

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 132/2019.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. június 5-én megtartott üléséről.

Az ülés helye: Dabasi Polgármesteri Hivatal III. tárgyaló
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.

Jelen vannak

Képviselő-testület tagjai:

- Bennárik Ferenc	megjelent
- Feldman László	megjelent
- Kosztolányi Gyula	megjelent
- Kószegi Zoltán	megjelent
- Kuli Imre	nem jelent meg
- Mátyus Csaba	nem jelent meg
- Pálinkásné Balázs Tünde	megjelent
- Pucsinszki Miklósné	megjelent
- Révész Károly	nem jelent meg
- Sós Gábor	nem jelent meg
- Szandhofer János	megjelent
- Zábrácki László	nem jelent meg

Meghívottak:

Zelenák András alpolgármester	megjelent
Rigóné Dr. Roicsik Renáta jegyző	megjelent
Dabasi Járási Hivatal	nem jelent meg
Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.	nem jelent meg
Dabas-Sári Óvoda	nem jelent meg
Dabasi Egyesített Óvodák	nem jelent meg
Kossuth Művelődési Központ	nem jelent meg
D.Cs.Gy.Sz.Központ.	nem jelent meg
Rem.Fogy. Napköziotth.	nem jelent meg
GYIÖK elnöke	nem jelent meg
DVRNÖ elnöke	nem jelent meg
SSZÖK elnöke	nem jelent meg
Dabasi Int.Fennt. Kp. vezetője	nem jelent meg
D.Cs.Gy.Sz.Központ.	nem jelent meg
A Polgármesteri Hivatal részéről megjelent dr. Greskó Judit jegyzőkönyvvezető.	
Dr. Garajszki Gábor	megjelent
Klemencz Györgyné	nem jelent meg
Mrázné Csernák Ilona	nem jelent meg
Tóth Szilvia	nem jelent meg
Tapodi Katalin	nem jelent meg
Berchi Anita	nem jelent meg
Laja Tiborné	nem jelent meg
Pokornyik Lilla	nem jelent meg
Rafael Gyula	nem jelent meg
Bozsik Rózsa	nem jelent meg
Csernák Rozália	nem jelent meg
Kuli Andrea	nem jelent meg

Kószegi Zoltán polgármester:

Tisztelettel köszönti a megjelenteket. Bejelenti, hogy az ülés határozatképes, mivel 7 fő képviselő megjelent.

Az ülést 8.30 órakor megnyitja.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Szavazásra bocsátja: a napirend elfogadását

A képviselő-testület 7 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi napirendet fogadja el:

NAPIREND

1./ Dabas helyi építési szabályzatának eseti módosítása, Dabas 2622 hrsz-ú telek vonatkozásában

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

ELSŐ NAPIREND TÁRGYALÁSA:

Dabas helyi építési szabályzatának eseti módosítása, Dabas 2622 hrsz-ú telek vonatkozásában

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-133/2019.

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Szavazásra bocsátja: az előterjesztésben szereplő rendeletmódosítás elfogadását (a szavazásban 7 képviselő vesz részt)

A Képviselő-testület 7 igen (egyhangúlagos) szavazattal megalkotja:

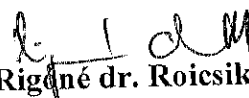
**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2019. (VI.5.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2006. (VI.21.) sz.
önkormányzati rendelet módosításáról**

.....

Kőszegi Zoltán polgármester:

Megköszöni a képviselők munkáját, az ülést 8.40. órakor bezárja.

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2019. (VI.5.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2006. (VI.21.) sz.
önkormányzati rendelet módosításáról

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pont és 32. § (6) bekezdése c) pont szerinti eljárásban, a 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2006. (VI.22.) sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

1.§ Dabas Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2006. (VI. 22.) sz. rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 4. § 15. pontjában az „övezetbe” szöveg helyébe az „övezetbe - a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m² – nél nagyobb építési telek kivételével” szöveg lép.

2. § A HÉSZ 15. § - a a következő 9. ponttal egészül ki:

„9. A Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömbben a 60,0 méter telekmélységet meghaladó építési telkek esetében a hátsókert legkisebb mértéke 12,0 méter, ezen hátsókertek területén építményt elhelyezni nem lehet.”

3.§ Hatályon kívül kerül a HÉSZ

- a) 2/A. § (2) bekezdése,
- b) 3. § 6), 21) és második 27) bekezdése,
- c) 15. § 3., 4., és 5. pontja 3.,
- d) 16. § - ban lévő táblázat 5. sorában a „K”, szövegrész,
- e) 54. § 4. pontja.

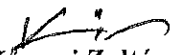
4. § (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

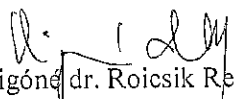
Dabas, 2019. június 5.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kószegi Zoltán
polgármester

Záradék:

A rendelet 2019. június 5-én kihirdetésre került.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

	2019 JÚN. 0 5
Kifüggesztés kezdete:	
	2019 JÚN. 2 1
Kifüggesztés lejárta:	

Záró szakmai vélemény részlete:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 42/A.§ (4) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Dabas helyi építési szabályzata módosításának elfogadásához:

1. Felhívom a figyelmet, a módosító rendelettervezetnek meg kell felelnie a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM (a továbbiakban: JsZR.) rendelet vonatkozó előírásainak.

- A hatályos helyi építési szabályzatuk megjelölése rosszul szerepel a módosító rendelet-tervezet címében, bevezető részében és 1.§-ában.

- A tervezet bevezető részében csak a JsZR. 52.§ (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerepelhetnek.

- A város honlapján a <https://www.dabas.hu/index.php/onkormanyzat/kozerdeku-informaciok/809-telepulesrendezesi-eszkozok> címen elérhető hatályos helyi építési szabályzatuk (a továbbiakban: HÉSZ) 4.§-ában nincs (15) bekezdés. A HÉSZ 4.§ (3) bekezdésében található egy 15. sorszámú pont – jogszerűen az adott pont sorszáma 13. lenne –, de a pont nem tartalmaz a tervezet 1.§-ával módosítandó „övezetbe a” szövegrészt.

- A HÉSZ 15.§-ában nincsenek bekezdések, formailag pontokra van tagolva a szakasz, ezért azt nem lehet új bekezdéssel kiegészíteni, és nem lehet a nem létező bekezdéseket hatályon kívül helyezni.

- A HÉSZ 3.§-ában a bekezdések jelölése hibás, nem felel meg a JsZR. 44.§ (4) bekezdésében foglaltaknak, többek között két „27)” jelű bekezdés található az említett szakaszban, ezért a módosító rendelet-tervezetből nem lehet megtudni, hogy melyiket helyezik hatályon kívül.

- A HÉSZ 54.§-ában nincsenek bekezdések, formailag pontokra van tagolva a szakasz, ezért

nem lehet a nem létező (4) bekezdést hatályon kívül helyezni.

- A JsZR. 80.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a hatálybalépés napját a jogszabály kihirdetését követő meghatározott napban vagy a kihirdetést követő meghatározott hónap meghatározott napjában kell meghatározni. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni.

- A JsZR. 102.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a módosítás során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az e rendeletben foglalt követelményeknek.

2. Tájékoztatom, hogy nem volt megtalálható a dokumentumok között a település főépítészének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és részletezettségét meghatározó fejegyzése.

Válaszok:

ad.1.: A hatályos HÉSZ rendelet száma a címben és a bevezető részben javításra kerül, az 1. §-ban helyesen szerepel.

ad.2.: A bevezető részben az Mőtv.-re való hivatkozás törlésre kerül.

ad.3. A tervezet pontosításra kerül, a bekezdések helyett pontok kerülnek, a 15. pontban az övezet melletti „a” törlésre kerül.

ad.4. A 15. § - ban a (9) bekezdés helyett 9. pont kerül.

ad. 5-6. A 3. § az észrevételek alapján pontosításra kerül: bekezdések helyett pontok, a 3. § 27) bekezdésnél szerepeltetésre kerül, hogy a második 27) bekezdésről van szó.

ad. 7. A hatályba léptető rendelkezés megfelel a Tr. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, a tervezet módosítása nem indokolt.

Megjegyzés [m1]:



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-132/2019.	Tárgy: Meghívó
Ügyintéző: dr. Greskó Judit	Hiv. szám:
Telefon:	Melléklet:

MEGHÍVÓ

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. június 5-én (szerdán) 8.30 órai kezdettel
rendkívüli ülést tart, **MELYRE TISZTELETTEL MEGHÍVOM.**

Az ülés helye: **Polgármesteri Hivatal III. emeleti tárgyaló**
Dabas, Szent István tér 1/b.

NAPIREND

1./ Dabas helyi építési szabályzatának eseti módosítása, Dabas 2622 hrsz-ú telek vonatkozásában

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

Dabas, 2019. június 4.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester

JELENLÉTI ÍV

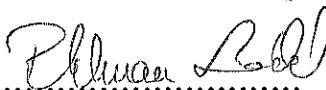
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019.június 5-én megtartott üléséről

Nyílt ülés

1. Bennárik Ferenc

.....


2. Feldman László

.....


3. Kosztolányi Gyula

.....


4. Kőszegi Zoltán

.....


5. Kuli Imre

.....

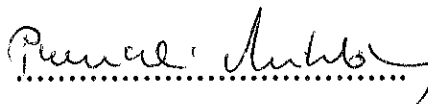
6. Mátyus Csaba

.....

7. Pálinkásné Balázs Tünde

.....


8. Pucsinszki Miklósné

.....


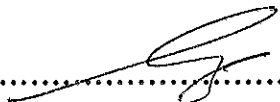
9. Révész Károly

.....

10. Sós Gábor

.....


11. Szandhofer János

.....


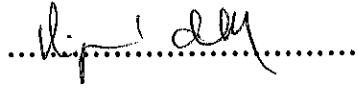
12. Zábrácki László

.....

Zelenák András



Polgármesteri Hivatal dolgozó:
Rigóné dr. Roicsik Renáta jegyző



.....

.....

Meghívottak:

Dabasi Járási Hivatal vezetője

.....

Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.

.....

Dabas-Sári Óvoda

.....

Dabasi Egyesített Óvodák

.....

Kossuth Művelődési Központ

.....

D.Cs.Gy.Sz.Központ.

.....

GYIÖK elnöke

.....

SSZKÖ elnöke

.....

DVRNÖ elnöke

.....

DIK vezetője

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE**

2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

Szám: HIV/12-133/2019.

ELŐTERJESZTÉS

Dabas helyi építési szabályzatának eseti módosítása, Dabas 2622 hrsz-ú telek vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Dabas, 2622 hrsz-ú építési telek tulajdonosa – Kulcsár Petra, - a telek beépítésével összefüggésben a helyi építési szabályzat módosítását kérelmezte, telepítési tanulmányterv bemutatásával.

A Képviselő-testület a helyi építési szabályzat - telepítési tanulmányterv szerinti módosítását – a 276/2018. (XI.22.) számú döntésében előzetesen támogatta.

A helyi építési szabályzat módosítása

A telepítési tanulmányterv a Tr. 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint Dabas, 2622 hrsz-ú ingatlanon tervezett építési beruházáshoz kapcsolódó helyi építési szabályzat módosításának a kezdeményezéséhez készült. Az építési beruházással a telek tulajdonosa a településfejlesztési koncepcióban és településszerkezeti tervben meghatározott célkitűzésekkel összhangban többlakásos lakóépületek, magán-lakópark mielőbbi megvalósítását tervezi. A tanulmányterv alapján a beruházás megvalósítást megelőzően a Helyi Építési Szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ) a módosítása szükséges. A HÉSZ tervezett módosításával összefüggésben a Településképi Arculati Kézikönyvnek (a továbbiakban: Kézikönyv) és a Településképi rendeletnek (a továbbiakban: TR) a módosítása nem indokolt.

A kapcsolódó egyeztetési eljárás

A végleges tervezet kizárólag az építési hely szabályozásával kapcsolatos HÉSZ módosítást, és magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes előírások törlését tartalmazza. A Tr. 32. § (6a) bekezdés előírásai alább idézett előírásai alapján, mivel a módosítás

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

a tervezet egyeztetése állami főépítési eljárással történhetett.

Partnerségi egyeztetés

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr. 29/A. § - ban foglalt szabályok szerint és a helyi partnerségi rendeletben foglalt figyelembevételével történt. A partnerségi egyeztetés a - mellékelt - 105/2019. (V. 15.) számú önkormányzati döntés közzétételével lezárult.

Záró szakmai vélemény

Várad Tibor PMKH állami főépítész PE/AF/00152-4/2019 ügyiratszámom adta ki a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét. A jóváhagyásra előkészítés során a jóváhagyandó munkarész a záró szakmai véleményben foglaltak szerint pontosításra került. Az előterjesztés melléklete, - az elfogadásra előterjesztett rendelet-tervezet – a záró szakmai vélemény alapján pontosított rendelet-tervezet, illetve a záró szakmai véleményben foglaltak figyelembevételére vonatkozó feljegyzés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt rendelet-tervezet elfogadására.

Dabas, 2019. június 3.

**Kőszegi Zoltán s.k.
polgármester**

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést tárgyalja. -

Az előterjesztést készítette: Jegyző

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntése elfogadásához minősített többségi döntés szükséges.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00152-4/2019

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Telefon: (+36 1) 485 6990

Tárgy: Dabas helyi építési szabályzatának módosítása

– állami főépítési eljárás – záró szakmai
vélemény

Hivatkozási szám: EPH/251-2/2019

Kőszegi Zoltán polgármester részére

Dabas Város Önkormányzata

2370 Dabas

Szent István tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 42/A.§ (4) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Dabas helyi építési szabályzata módosításának elfogadásához:

1. Felhívom a figyelmet, a módosító rendelettervezetnek meg kell felelnie a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM (a továbbiakban: JsZR.) rendelet vonatkozó előírásainak.
 - A hatályos helyi építési szabályzatuk megjelölése rosszul szerepel a módosító rendelet-tervezet címében, bevezető részében és 1.§-ában.
 - A tervezet bevezető részében csak a JsZR. 52.§ (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerepelhetnek.
 - A város honlapján a <https://www.dabas.hu/index.php/onkormanyzat/kozerdeku-informaciok/809-telepulesrendezesi-eszkozok> címen elérhető hatályos helyi építési szabályzatuk (a továbbiakban: HÉSZ) 4.§-ában nincs (15) bekezdés. A HÉSZ 4.§ (3) bekezdésében található egy 15. sorszámú pont – jogszerűen az adott pont sorszáma 13. lenne –, de a pont nem tartalmaz a tervezet 1.§-ával módosítandó „övezetbe a” szövegrészt.
 - A HÉSZ 15.§-ában nincsenek bekezdések, formailag pontokra van tagolva a szakasz, ezért azt nem lehet új bekezdéssel kiegészíteni, és nem lehet a nem létező bekezdéseket hatályon kívül helyezni.
 - A HÉSZ 3.§-ában a bekezdések jelölése hibás, nem felel meg a JsZR. 44.§ (4) bekezdésében foglaltaknak, többek között két „27” jelű bekezdés található az említett szakaszban, ezért a módosító rendelet-tervezetből nem lehet megtudni, hogy melyiket helyezik hatályon kívül.
 - A HÉSZ 54.§-ában nincsenek bekezdések, formailag pontokra van tagolva a szakasz, ezért

Állami Főépítész

1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

Telefon: (+36 1) 485 6900

E-mail: allamifoeptesiz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

nem lehet a nem létező (4) bekezdést hatályon kívül helyezni.

- A Jsr. 80.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a hatálybalépés napját a jogszabály kihirdetését követő meghatározott napban vagy a kihirdetést követő meghatározott hónap meghatározott napjában kell meghatározni. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni.

- A Jsr. 102.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a módosítás során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az e rendeletben foglalt követelményeknek.

2. Tájékoztatom, hogy nem volt megtalálható a dokumentumok között a település főépítésének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és részletezettségét meghatározó feljegyzése.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

1. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező(k) saját kezű aláírását. A településrendezési eszközök tervlapjainak tartalmaznia kell a településtervező(k) és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.
2. Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
3. Kérem a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
4. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
5. Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

-
6. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás rendjének maradéktalan betartását.

Budapest, 2019. május 28.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradai Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

D A B A S

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA
Dabas, 2622 hrsz-ú építési telek vonatkozásában

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ SZERKESZTHETŐ

2019. május 28.
jóváhagyási dokumentáció

DABAS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA DABAS, 2622 hrsz-ú építési telek vonatkozásában

A Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezője:

Kulcsár Petra ingatlanfejlesztő

A dokumentációban a továbbiakban beruházó illetve fejlesztő.

TERVEZŐK NEVSORA, ALÁÍRÓLAP

Kovács Beáta

vezető településrendező tervező

TT-1-10-0231

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 4
2. AZ ELŐZMÉNYEK ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSI FELADATOK.... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
3. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA.....**Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
4. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE**Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
5. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, A TELEPÜLÉSKÉPI ARCVÁLTOZTATÁS KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ELŐÍRÁSAI... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
6. TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
8. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.. **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
10. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 10.1. Tájrendezési javaslatok **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

Jelen dokumentum kizárólag Kovács Beáta vezető településrendező tervező hozzájárulásával, a tervezési szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével.

DABAS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

DABAS, 2622 hrsz-ú építési telek vonatkozásában

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Dabas, 2622 hrsz-ú építési telek tulajdonosa, a telek beépítésével összefüggésben a helyi építési szabályzat módosítását kérelmezte, telepítési tanulmányterv bemutatásával.

A telepítési tanulmányterv alapján Dabas Város Önkormányzatának képviselő-testülete 276/2018. (XI.22.) számú döntésében a helyi építési szabályzat módosítását előzetesen támogatta, egyben a fejlesztéssel érintett telket és a helyi építési szabályzat módosításához szükséges környezetet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Jelen dokumentáció Dabas képviselő-testületének hivatkozott döntése és a kapcsolódó telepítési tanulmányterv alapján került kidolgozásra.

Telepítési tanulmányterv

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § alapján „a telepítési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

„A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,*
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának ...”*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Tr.) konkrétan meghatározza azokat az eseteket, amikor kötelező a Telepítési Tanulmányterv készítése:

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,*
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy*
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.*

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.”

A Tr. definiálja a Telepítési tanulmánytervet és meghatározza az alapvető tartalmi követelményeket. A Tr. 2. § 9. pontja alapján: „egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

A helyi építési szabályzat módosítása

A telepítési tanulmányterv a Tr. 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint Dabas, 2622 hrsz-ú ingatlanon tervezett építési beruházáshoz kapcsolódó településrendezési eszközök és ezzel összefüggésben – amennyiben indokoltá válik - a TAK és a TR módosításának a kezdeményezéséhez készült. Az építési beruházással a telek tulajdonosa a településfejlesztési koncepcióban és településrendezési eszközökben meghatározott célkitűzésekkel összhangban többlakásos lakóépületek, magán-lakópark mielőbbi megvalósítását tervezi. A tanulmányterv alapján a beruházás megvalósítását megelőzően a Helyi Építési Szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ) a módosítása szükséges. A HÉSZ tervezett módosításával összefüggésben a Településképi Arculati Kézikönyvnek (a továbbiakban: Kézikönyv) és a Településképi Rendeletnek (a továbbiakban: TR) a módosítása nem indokolt.

A képviselőtestület a telepítési tanulmányterv alapján 276/2018. (XI.22.) Kt. határozatában (lásd. melléklet) döntött a – tanulmányterv szerint bemutatott -, beruházás, és egyben a HÉSZ módosításának támogatásáról.

A kapcsolódó egyeztetési eljárás

A Tr. lehetőséget biztosít a tárgyalásos eljárásai történő egyeztetésre, abban az esetben, ha a rendezéssel érintett területet - beruházás megvalósításának indoka miatt - a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A Tr. definiálja a kiemelt fejlesztési terület fogalmát, miszerint: „egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület”.

A képviselőtestület fent jelzett határozatában döntött a fejlesztéssel érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

A végleges tervezet kizárólag az építési hely szabályozásával kapcsolatos módosítását, és magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes előírások törlését tartalmazza, így a Tr. 32. § (6a) bekezdés előírásai alább idézett előírásai alapján, mivel a módosítás

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

a tervezet egyeztetése történhet állami főépítési eljárással.

Az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján, a tervezet egyeztetése állami főépítési eljárással történik.

Partnerségi egyeztetés

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr. 29/A. § - ban foglalt szabályok szerint és a helyi partnerségi rendeletben foglaltak figyelembevételével történt. A partnerségi egyeztetés a - mellékelt - 105/2019. (V. 15.) számú önkormányzati döntés közzétételével lezárult.

Záró szakmai vélemény

Váradai Tibor PMKH állami főépítész PE/AF/00152-4/2019 ügyiratszámom adta ki záró szakmai véleményét. A jóváhagyandó munkarész a záró szakmai véleményben foglaltak szerint pontosításra került a jóváhagyásra előkészítés során. Jelen dokumentáció a záró szakmai vélemény alapján pontosított rendelet-tervezetet tartalmazza.

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2006. (VI.22.) sz.
önkormányzati rendelet módosításáról

Törölt: 1

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pont és 32. § (6) bekezdése c) pont szerinti eljárásban, a 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2006. (VI.22.) sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

Törölt: a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

Törölt: 1

1.§ Dabas Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2006. (VI. 22.) sz. rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 4. § 15. pontjában az „övezetbe” szöveg helyébe az „övezetbe - a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m² –nél nagyobb építési telek kivételével” szöveg lép.

Törölt: (15) bekezdésében

Törölt: a

Törölt: , a

2. § A HÉSZ 15. § - a a következő 9. ponttal egészül ki:

Törölt: (9) bekezdéssel

„9. A Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömbben a 60,0 méter telekmélységet meghaladó építési telek esetében a hátsókert legkisebb mértéke 12,0 méter, ezen hátsóterek területén építményt elhelyezni nem lehet.”

Törölt:

Törölt: (9)

3.§ Hatályon kívül kerül a HÉSZ

a) 2/A. § (2) bekezdése,

Törölt: (

b) 3. § (6), (21) és második (27) bekezdése,

Törölt: (

c) 15. § 3., 4., és 5. pontja 3.,

Törölt: (

d) 16. § - ban lévő táblázat 5. sorában a „K”, szövegrész,

Törölt: (3),

e) 54. § 4. pontja.

Törölt: (4) és (5) bekezdése,

Törölt: (4) bekezdése

4. § (1) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Kihirdetés napja: 2019. ...

Kőszegi Zoltán
polgármester

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

3. MELLÉKLET

A 276/2018. (XI.22.) számú Képviselő-testületi határozat

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 229/2018.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. november 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandókat.

A Képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

276/2018 (XI.22.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Étv. és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglalt felhatalmazás alapján, a Dabas 2622 hrsz-ú belterületi ingatlan fejlesztésével összefüggésben dönt arról, hogy

a) a mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervben ismertetett beruházást és a kapcsolódó helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó javaslatot támogatja, az alábbi feltételekkel:

aa) a beruházó és az önkormányzat településrendezési szerződést köt a helyi építési szabályzat módosításának tervezésére, a tervezési költségeket a beruházó finanszírozza;

ab) a beruházó és az önkormányzat településrendezési szerződést köt azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi (beruházói) általi átvállalására, amelyek a cél megvalósításának következményeként a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

b) az a) pontban ismertetett beruházás megvalósítás érdekében Dabas, 2622 és 2621 hrsz-ú telkek területe és a településrendezéséhez szükséges kapcsolódó területek összességé kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt terület;

c) a b) pontban meghatározott, változásra kijelölt kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása szükséges.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a döntés vonatkozásában szükséges településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátására.

Az önkormányzat a programmal és feladatsomaggal kapcsolatos összes költséget a kérelmezőre hárítja azzal, hogy ezt az önkormányzat egy településrendezési szerződésben rögzíti a kérelmező és a tervanyagot készítő felek között.

További feltétel, hogy mivel a zöldfelületek arányával kapcsolatos HÉSZ szabályozást nem tartja a Képviselő-testület kielégítőnek, így a kérelmező és a tervező a HÉSZ-ben előírt 10%-os zöldfelületi aránynál jóval magasabb zöldfelületi mutatót építsen be a programba.

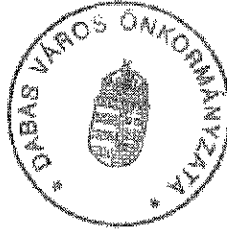
A fentieket abban az esetben támogatja az önkormányzat, hogyha a tervezési folyamat során sem kerül felszínre olyan tény, ami azt igazolná, hogy ez az önkormányzat érdeksível ellentétes lenne.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: polgármester

Kmf.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző




Kőszegi Zoltán
polgármester

A 105/2019. (V.15.) számú Képviselő-testületi határozat

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 101/2019.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. május 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandók.

A Képviselő-testület 8 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

105/2019 (V.15.) számú ÖK. HATÁROZAT

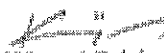
Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Dabas, 2632 hrsz-ú építési telekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosításával összefüggésben

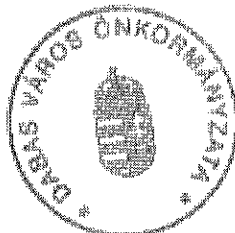
- a) tudomásul veszi, hogy partnerségi egyeztetés során a partnerektől a tervezetre észrevétel, vélemény, javaslat nem érkezett, a partnerségi egyeztetés következtében a tervezet módosítása nem indokolt;
- b) tudomásul veszi, hogy a partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, kezeltével lezárul;
- c) tudomásul veszi, hogy az érintett államigazgatási szervek véleménye alapján a módosítással összefüggésben nem indokolt környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálat lefolytatása;
- d) felkéri a Polgármestert a vonatkozó településrendezési feladatok ellátására.

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester
Határidő államfői felépítési eljárás lefolytatására kérelem benyújtására:
2019. május 17.

Kmft.


Rigóczy dr. Rózsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester



Záró szakmai vélemény részlete:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 42/A.§ (4) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Dabas helyi építési szabályzata módosításának elfogadásához:

1. Felhívom a figyelmet, a módosító rendelettervezetnek meg kell felelnie a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM (a továbbiakban: Jszt.) rendelet vonatkozó előírásainak.

- A hatályos helyi építési szabályzatuk megjelölése rosszul szerepel a módosító rendelet-tervezet címében, bevezető részében és 1.§-ában.

- A tervezet bevezető részében csak a Jszt. 52.§ (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerepelhetnek.

- A város honlapján a <https://www.dabas.hu/index.php/onkormanyzat/kozerdeku-informaciok/809-telepulesrendezesi-eszkozok> címen elérhető hatályos helyi építési szabályzatuk (a továbbiakban: HÉSZ) 4.§-ában nincs (15) bekezdés. A HÉSZ 4.§ (3) bekezdésében található egy 15. sorszámú pont – jogszerűen az adott pont sorszáma 13. lenne –, de a pont nem tartalmaz a tervezet 1.§-ával módosítandó „övezetbe a” szövegrészt.

- A HÉSZ 15.§-ában nincsenek bekezdések, formailag pontokra van tagolva a szakasz, ezért azt nem lehet új bekezdéssel kiegészíteni, és nem lehet a nem létező bekezdéseket hatályon kívül helyezni.

- A HÉSZ 3.§-ában a bekezdések jelölése hibás, nem felel meg a Jszt. 44.§ (4) bekezdésében foglaltaknak, többek között két „27” jelű bekezdés található az említett szakaszban, ezért a módosító rendelet-tervezetből nem lehet megtudni, hogy melyiket helyezik hatályon kívül.

- A HÉSZ 54.§-ában nincsenek bekezdések, formailag pontokra van tagolva a szakasz, ezért

nem lehet a nem létező (4) bekezdést hatályon kívül helyezni.

- A Jszt. 80.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a hatálybalépés napját a jogszabály kihirdetését követő meghatározott napban vagy a kihirdetést követő meghatározott hónap meghatározott napjában kell meghatározni. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni.

- A Jszt. 102.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a módosítás során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az e rendeletben foglalt követelményeknek.

2. Tájékoztatom, hogy nem volt megtalálható a dokumentumok között a település főépítészének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és részletezettségét meghatározó feljegyzése.

Válaszok:

ad.1.: A hatályos HÉSZ rendelet száma a címben és a bevezető részben javításra kerül, az 1. §-ban helyesen szerepel.

ad.2.: A bevezető részben az Möt.v.-re való hivatkozás törlésre kerül.

ad.3. A tervezet pontosításra kerül, a bekezdések helyett pontok kerülnek, a 15. pontban az övezet melletti „a” törlésre kerül.

ad. 4. A 15. § - ban a (9) bekezdés helyett 9. pont kerül.

ad. 5-6. A 3. § az észrevételek alapján pontosításra kerül: bekezdések helyett pontok, a 3. § 27) bekezdésnél szerepeltetésre kerül, hogy a második 27) bekezdésről van szó.

ad. 7. A hatályba léptető rendelkezés megfelel a Tr. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, a tervezet módosítása nem indokolt.