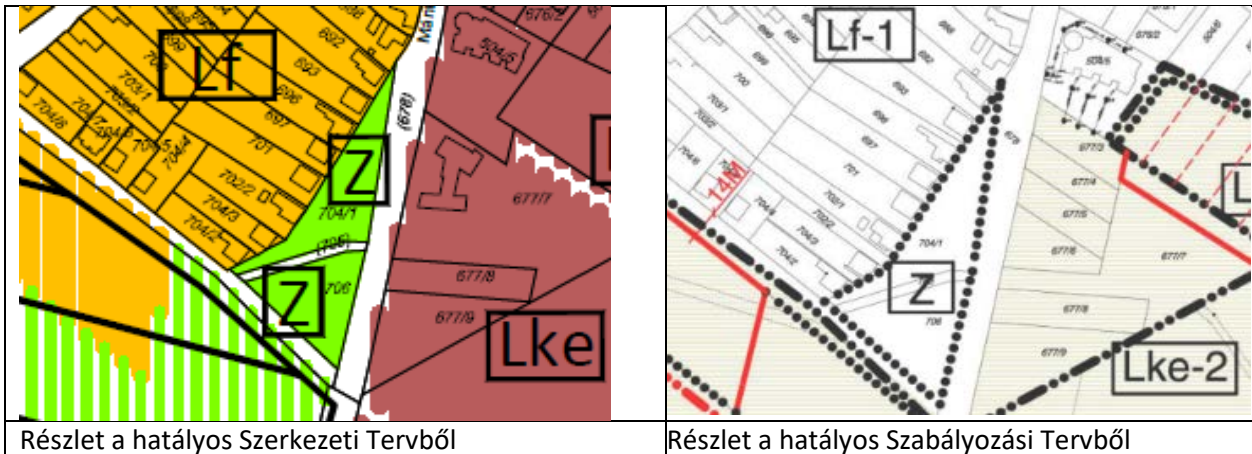


Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A módosítás a valós állapotnak és az önkormányzati igénynek megfelelően történik kertvárosias lakóterületbe. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 53,6 m² zöldterületet kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíztisztító mögötti zöldterületi sávban) fog megtörténni.

Z2. A 704/1 és 706 hrsz.-ú telkek területfelhasználásának a meghatározása**Településrendezési feladat:**

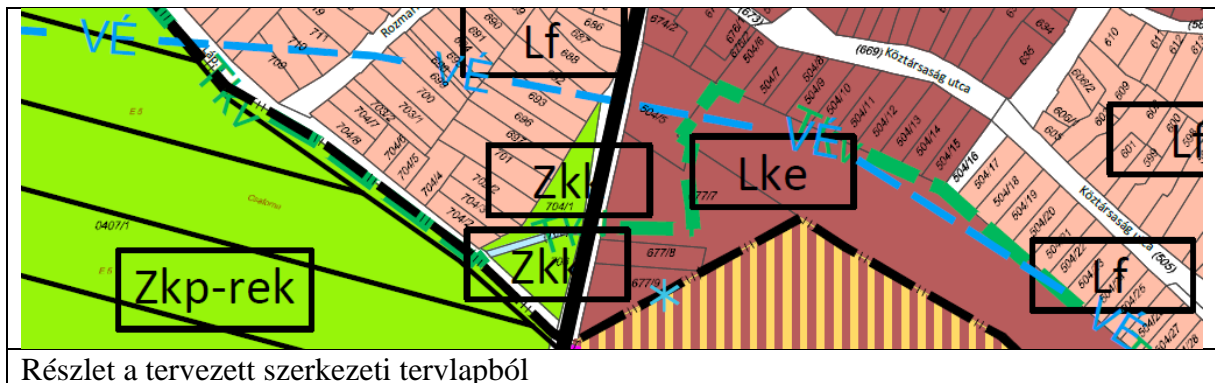
A 704/1 és 706 hrsz.-ú telkek kivett közterület illetve kivett közpark, önkormányzati tulajdonban. A területek fennálló, valós funkciója is játszótér és közpark. Az önkormányzat kéri a kialakult rendeltetésnek megfelelő területfelhasználás és övezet meghatározását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

Az önkormányzat a jelenleg szabályozással összhangban kéri, a telkek zöldterületként történő meghatározását területfelhasználás és övezet tekintetében egyaránt.

Az OTÉK zöldterületekre vonatkozó előírásainak figyelembevételével a közkert (Zkk) területfelhasználás és övezet meghatározása javasolt. A javaslat a zöldterület OTÉK szerinti differenciált meghatározását jelenti, a telkek mérete miatt, így a területfelhasználásban ez koncepcionális módosítást nem jelent (**Z** > **Zkk**).

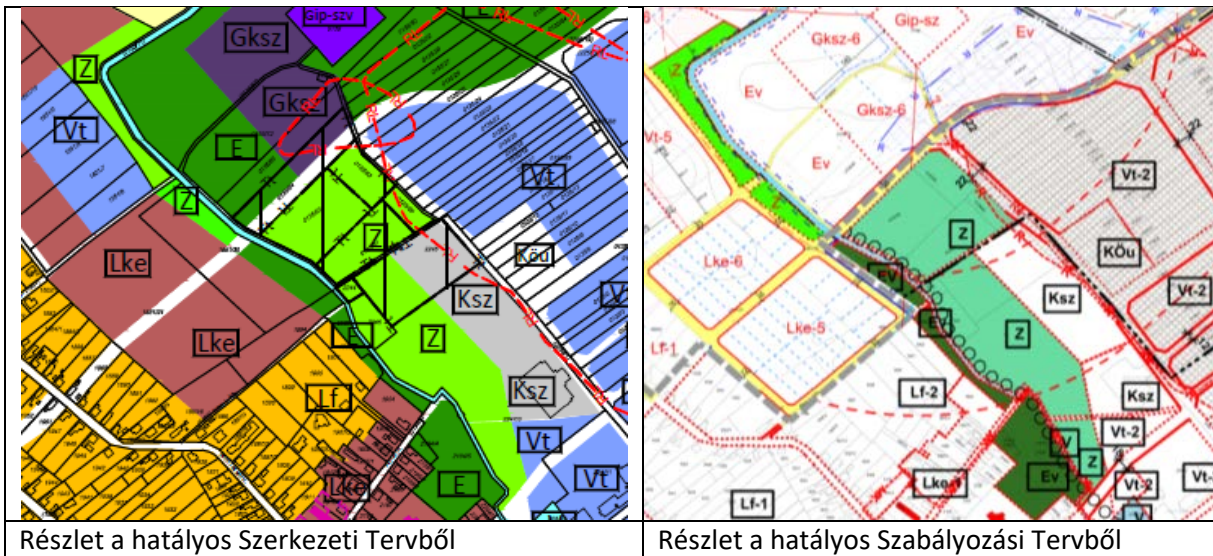


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új területfelhasználás és övezet pontosítja a zöldterület funkcióját és az elhelyezhető létesítmények körét, zöldfelületi szempontból nem jelent változást.

Z3. A Jubileumi park (2247/3 hrsz.) településrendezési helyzetének rendezése (kapcsolódik az A1. és A33. önkormányzati igényekhez)



Településrendezési feladat:

A Jubileumi Park a 2247/3 hrsz.- ú telken található, ezzel szemben a telekre három különböző területfelhasználás (**Z**, **Vt** és **Ksz**) és övezet (**Z**, **Vt-2** és **Ksz**) került meghatározásra.

Az Önkormányzat kéri ezen területfelhasználási rendszer felülvizsgálatát az alábbi figyelembevételével:

- a telek mellett helyezkedik el az új városközpont,
- a sportszernak bővítési lehetőségét kéri biztosítani (DNy-i irányban a parkos rész felé),
- a telek településrendezési helyzete legyen egyértelmű, és vegye figyelembe hogy a teljes telek kivett építési telek.

Az Önkormányzat kéri továbbá a 2194/4-5 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, a földhivatali alaptérkép alapján kivett, közpark telkek zöldterületként történő meghatározását területfelhasználás és övezet szinten is.

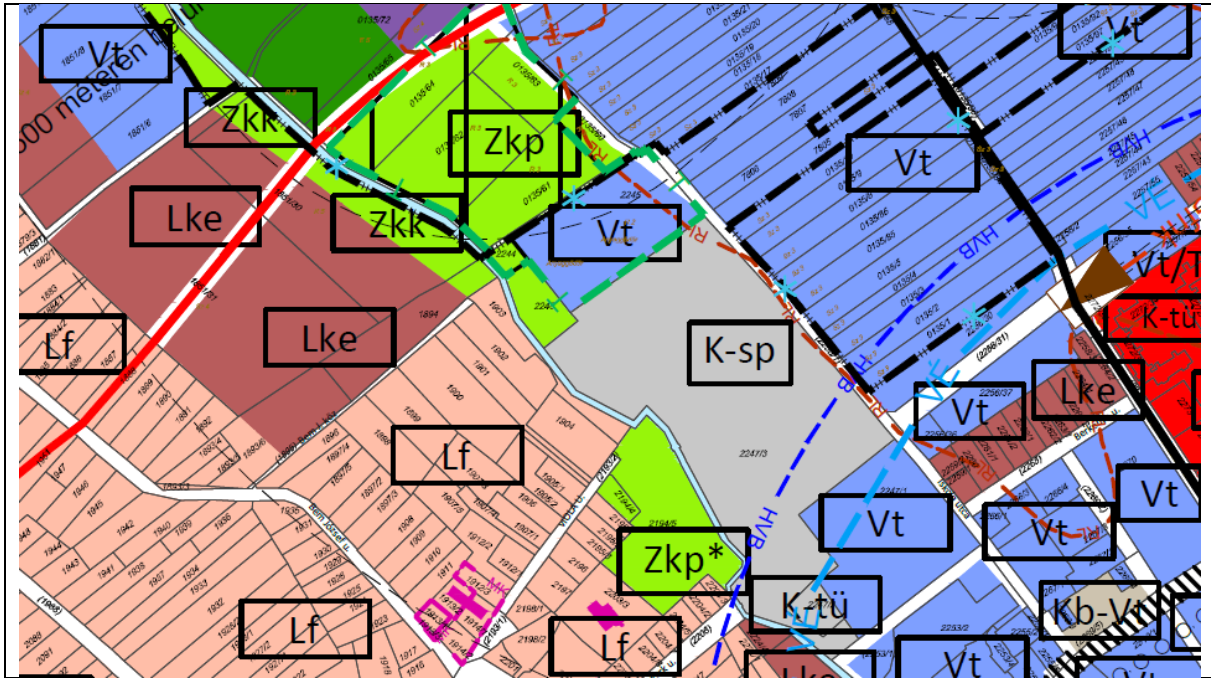
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Az önkormányzat céljaival és a fejlesztési elképzelésekkel összhangban a 2247/3 hrsz-ú telekre a egyes Kszv, Vt és Z területfelhasználás és övezetek helyett egységesen „különleges beépítésre szánt sport” (K-sp) területfelhasználás és a helyi építési szabályzatban jelenleg is alkalmazott Ksp (a tervezetben K-sp-4) építési övezet kerül meghatározásra. A hatályos településrendezési eszközökön jelölt zöldterület tekintetében új beépítésre szánt terület kijelölésével. (**Ksz**, **Vt** és **Z** ➤ **K-sp**)

A kérelemhez kapcsolható a szomszédos telkek területfelhasználásának meghatározása, ezen módosítási javaslatok az A1. és A33. sorszámú kérelmek alatt ismerhetők meg, a bemutatott tervjavaslat a vonatkozó módosításokat már tartalmazza.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Z	K-sp	21.393	10.69,65 m ² Ev
		Vt	5.628,9	281,45 m ² Z

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* és *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

A telekre a már említett K-sp-4 jelű építési övezet kerül meghatározásra azzal, hogy a szabályozási terv tartalmazza

- a 27-es csatorna kiöntési zónáját (6,0 méter), amely nem lehet az építési hely része,
- a K-sp-4 építési övezeten belül az építési helyet,
- a K-sp-4 építési övezeten belül a „fenntartandó közcélú zöldfelület” szabályozót,

biztosítva a Jubileumi Park fennmaradását.

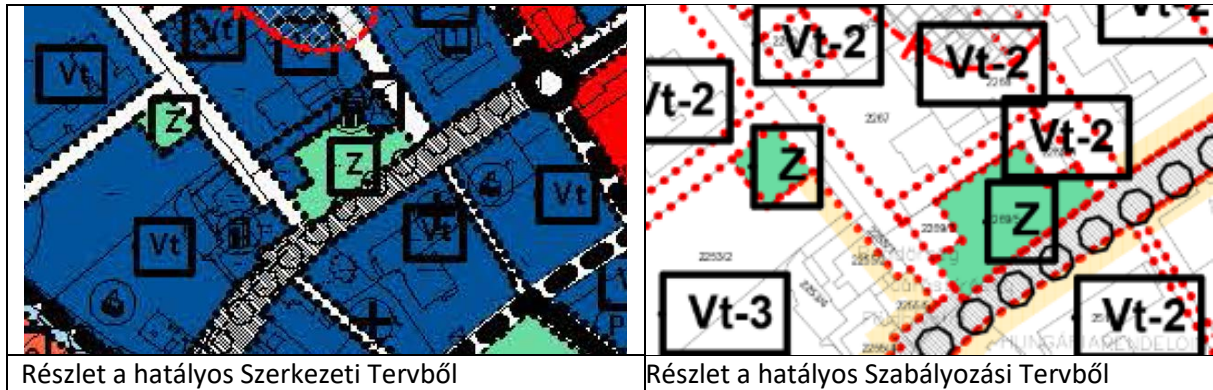
A 2194/4-5 hrsz.-ú telkek az OTÉK zöldterületekre vonatkozó előírásainak figyelembevételével a zöldterület területfelhasználásban és közpark (Zkp*) övezetben kerül meghatározásra.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új városközpont fejlesztési tervének tüdejét a csatorna mellett húzódó gazdasági erdőkből, közparkokból, zöldbe ágyazott rekreációs- és sport funkciójú területekből álló zöldsáv adja. Az új területfelhasználási egységek meghatározása és az új övezeti szabályozás szerinti építési helyek kijelölése a területen található védett természeti értékek (ökológiai hálózat magterülete, ex lege védett láp) messzemenő figyelembevételével történtek.

A hatályos TSZT a 2247/5 hrsz-ú telket, - amely magába foglalja a Kézilabda csarnokot, a szabadtéri kondiparkot és a Jubileumi parkot - három különböző területfelhasználásba sorolja, mely a terület egységes kezelését akadályozza. Az új TSZT szerint a Jubileumi park a különleges sport területfelhasználási egység részévé válik, a szomszédos település központi intézményi kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- illetve a lakófunkciót egészítik ki a Jubileumi park sport- rekreációs, közparki funkciói. A vízvédelem és az ökológiai folyosó a csatorna melletti sáv szabadon hagyásával és vízparti növényzet telepítésével biztosítható. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 1.069,65 m² zöldterületet vagy véderdőt kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíz-tisztító mögötti zöldterületi sávban) és a honvédségi területen újonnan kijelölt erdőterületek formájában fog történni.

Z4. A Polgármesteri Hivatal környezetében meghatározott zöldterületek területfelhasználásának a felülvizsgálata



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A piaccsarnok melletti (2253/1) hrsz.-ú telek kivett közterület, önkormányzati tulajdonban van, a telek jelenleg közlekedési célú közterület, ahol nagyobb részben közterületi parkolók találhatóak, a parkolók fennmaradása a környező funkciók rendeltetésszerű használatát biztosítja, az önkormányzat ezen területen nem kíván közparkot megvalósítani.

A Polgármesteri Hivatal előtti városi tér (2269/5 hrsz.) kivett közterület, az önkormányzat tulajdonában van. A terület nem közpark, hanem városi - közösség tér, amelynek kialakult zöldfelületi fedettsége nem felel meg az OTÉK-ban a zöldterületekre meghatározott minimális értéknek.

Az önkormányzat kéri a telkeken a kialakult rendeltetésnek és funkcióknak megfelelő területfelhasználás és övezet meghatározását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

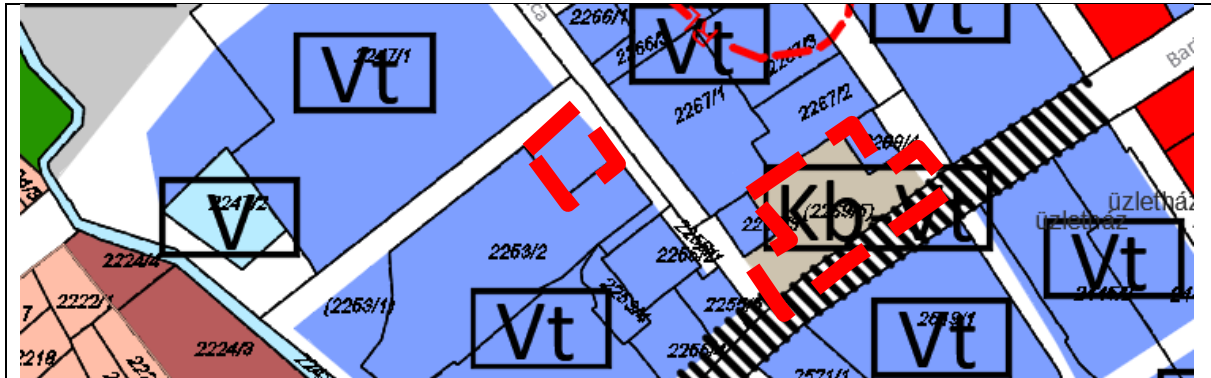
TSZT és HÉSZ módosítás

A telkeken kialakult funkciókat az önkormányzat fenn kívánja tartani. Ezzel összhangban javasolt a területfelhasználást és az övezeteket meghatározni.

A 2253/1 hrsz.-ú telek közlekedési célú közterület, amely kiszolgáló út kategóriában van és marad. A tervezett területfelhasználási rendszer és az OTÉK figyelembe vételével ezen telek a szomszédos építési telkekre meghatározott Vt területfelhasználásba kerül. Az újonnan készülő szerkezeti tervlap a településszerkezet láthatósága érdekében megjeleníti azon közlekedési hálózati elemeket is, amelyek nem kerülnek önálló területfelhasználásba, ennek okán a tervlapon a telek közterületként látható, de azt Vt területfelhasználásként kell figyelembe venni. A telkekre a Vt területfelhasználás meghatározása Z területen új beépítésre szánt terület

kijelölésnek minősül (**Z** ➤ **Vt**), a területre a hatályos Vt-2 építési övezet kerül meghatározásra.

A Polgármesteri Hivatal előtti városi tér (2269/5 hrsz.) a kialakult funkciónak megfelelően és a fennálló zöldfelületi adottságokkal összhangban „különleges beépítésre nem szánt városi tér” területfelhasználásba kerül (**Z** ➤ **Kb-Vt**).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

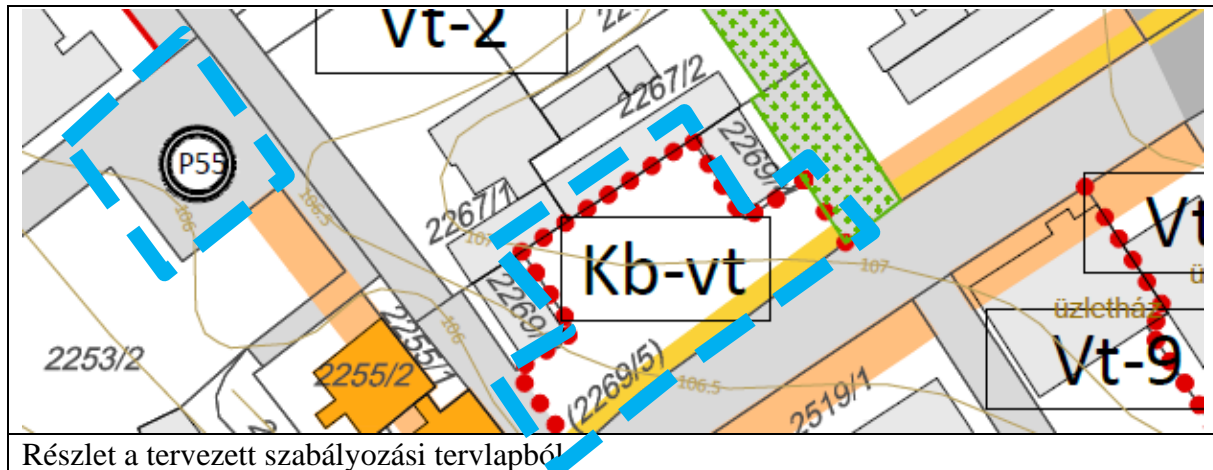
A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Z	Vt	818	41 m ² Z

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, vízminőség-védelmi térségi övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett. A térségi övezeti érintettségről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

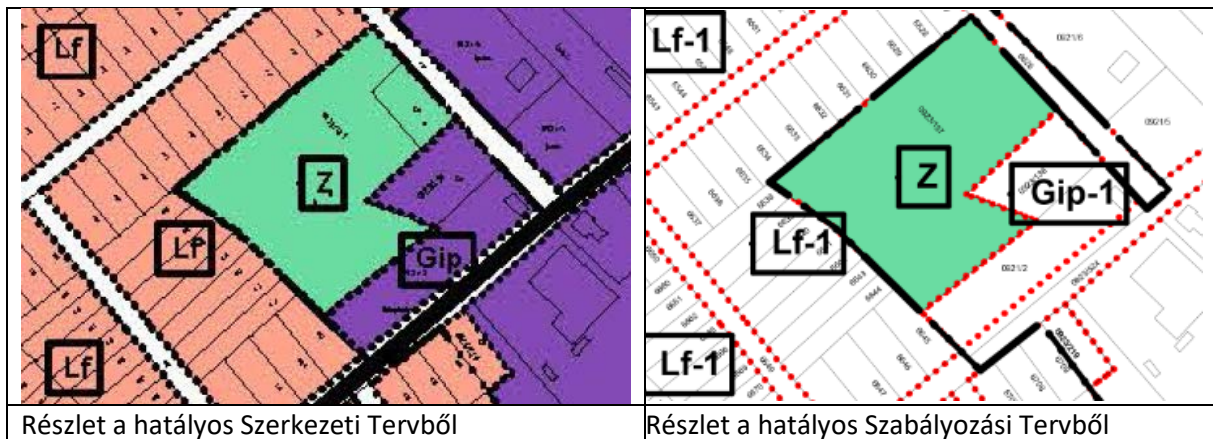
Az újonnan bevezetett Kb-Vt övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott építési
Övezeti jel	Z	Kb-vt
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	10
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	5,0	4,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	1.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	10



Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 41 m² zöldterületet vagy véderdőt kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíz-tisztító mögötti zöldterületi sávban) és a honvédségi területen újonnan kijelölt erdőterületek formájában fog történni. A Polgármesteri Hivatal előtti tér új területfelhasználása lehetővé teszi egy igényes burkolatarchitektúrával és reprezentatív zöldfelületekkel rendelkező városi főtér kialakulását.

Z5. A volt homokbánya területén a területfelhasználás felülvizsgálata**Településrendezési feladat:**

A volt homokbánya területe a 0923/137 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonban van, művelési ága erdő, a terület Ond vezér útjától távolabb eső nagyobb része mély-fekvésű terület.

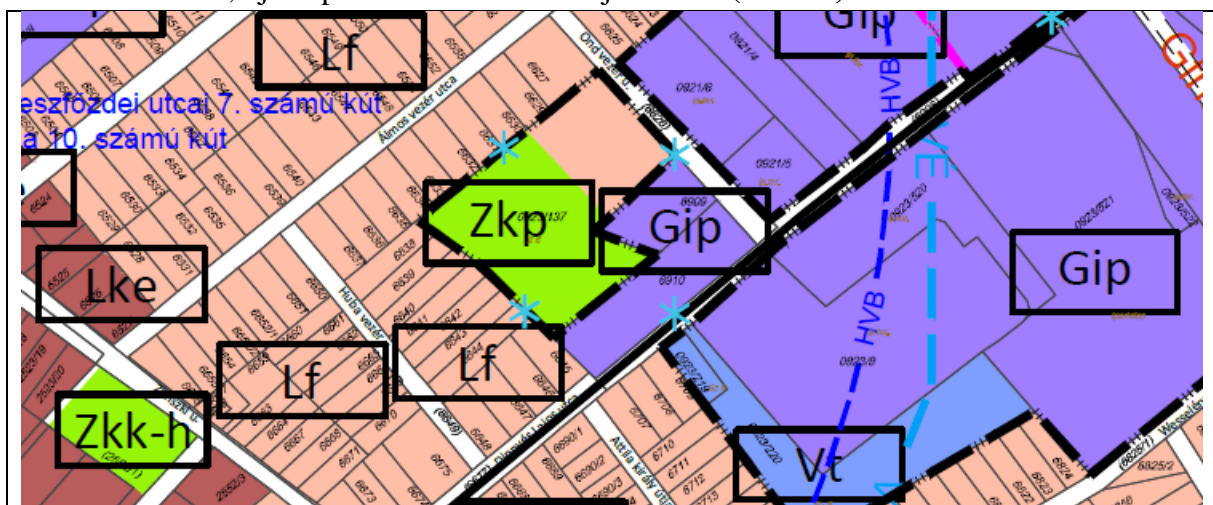
Az önkormányzat a telek építési telkek kialakítására alkalmas részét a környező lakóterületekhez kapcsolódóan kívánja hasznosítani, ennek a fejlesztési célnak kéri a településrendezési megalapozását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Az önkormányzat céljaival és a fejlesztési elképzelésekkel összhangban a telek beépítésre alkalmas Ond vezér útja felé eső – geodéziailag bemért részén – építési telkek kerülhetnek kialakításra, ezen a területen falusias lakóterület (Lf) területfelhasználás és építési övezet kerül kialakításra, új beépítésre szánt terület kijelöléssel (**Z** > **Lf**).



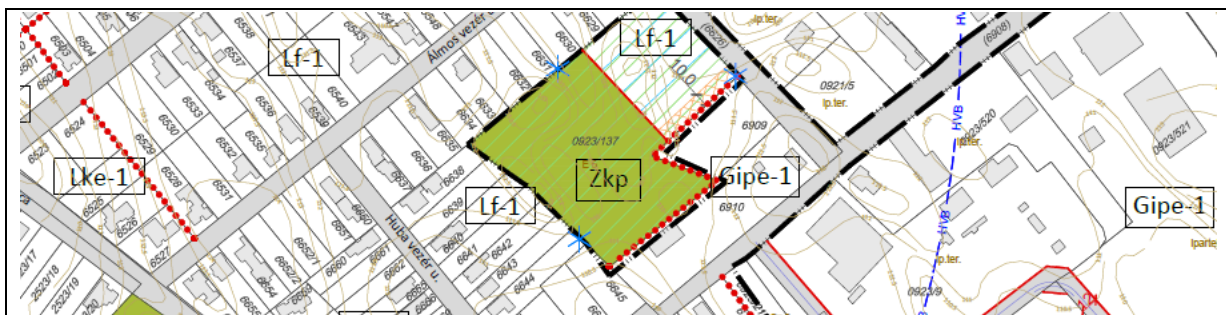
Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Z	Lf	5.614	281 m ² Z

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, vízminőség-védelmi térségi övezetén és erdők övezetén kívül egyéb védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett. A térségi övezeti érintettségéről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

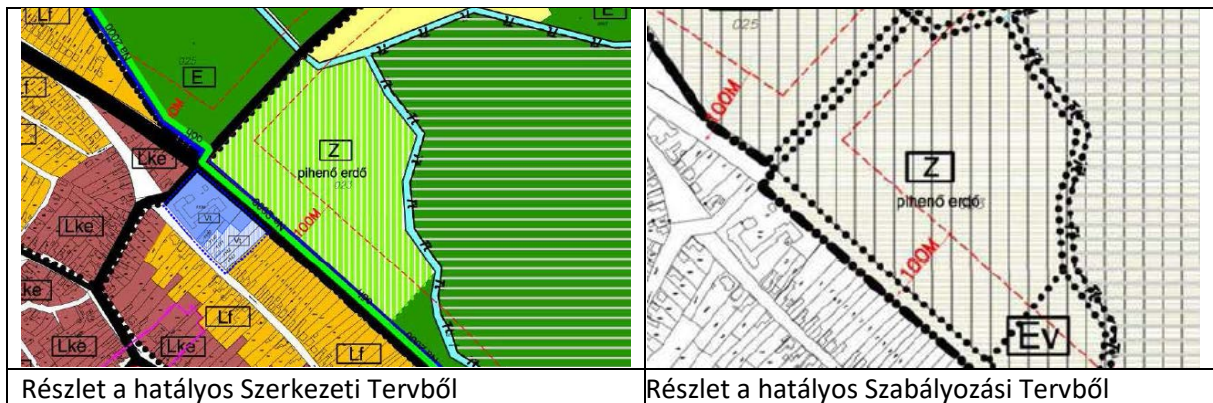
A szabályozási tervben a terület közlekedési feltárása az Ond vezér útkaról történik, az újonnan meghatározott lakóterületen a környező ingatlanokra érvényes Lf-1 jelű építési övezet kerül meghatározásra. A fennmaradó terület közpark (Zkp) területfelhasználásba kerül, ami TSZT módosítást nem jelent, csupán a rendeltetés OTÉK szerinti differenciálását (**Z ➤ Zkp**).



Részlet a tervezett szabályozási tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

A volt homokbánya területének beépítésre alkalmas része önkormányzati kezdeményezésre zöldterületből falusias lakó területfelhasználásba kerül. A fennmaradó terület közpark besorolást kap az eredeti Z-hez hasonló paraméterekkel. A terület átsorolásával a beépítés megengedett mértéke növekszik, ezzel a burkolt felületek aránya is. Az új funkció következtében megnövekedő gépjármű forgalom nem zavarja a környező lakófunkciót, mivel a fennmaradó közpark attól elválasztja. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonban 281 m² zöldterületet kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken történik.

Z6. A 023 hrsz.-ú telken a tervezett közpark funkció felülvizsgálata

Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A 023 hrsz.-ú telek magántulajdonban lévő kiváló erdőterület, rendeltetése szerint fás terület, védelmi erdő, a mellette lévő területek gazdasági erdők. A terület NATURA 2000 védelem alatt áll, természeti terület és az ökológiai folyosó része.

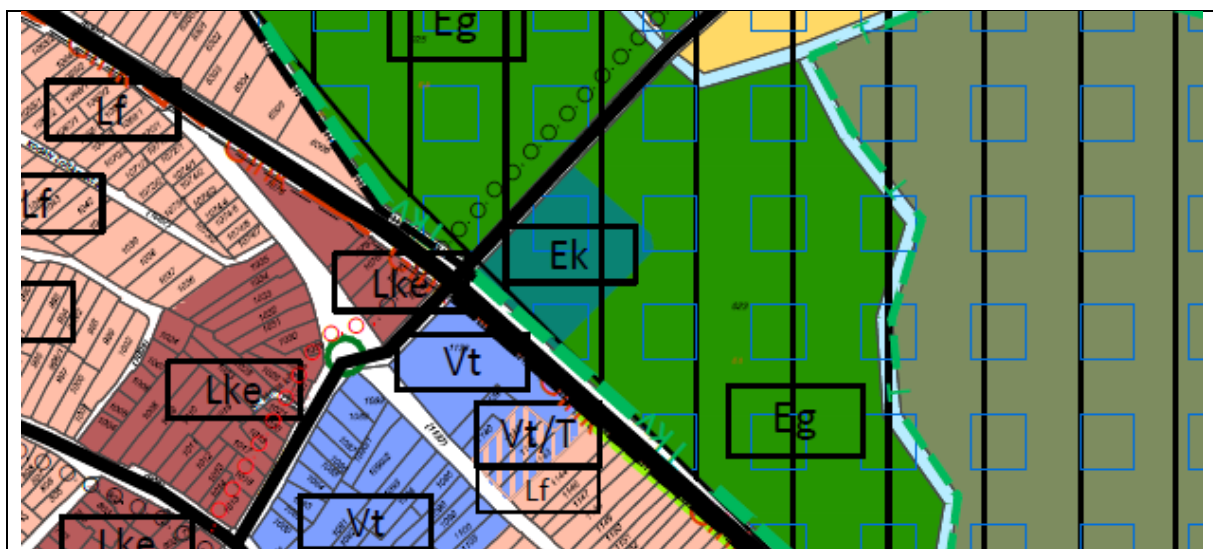
Önkormányzati elképzelés a terület egy általa meghatározott részén erdei tanösvény kialakítása.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A területen a földhivatali adatoknak és a valós rendeltetésnek megfelelő erdő területfelhasználás meghatározása javasolt, az önkormányzati elképzeléseknek megfelelő rendeltetési differenciálással, vagyis a tervezett erdei tanösvény területén közjóléti erdő (Ek), a fennmaradó területeken gazdasági erdő (Eg) területfelhasználás kijelölésével (**Z** > **Ek**, **Z** > **Eg**). A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

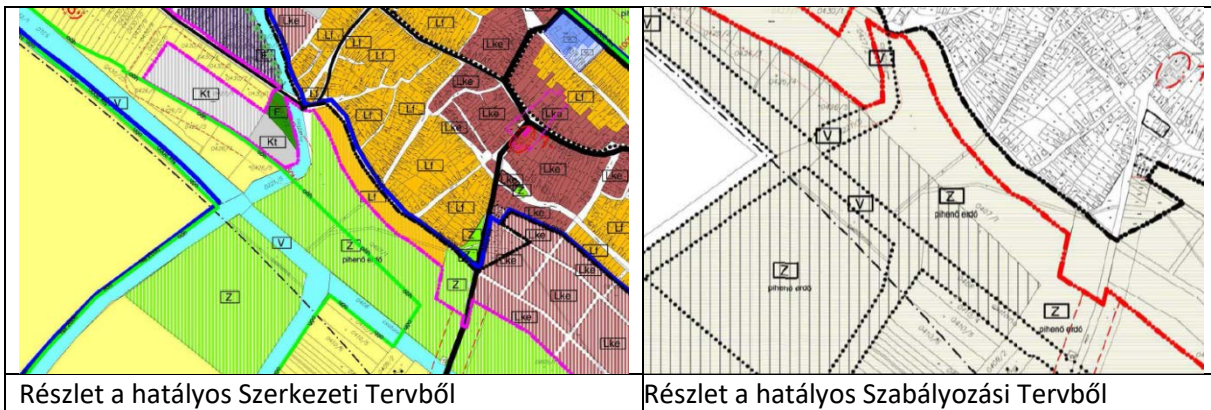
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *erdőgazdasági térség* térségi területfelhasználásban van. A terület a NATURA 2000 védettség mellett ökológiai hálózat magterület övezetével és tájképvédelmi terület térségi övezettel, valamint erdők övezetével érintett terület.

A térségi övezeti érintettségéről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A zöldterület területfelhasználásban lévő 023 hrsz.-ú ingatlan az erdő adatszolgáltatás szerint kiváló erdő. Az önkormányzati szándék egy tanösvény létrehozása, mely a közjóléti funkciónak jobban megfelel, ezért a terület egy része Ek-ba, másik része Eg-be kerül. Ez funkcionálisan és zöldfelületi szempontból kedvező változás.

Z7. A Páskom 1. terület rendezése



Részlet a hatályos Szerkezeti Tervből

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

Településrendezési feladat:

A Páskom 1. terület ligetes, parkos terület, itt található a Szent Jakab sétány, ami egy országos zarándokút része, a terület szorosan kapcsolódik az Újszülöttek Ligetéhez (Lásd Z9. pont) is. A terület osztatlan közös (134 tulajdonos) tulajdonban van. A Szent Jakab sétány (0407/1 hrsz.) a földhivatali bejegyzés szerint erdő, kivett út és kivett árok.

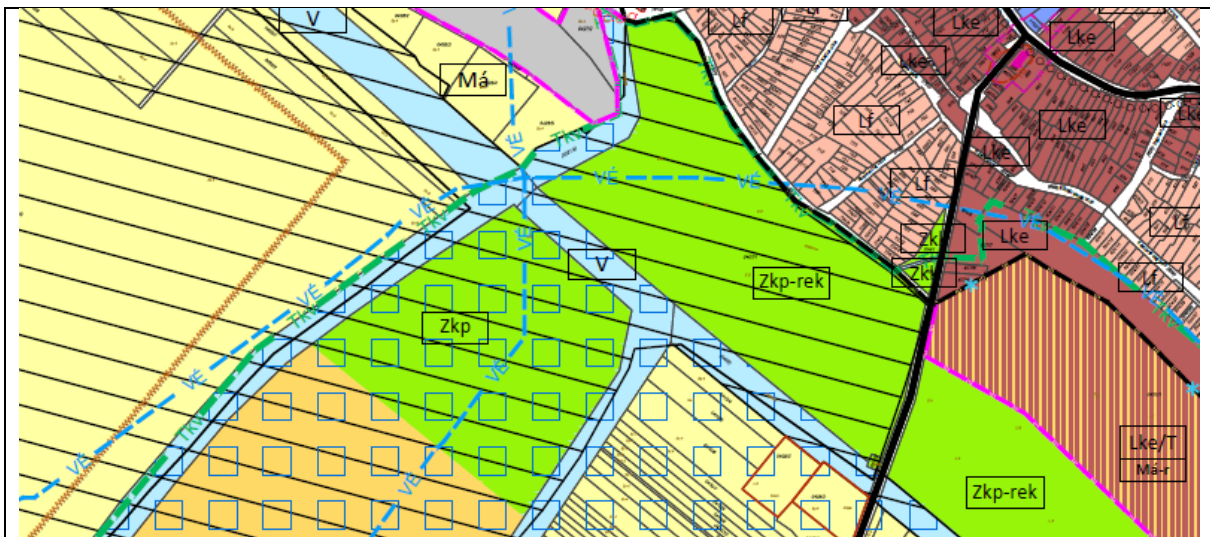
A szemben lévő 677/7 hrsz.-ú telken zarándokház áll. Önkormányzati igény, hogy a Páskom 1. terület fennmaradjon, annak a lehetőségével, hogy a parkhoz kapcsolódó funkcióval épület elhelyezése is lehetővé váljon. A közpark területfelhasználás és övezet megtartása szükséges, a park funkciója hosszú távon is a rekreáció. A területen kijelölt tervezett lakóterületet az önkormányzat nem kívánja megvalósítani, ezen a területen a közpark meghatározását kéri.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A Páskom 1. teljes területén és a korábban tervezett lakóterületen „rekreációs célú zöldterület” területfelhasználás és övezet kerül meghatározásra (Zkp-Rek), a rekreációs funkció beépítés lehetőségének biztosításával. (Z > Zkp-rek; Lf > Zkp-rek)



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség*, *erdőgazdasági térség* és kis részen *települési térség* térségi terület-felhasználásba sorolt, ökológiai hálózat ökológiai folyosó térségi övezetével, tájképvédelmi terület és vízminőség-védelmi terület térségi övezettel érintett. Egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett. A térségi övezeti érintettségéről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

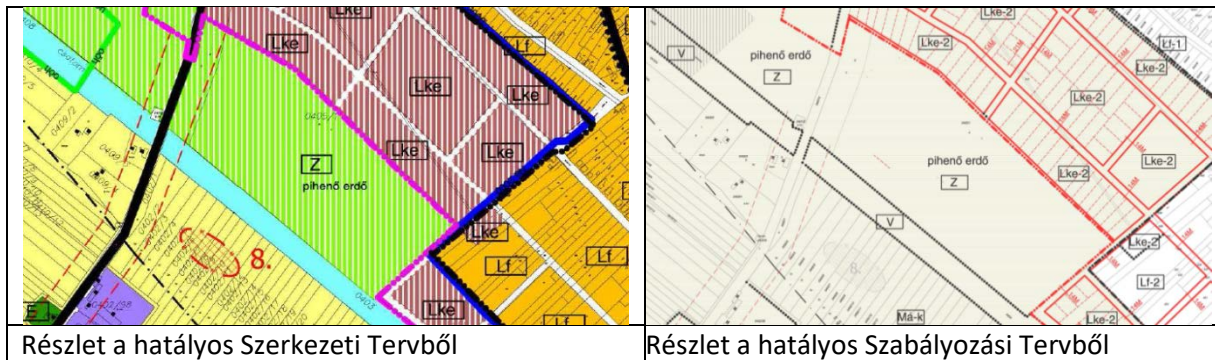


Az újonnan bevezetett Zkp-rek övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott övezet
Övezeti jel	Z	Zkp-rek
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	3
Legnagyobb építmény magasság (m) > épületmagasság (m)	5,0	5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	10.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	70

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az eredetileg falusias lakóterületnek tervezett terület közparkba történő átsorolása zöldfelületi szempontból kedvező változás, a zöldterület homogén rekreációs parkként való kezelését szolgálja. A csatorna mentén, szabadon hagyott sávban természetközeli, vízparti növényzet telepíthető, mely a park értékét tovább növeli.

Z8. A Páskom 2. területének rendezése (kapcsolat a G16. ponttal)**Településrendezési feladat:**

A Páskom 2. a 0405/1 hrsz.-ú telken található, a földhivatali bejegyzés szerint legelő, erdő és kivett árok. A terület a csatorna kiöntési területe, a valóságban erdő itt nem található, egyes részek ligetes, csekély faállományú területek. A telek osztatlan közös tulajdonban van (182 tulajdonos).

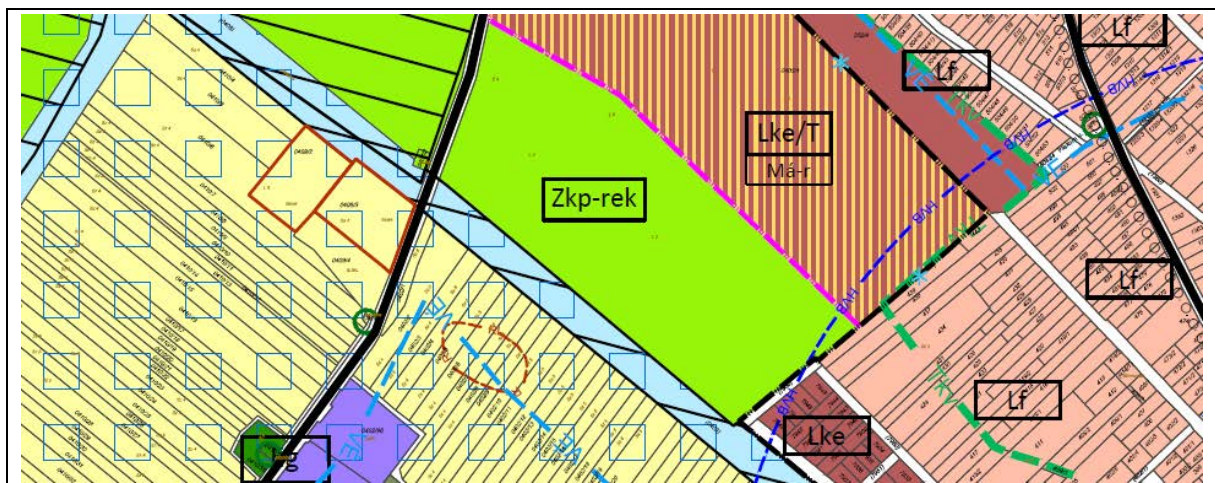
A terület geomorfológiai adottságai okán természetes vízgyűjtő terület. Önkormányzati igény a zöldterület fenntartása, rekreációs funkció meghatározása, az előző ponthoz kapcsolódva.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A Páskom 2. területén „rekreációs célú zöldterület” területfelhasználás és övezet kerül meghatározásra (Zkp-Rek), a rekreációs funkció beépítés lehetőségének biztosításával (**Z** ➤ **Zkp-rek**).



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség*, *erdőgazdasági térség* térségi területfelhasználásba sorolt, tájképvédelmi terület és vízminőségvédelmi terület térségi övezettel érintett. Egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

A térségi övezeti érintettségéről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

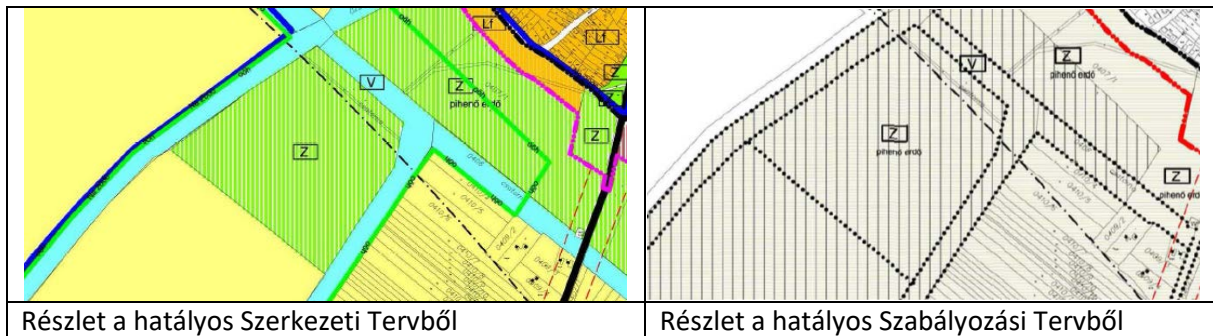


Az újonnan bevezetett Zkp-rek övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott övezet
Övezeti jel	Z	Zkp-rek
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	3
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0	5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	10.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	70

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új területfelhasználás pontosítja a zöldterület a funkcióját és az elhelyezhető létesítmények körét, zöldfelületi szempontból nem jelent kedvezőtlen változást.

Z9. Az „Újszülöttek Ligete” terület rendezése**Településrendezési feladat:**

Az Újszülöttek Ligete a 0413/4 hrsz.-ú telken található, önkormányzati tulajdonban van, a földhivatali bejegyzés szerint legelő és kivett csatorna.

A terület jelenlegi rendeltetése önkormányzati kezdeményezésből alakult, minden félévben fákat ültetnek az akkor született csecsemők tiszteletére. Ezen funkció okán a terület lassan fásított területté alakul.

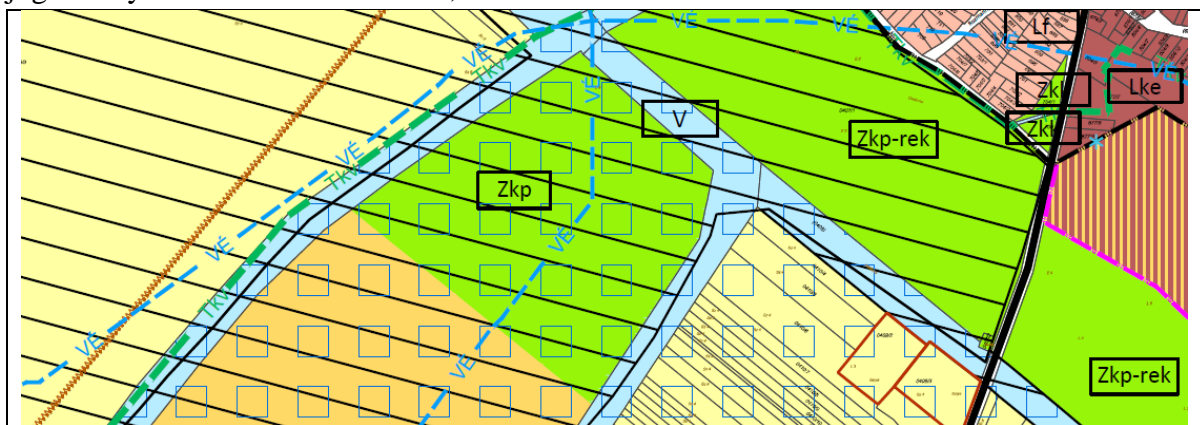
Önkormányzati igény, a zöldterület, vagyis a közpark területfelhasználás és övezet fenntartása, olyan módon, hogy a Csónakház és rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló építmények telepítésére továbbra is lehetőség nyíljon.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Az „Újszülöttek ligete” területen közpark területfelhasználás és övezet kerül meghatározásra (Zkp), a kialakult funkcióknak megfelelő módú és mértékű beépítés lehetőségének biztosításával (**Z** ➤ **Zkp**). A tervezet a hatályos Z övezetet veszi át, a Zkp övezeti jel jogszabály szerinti alkalmazásával, módosítás nélkül.



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

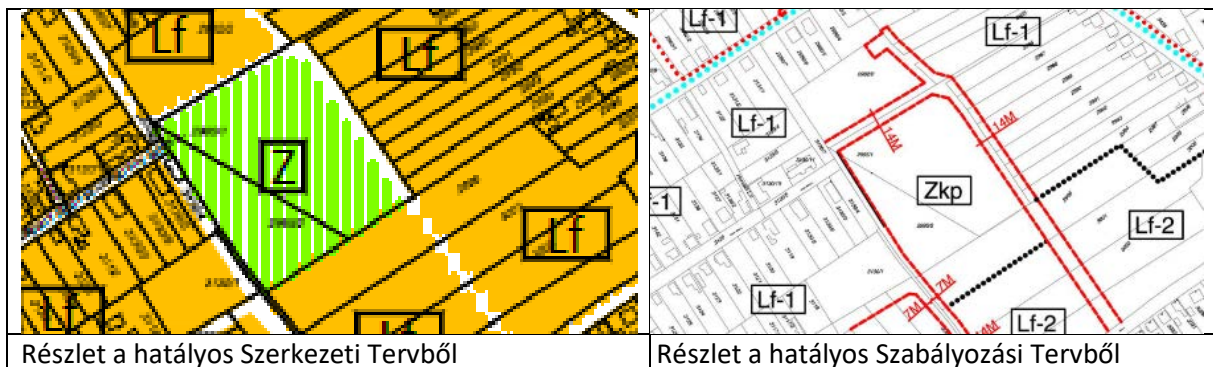
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *mezőgazdasági térség* térségi terület-felhasználásba sorolt, ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével, tájképvédelmi terület és vízminőség-védelmi terület térségi övezettel, valamint Natura 2000 területtel érintett. Egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.

A térségi övezeti érintettségről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.



Táj-, természet- és környezetvédelem

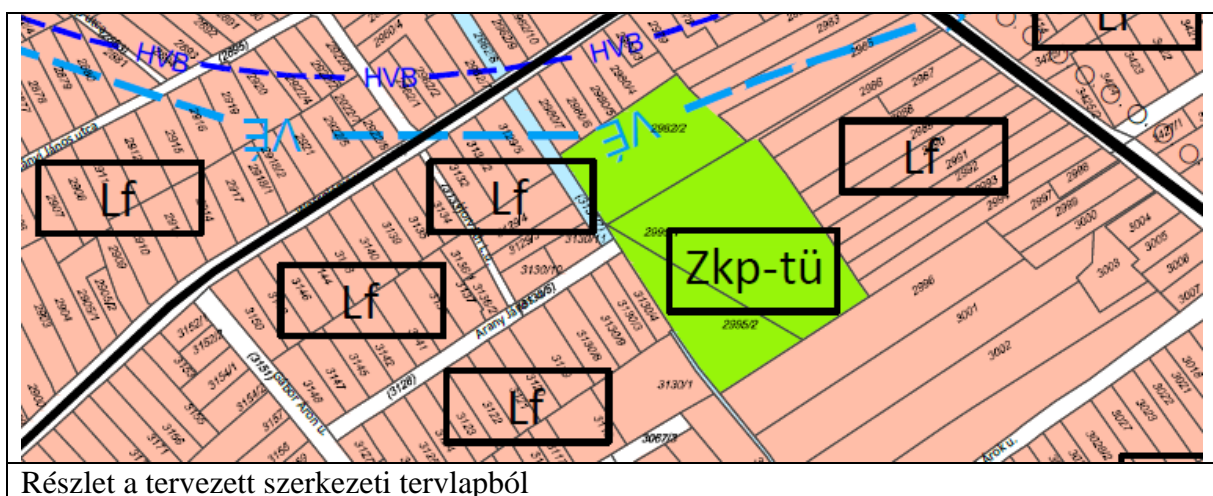
Az Újszülöttek ligetének közparkba történő átsorolása lehetővé teszi egy csónakház telepítését és annak rendeltetéséhez szükséges kiszolgáló építmények elhelyezését, ez azonban közparki funkciót és a zöldfelületi borítottságot nem érinti hátrányosan. A csatorna mentén szabadon hagyott sávban természetközeli, vízparti növényzet telepíthető, mely a park értékét növeli.

Z10. A 2995/1 és 2995/2 hrsz.-ú telkek rendezése**Településrendezési feladat:**

A 2995/1 hrsz.-ú telek kivett beépítetlen terület, magántulajdonban van (1 tulajdonos), a 2995/2 hrsz.-ú telek kivett beépítetlen terület, magántulajdonban van (3 tulajdonos). A teljes terület mély fekvésű, mocsaras rész, a csatornák összefolyó területe, ennek okán beépítésre nem alkalmas. Az önkormányzat a területen olyan zöldterületet kíván kialakítani, ami a terület természetes vízgyűjtő szerepét továbbra is betölti, az önkormányzat a kialakításáról és a fenntartásáról is gondoskodhat.

Tervjavaslat:*TSZT és HÉSZ módosítás*

Az önkormányzat céljaival összhangban a 2995/1 és 2995/2 hrsz.-ú telkek Z területfelhasználás és övezet meghatározása, **Zkp-tü** jelű „településüzemeltetési célú közpark” területfelhasználásra és övezetre módosul (**Z** ➤ **Zkp-tü**). A zöldterület területfelhasználás alapvetően nem módosul, az egyedi övezettel a rendeltetésnek megfelelő jelet és szabályozást kap.



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

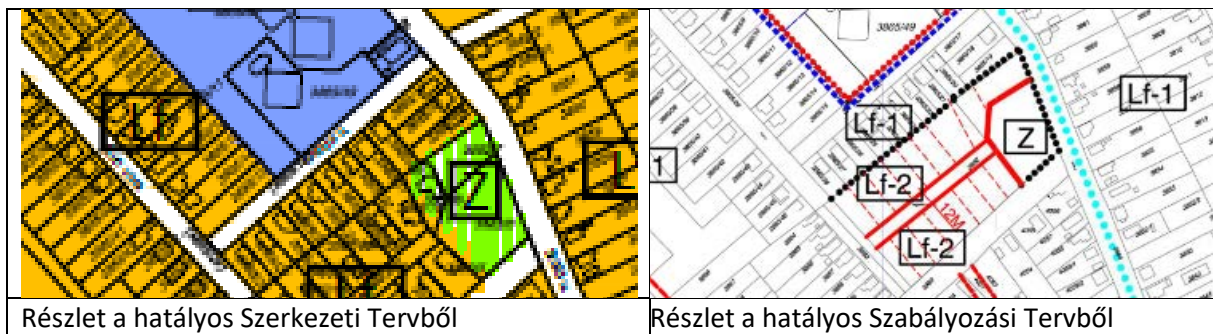
Az újonnan bevezetett Z_{kp}-tü övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Z	Z _{kp} -tü
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	1
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0	3,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	5.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	70

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az átsorolás lehetővé teszi a településüzemeltetéshez szükséges kiszolgáló építmények elhelyezését, ez azonban közparki funkciót és a zöldfelületi borítottságot nem érinti hátrányosan.

Z11. A régi gyóni temető (Dabas-Gyón, Szőlő utca és Temető utca sarok) területén jelölt zöldterület területfelhasználásának meghatározása



Településrendezési feladat:

A régi temető (3882/6 hrsz.) területén apáca sírok találhatóak. A 3882/6 hrsz.-ú telek a földhivatali bejegyzés szerint kivett kegyeleti park, egyházi tulajdonban.

Önkormányzati kérés a zöldterületi területfelhasználás területi lehatárolásának a pontosítása. A szerkezeti tervben a (3882/7 hrsz.-ú), magántulajdonban lévő beépítetlen terület és a (3882/8 hrsz.-ú), magántulajdonban lévő lakóház és udvar is zöldterületként került meghatározásra, ezen telkeken az önkormányzat nem kíván zöldterületet megvalósítani, így kéri ezen telkek tekintetében a rendeltetésüknek megfelelő területfelhasználás meghatározását.

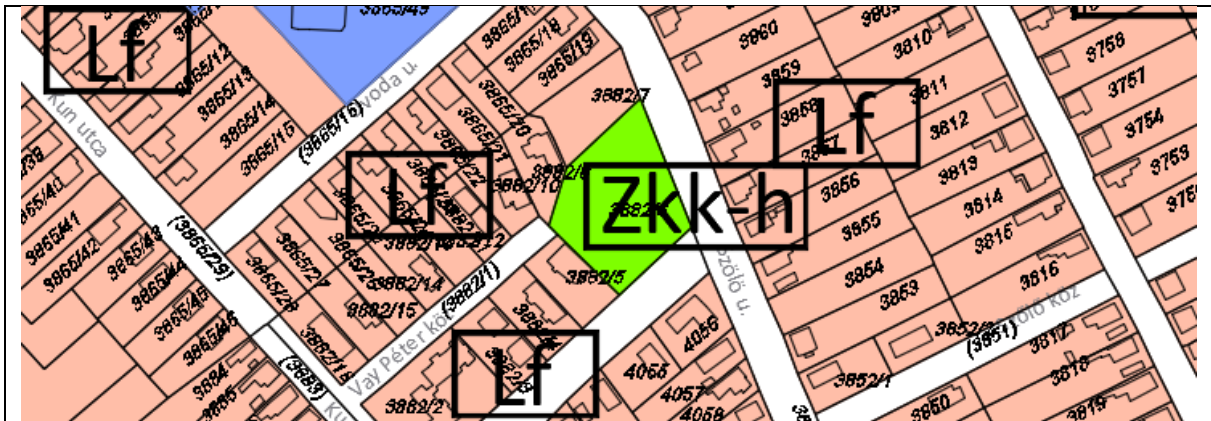
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra.

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Az önkormányzat céljaival összhangban a 3882/7 hrsz.-ú és a 3882/8 hrsz.-ú telkeken Lf területfelhasználás és övezet kerül meghatározásra, a 3882/6 hrsz. tekintetében a Z területfelhasználás és övezet, Zkk-h jelű „hitéleti célú közkert” területfelhasználásra és övezetre módosul (**Z > Lf; Z > Zkk-h**).

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Z	Lf	1.908,74	95,4m ² Z



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

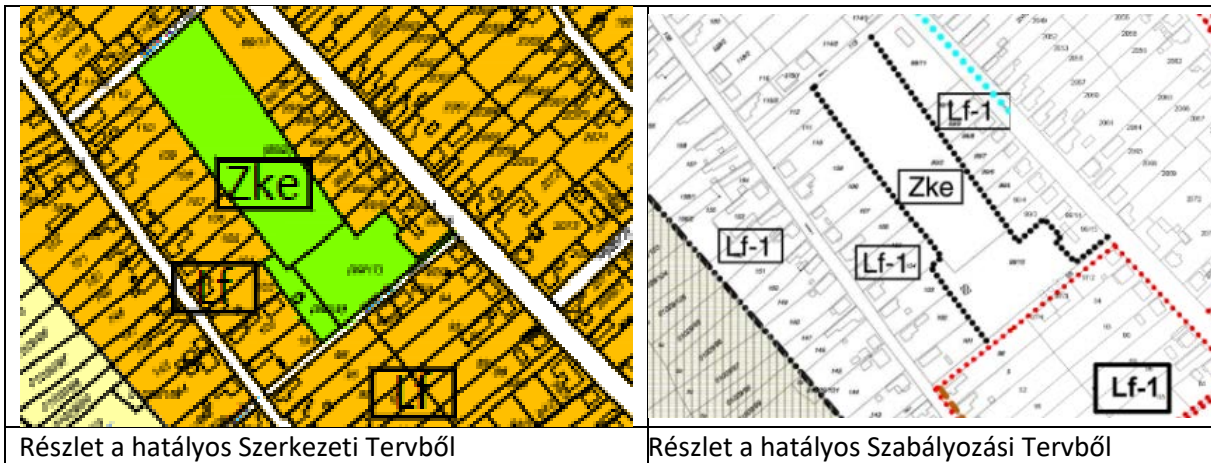
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, védelmi-korlátozó elemmel, térségi övezettel nem érintett.

Az újonnan bevezetett Zkk-h övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott övezet
Övezeti jel	Z	Zkk-h
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	1
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0	3,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	3.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	60

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új területfelhasználás pontosítja a zöldterület a funkcióját és az elhelyezhető létesítmények körét, zöldfelületi szempontból releváns, a zöldterület falusias lakóterületbe sorolása azonban a tervezett zöldterület csökkenésével és új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, mely ökológiai szempontból kedvezőtlen változás. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 95,4 m² zöldterületet kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíztisztító mögötti zöldterületi sávban) fog megtörténni.

Z12. A felső-dabasi temető (Bíbor és Bojt utca között) rendezése**Településrendezési feladat:**

A felső-dabasi temető alapvetően a 99/2 hrsz.-ú telken található, bejegyzés szerint egyházi tulajdonban lévő kivett temető, a kapcsolódó 99/17 és 99/18 hrsz.-ú telkek bejegyzés szerint önkormányzati tulajdonban lévő kivett kegyeleti park. A temetőt az önkormányzat továbbra is fenn kívánja tartani, kéri, hogy a terület északi részén kerüljön kijelölésre egy olyan terület-felhasználás, amely a zöldterület „kapu” funkcióját mind rendeltetésben mind építészeti kialakításban biztosítani tudja, ennek érdekében a 99/11 hrsz.-ú ingatlan kerüljön Vt terület-felhasználásba.

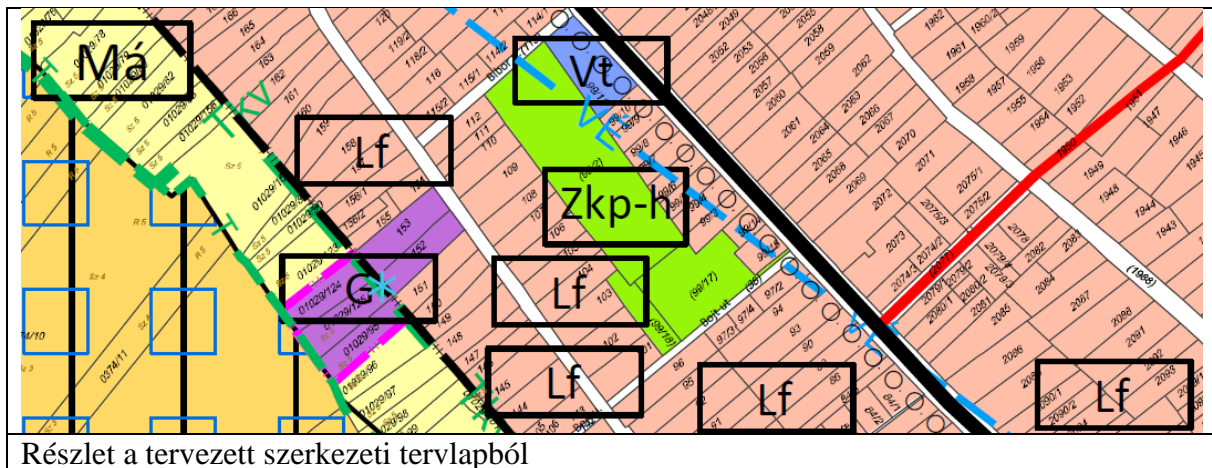
A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A szolgáltatóház (99/11 hrsz.-ú telek) és környezete jelenleg Lf területfelhasználásban és övezetben van, ezen területen területfelhasználás és övezet átsorolással Vt területfelhasználásba és építési övezetbe kerül (**Lf > Vt**).

A Zke területfelhasználás az előző pontban foglaltak szerint „Zkp-h” jelű „hitéleti célú közpark” területfelhasználásra és övezetre módosul (**Zke > Zkp-h**).



A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, a vízminőség-védelmi terület térségi övezetén kívül, egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett. A térségi övezeti érintettségéről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

A 99/11 hrsz.-ú telekre Vt-4 jelű újonnan képzett építési övezet kerül bevezetésre.

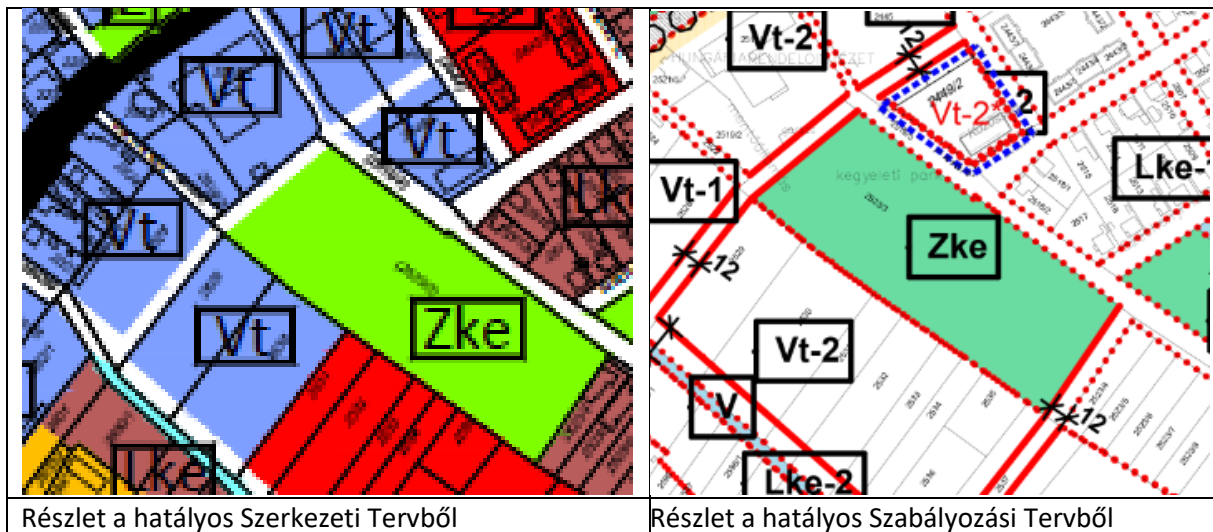
	Hatályos építési övezet	Alkalmazott új építési övezet
Övezeti jel	Lf-1	Vt-4
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5	1,5
Beépítési mód	K	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30	60
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	720	700
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	40	10

Az újonnan bevezetett Zkp-h övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott övezet
Övezeti jel	Z	Zkp-h
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	2
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0	4,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	10.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	70

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az átsorolás lehetővé teszi a hitélet gyakorlásához szükséges kiszolgáló építmények elhelyezését, ez azonban közparki funkciót és a zöldfelületi borítottságot nem érinti hátrányosan.

Z13. A régi református temető (Zlinszky utca) településrendezési helyzetének rendezése**Településrendezési feladat:**

A régi református temető a 2523/3 hrsz.-ú telken található, bejegyzés szerint egyházi tulajdonban lévő kivett temető.

A temetőt az önkormányzat továbbra is fenn kívánja tartani, fejleszteni, esetleg egy sétányt kialakítani, azzal, hogy a Széchenyi utca folytatását itt közlekedési feltárásként megvalósítani, ennek okán kéri a szükséges területrészt Lke területfelhasználásba történő átsorolását.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

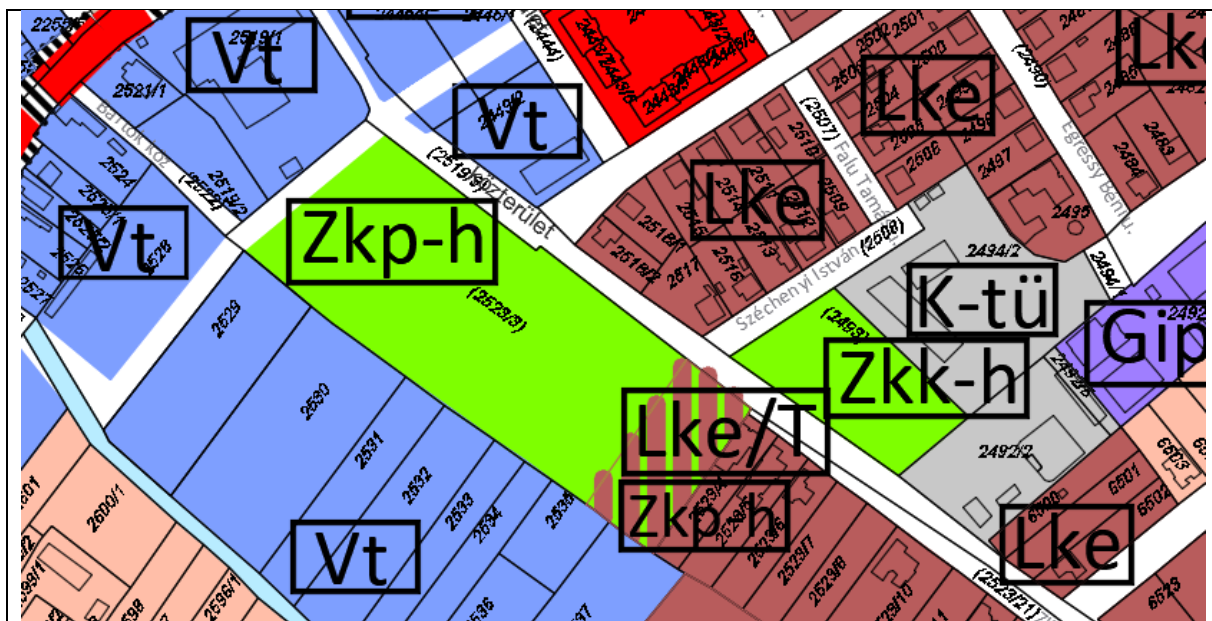
Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A telek egy részére Lke/T területfelhasználás kerül meghatározásra. A Zke területfelhasználás az előző pontban foglaltak szerint „Zkp-h” jelű „hitéleti célú közpark” területfelhasználásra és övezetre módosul (Zke ➤ Lke/T; Zke ➤ Zkp-h).

A terület javasolt területfelhasználás változásai

Változás típusa	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület, beépítésre nem szánt területből	Z	Lke	3.319	166 m ² Z



Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

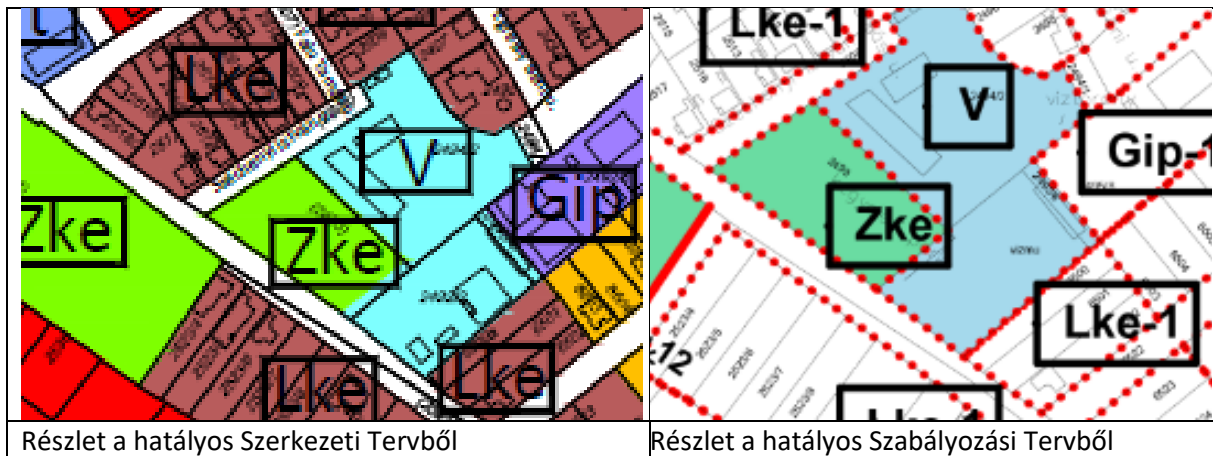
A módosítással érintett terület a PMTrT-ben *települési térség* térségi területfelhasználásba sorolt, a vízminőség-védelmi terület térségi övezetén kívül, egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett. A térségi övezeti érintettségéről részletesen az *Összhang igazolás* c. fejezetben.

Az újonnan bevezetett Zkp-h övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott övezet
Övezeti jel	Z	Zkp-h
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	2
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0	4,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	10.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	70

Táj-, természet- és környezetvédelem

A régi református temető területének déli része önkormányzati kezdeményezésre zöldterületből tervezett kertvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül. A fennmaradó terület hitéleti közpark besorolást kap az eredeti Zke-hez hasonló paraméterekkel. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével 166 m² zöldterületet kell létesíteni. Ennek megvalósítása több kisebb pótlást összevonva a Zkp* jelű területeken (a Jubileumi park és a szennyvíztisztító mögötti zöldterületi sávban) fog megtörténni.

Z14. A régi katolikus temető (Zlinszky utca) településrendezési helyzetének rendezése**Településrendezési feladat:**

A régi katolikus temető a 2493 hrsz.-ú telken található, bejegyzés szerint kivett temető, amely egyházi tulajdonban van. (Itt található Halász Mária és dr. Lelik Ferenc sírja is.)

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

Az önkormányzat céljaival összhangban a 2493 hrsz.-ú telek Zke területfelhasználás és övezet meghatározása, Zkk-h jelű „hitéleti célú közkert” területfelhasználásra és övezetre módosul (**Z** ➤ **Zkk-h**). A zöldterület területfelhasználás alapvetően nem módosul, a rendeltetésnek megfelelő jelet és szabályozást kap.



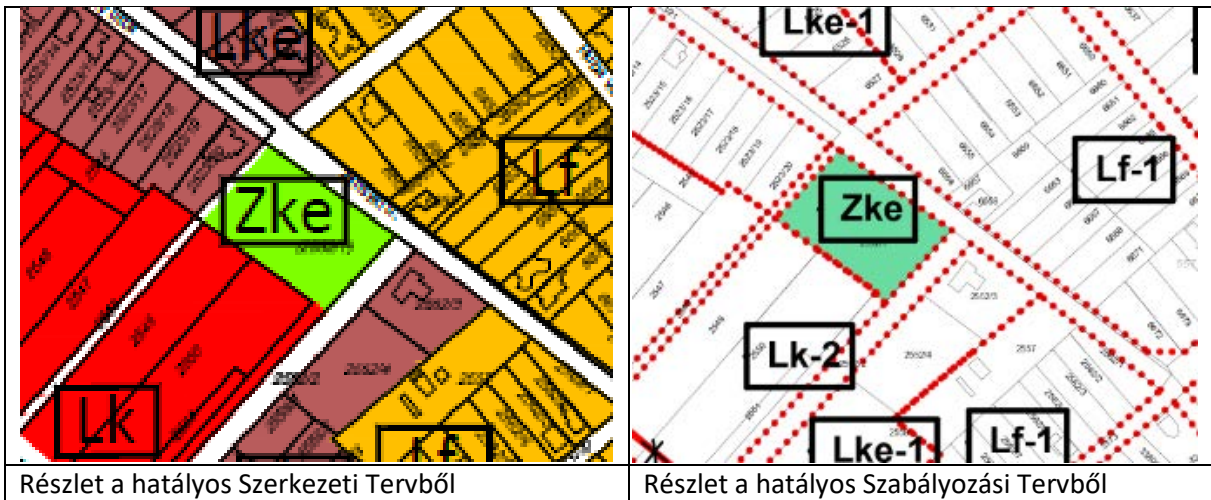
Az újonnan bevezetett Zkk-h övezet paraméterei a következők:

	Hatályos övezet	Alkalmazott építési övezet
Övezeti jel	Z	Zkk-h
Legnagyobb szintterületi mutató	0,02	-
Beépítési mód	SZ	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	2	1
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0	3,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	-	3.000
Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	-	60

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új területfelhasználás pontosítja a zöldterület a funkcióját és az elhelyezhető létesítmények körét, zöldfelületi szempontból nem jelent kedvezőtlen változást.

Z15. A régi temető (Zlinszky utca) területén jelölt zöldterület területfelhasználásának meghatározása



Településrendezési feladat:

A temetőben található Zlinszky Elek sírja. A temető a 2552/1 hrsz.-ú telken található, bejegyzés szerint önkormányzati tulajdonban lévő kivett beépítetlen terület.

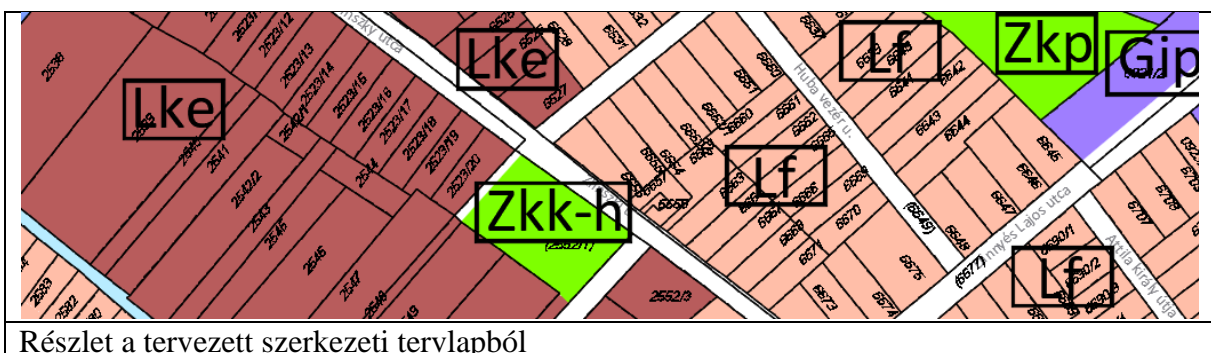
A temető a 3., 13., 14., 15. pontok alatt található zöldfelületekkel egy zöldtengelyben található.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 2552/1 hrsz.-ú telek Zke területfelhasználása és övezete Zkk-h jelű „hitéleti célú közkert” területfelhasználásra és övezetre módosul (**Z** ➤ **Zkk-h**). A zöldterület területfelhasználás alapvetően nem módosul, a rendeltetésnek megfelelő jelet és szabályozást kap.

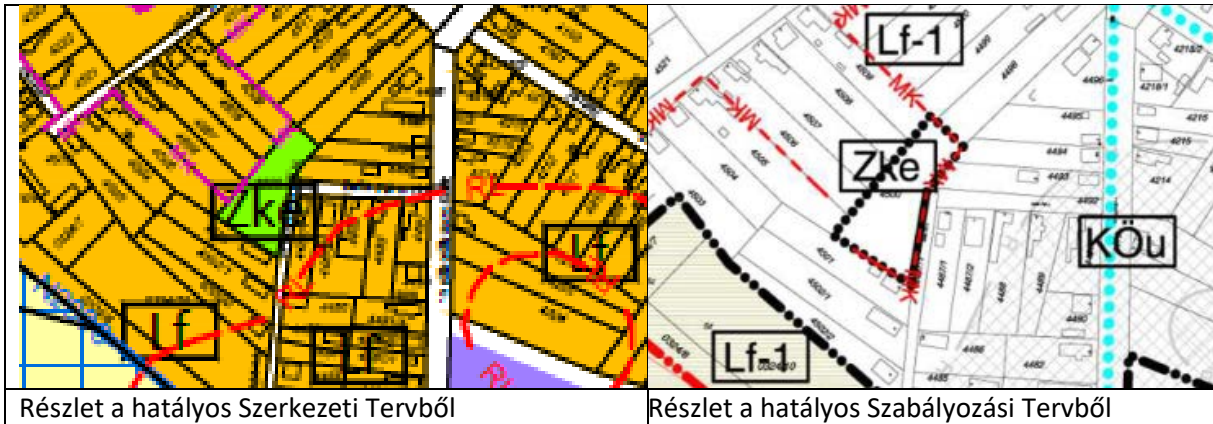


Részlet a tervezett szerkezeti tervlapból

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új területfelhasználás pontosítja a zöldterület a funkcióját és az elhelyezhető létesítmények körét, zöldfelületi szempontból nem jelent kedvezőtlen változást.

Z16. A Zsidó temető (Dabas-Gyón, Balla Pál utca) területen jelölt zöldterület területfelhasználásának a meghatározása



Településrendezési feladat:

A 4500 hrsz.-ú telken található zsidó temető, bejegyzés szerint az Izraelita hitközség tulajdonában lévő kivett temető.

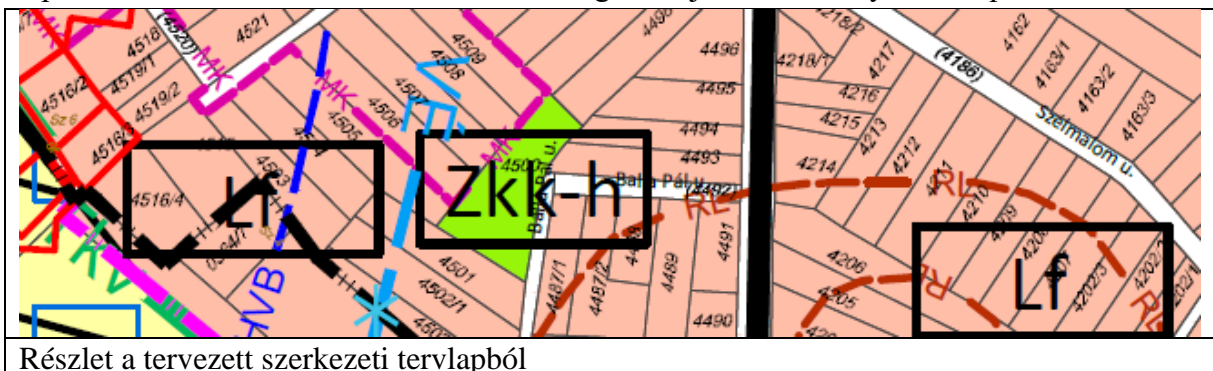
A területet az önkormányzat továbbra is rendeltetése szerint kívánja szabályozni.

A területet érintő módosítások a képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján kerültek kidolgozásra

Tervjavaslat:

TSZT és HÉSZ módosítás

A 4500 hrsz.-ú telek Zke területfelhasználás és övezet Zkk-h jelű „hitéleti célú közkert” területfelhasználásra és övezetre módosul (**Z** ➤ **Zkk-h**). A zöldterület területfelhasználás alapvetően nem módosul, a rendeltetésnek megfelelő jelet és szabályozást kap.



Táj-, természet- és környezetvédelem

Az új területfelhasználás pontosítja a zöldterület a funkcióját és az elhelyezhető létesítmények körét, zöldfelületi szempontból nem jelent kedvezőtlen változást.

MELLÉKLET

1. Tervezett TSZT területfelhasználási rendszere a visszalépések, a részleges visszalépések és az új beépítésre szánt területek jelölésével

