

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12-75/2019

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. április 25-én megtartott közmeghallgatásról.

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

Jelen vannak

Képviselő-testület tagjai:

- Bennárik Ferenc	megjelent
- Feldman László	megjelent
- Kosztolányi Gyula	megjelent
- Kőszegi Zoltán	nem jelent meg
- Kuli Imre	megjelent
- 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	nem jelent meg
Rigóné Dr. Roicsik Renáta jegyző	megjelent
Dabasi Járási Hivatal	megjelent
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
Műszaki Iroda vezetője	nem jelent meg
Tóth Gergő	megjelent
Horváthné Elek Mária	megjelent
Garajszki Gábor	megjelent
Klemencz Györgyné	nem jelent meg
Mrázné Csernák Ilona	nem jelent meg
Tóth Szilvia	nem jelent meg
Tapodi Katalin	nem jelent meg
Juhászné Janicsák Éva	nem jelent meg
Erdős Csilla	nem jelent meg
Pokornyik Lilla	nem jelent meg
Rafael Gyula	nem jelent meg
Bozsik Rózsa	nem jelent meg
Csernák Rozália	nem jelent meg
Talapka Gábor	megjelent

Nagy Vilmos
Murárik István

megjelent
megjelent

A Polgármesteri Hivatal részéről megjelent Greskó Judit jegyzőkönyvvezető.

Szandhofer János alpolgármester:

Tisztelettel köszönti a megjelenteket. Bejelenti, hogy a meghallgatás határozatképes, mivel 7 fő képviselő megjelent. A Polgármester úr távolléte miatt ő vezeti a meghallgatást. Az ülést 17.00 órakor megnyitja.

Szavazásra bocsátja: a napirend elfogadását.

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

NAPIREND

- 1./ Dabas Város településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek komplex felülvizsgálata
- 2./ A HÉSZ módosítása a Bartók udvarház tekintetében
- 3./ Településrendezési eszközök módosítása gazdasági terület kijelölésével kapcsolatban

ELSŐ NAPIREND TÁRGYALÁSA:

Dabas Város településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek komplex felülvizsgálata

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

Röviden tájékoztatta a megjelenteket a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatának szükségességéről. A lakossági igények begyűjtésének folyamata zajlik, melynek benyújtási határideje május 15.

Tóth Gergő, helyi lakos:

A tulajdonában lévő külterületi ingatlant szeretné belterületbe vonatni, amivel kapcsolatban Polgármester úrral már egyeztetett. Azonban írásbeli választ még nem kapott.

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

Ismeri az ügyet. Polgármester úr szakértő bevonásával szeretné felülvizsgálni az igényt, majd a vélemény birtokában dönt az ügyről.

Horváthné Elek Mária:

A Luther utcában lakik. A mellette fekvő ingatlan – melynek tulajdonosa az Önkormányzat-elhanyagolt állapotban van, a járda is felújításra szorul.
Az Otthon melege pályázat keretében szeretné lecserélni a gázkonvektorait.

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

Utánanéznék az ingatlanok és a járda állapotának.

Szandhofer János alpolgármester:

Megvizsgálják az említett ingatlan állapotát, valamint az Otthon melege program pályázattal kapcsolatban is segítenek a hölgynek.

Nagy Vilmos:

A Nád utca és a Vörösmarty utca által határolt területről – mely az önkormányzat tulajdonán – nagyon sok kártékony állat jön át, mely kárt tesz a baromfiállományban. Tele van parlagfűvel a terület.

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

A terület nehezen megközelíthető, kézzel kellene kaszálni. A menyétcsapdát mindenképpen szükséges felállítani. Kimennek szemlére és meglátják, mit tehetnek az ügyben.

Nagy Vilmos:

Értesítést szeretne a szemle időpontjáról.

Murárik István:

A Vörösmarty utcában 15 cm-es szintkülönbség van a járdán, mert az ott található hársfa gyökérzete tönkretette a burkolatot.

Szandhofer János alpolgármester:

Megköszöni a bejelentést, utána néznek az ügynek.

MÁSODIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:

A HÉSZ módosítása a Bartók udvarház tekintetében

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

Röviden beszélt ezen kiemelt beruházásról. Többlakásos lakóépület lesz, melynek építése három szakaszban valósul meg.

Nagy Vilmos:

Úgy tudja, hogy nemcsak lakások, hanem üzlethelyiségek is helyet kapnak ebben a beruházásban. A Bartók Béla út eddig is leterhelt volt. Nem fél-e attól az önkormányzat, hogy ezt a forgalmat még nehezebben fogja bírni az út.

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

Sajnos ez a fejlődés ára.

Tóth Gergő:

Amit megnyitnak a főútról, az pontosan milyen út lesz.

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

Vizsgálják a területi lehetőségeket, hogy minden résztvevő számára jó legyen.

HARMADIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:

Településrendezési eszközök módosítása gazdasági terület kijelölésével kapcsolatban

Talapka Gábor, a műszaki iroda vezetője:

A Rotachrom egy dinamikusan fejlődő cég, mely Dabason szeretne terjeszkedni.
A megfelelő ingatlanok feltérképezése zajlik most.

Nagy Vilmos:

Mely területek jöhetnek szóba?


Szandhofer János alpolgármester:

Ez még nincs kiforrva, több terület is szóba jöhet.

Szandhofer János alpolgármester:

Mindenkinek megköszöni a részvételt. A közmeghallgatást 18.15. órakor bezárja.

Kmft.



Rigóné Dr. Roicsik Renáta
jegyző


Szandhofer János
alpolgármester

JELENLÉTI ÍV

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019.április 25-én megtartott közmeghallgatásáról

1. Bennárik Ferenc


.....

2. Feldman László


.....

3. Kosztolányi Gyula


.....

4. Kőszegi Zoltán

.....

5. Kuli Imre


.....

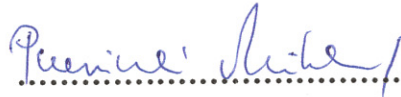
6. Mátyus Csaba

.....

7. Pálinkásné Balázs Tünde


.....

8. Pucsinszki Miklósné


.....

9. Révész Károly

.....

10. Sós Gábor

.....

11. Szandhofer János


.....

12. Zábrácki László

.....

Zelenák András

Polgármesteri Hivatal dolgozói:
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

TÓTH GERGŐ



-Szovetkezeti Élekt. Mo. r. sz.,

06 30 577 0927

Nagy Vilmos



Mercsik István

Mercsik István

TASAPKA CABOR



.....

.....

.....



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12- 75/2019.

Tárgy: Meghívó

Ügyintéző: dr. Greskó Judit

Hiv. szám:

Telefon: 29/561-227

Melléklet:

MEGHÍVÓ

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. április 25-én (csütörtökön) 17.00 órai kezdettel
közmeghallgatást tart, **MELYRE TISZTELETTEL MEGHÍVOM.**

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal Nagyterme
Dabas, Szent István tér 1/b.

NAPIREND

- 1./ Dabas Város településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek komplex felülvizsgálata
- 2./ A HÉSZ módosítása a Bartók udvarház tekintetében
- 3./ Településrendezési eszközök módosítása gazdasági terület kijelölésével kapcsolatban

Dabas, 2019. április 12.

Kószegi Zoltán sk.
Polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

D A B A S

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

Kifüggesztés kezdete:	2019 ÁPR. 15
Kifüggesztés lejárt:	2019 ÁPR. 26

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 NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Kovács Beáta

vezető településrendező tervező

TT-1-10-0231

TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4
2.	AZ ELŐZMÉNYEK ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSI FELADATOK.....	5
3.	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA.....	6
4.	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE	11
5.	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ELŐÍRÁSAI.....	13
6.	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	18
7.	A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA	19
8.	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	28
9.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	31
10.	SZAKÁGI MUNKARÉSZEK	31
10.1.	Tájrendezési javaslatok	31
10.2.	Környezetalkítás.....	31

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 települési 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 javaslataként 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 foglalt kivétellel - 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 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 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 eljárással 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, amely döntéssel a HÉSZ módosítása tárgyalásos eljárással történik.

Partnerségi egyeztetés

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr. 29/A. § - ban foglalt szabályok szerint és a helyi partnerségi rendeletben foglaltak figyelembevételével történik.

2. AZ ELŐZMÉNYEK ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSI FELADATOK

Dabas Város Önkormányzat képviselő-testülete a 24/2006. (VI.22.) számú, többször módosított önkormányzati rendeletével fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

2019 évben a város Településképi Arculati Kézikönyvének (a továbbiakban: TAK) és településképi védelméről szóló rendeletének (a továbbiakban: TR) megállapítása is megtörtént.

A Dabas 2622 hrsz-ú és a telekalakítással létrejövő mintegy összesen 6600 m² területű ingatlantestre vonatkozó HÉSZ-ben meghatározott egyes beépítést meghatározó előírások, - ezen belül kiemelten az épületek elhelyezésének a szabályozása, - nincsenek összhangban sem a kialakítani tervezett telek adottságaival, sem a beruházással tervezett beépítéssel, ennek okán - a beruházást megelőzően - a HÉSZ kis mértékű módosítása szükséges.

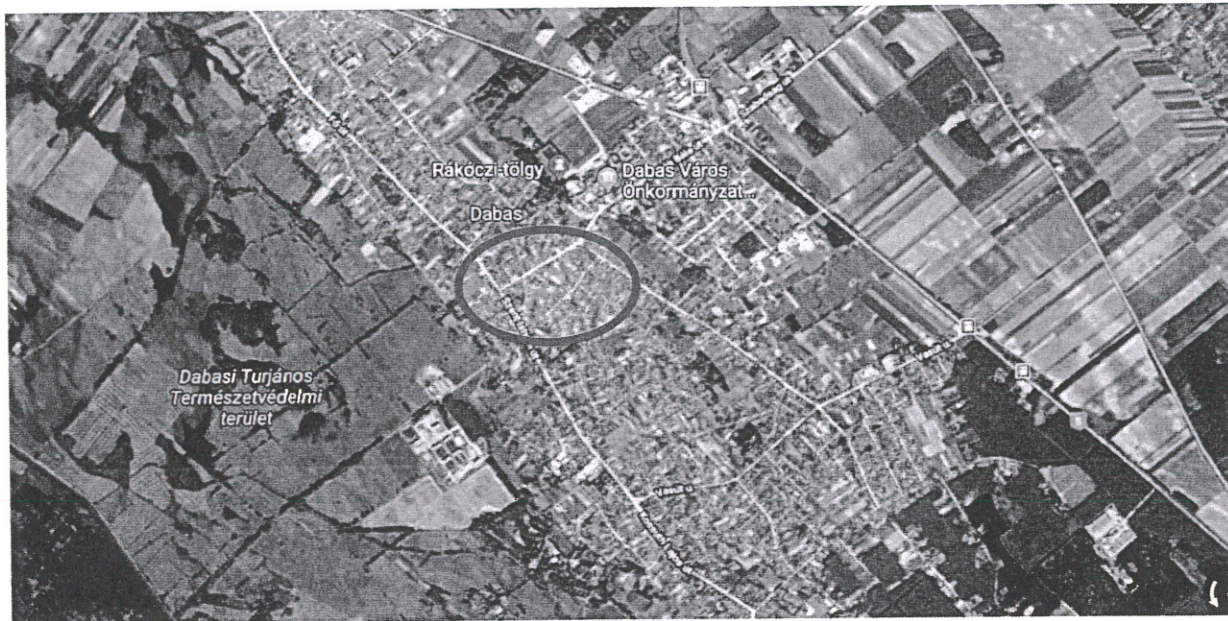
A tervezett módosítással összefüggésben a TAK és a TR módosítása nem indokolt.

3. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

3.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése

Dabas város Pest megye délkeleti részén található, a dabasi járás székhelye. A város a Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal mentén az 5-ös főút mellett fekszik.

A beruházással érintett terület a városon belül a Gyóni városrészben, a város Ék-Dny-i közlekedési tengelyét jelentő Bartók Béla utca mentén található, a Bartók Béla utca 15. szám alatt, a 2622 hrsz-ú telek.

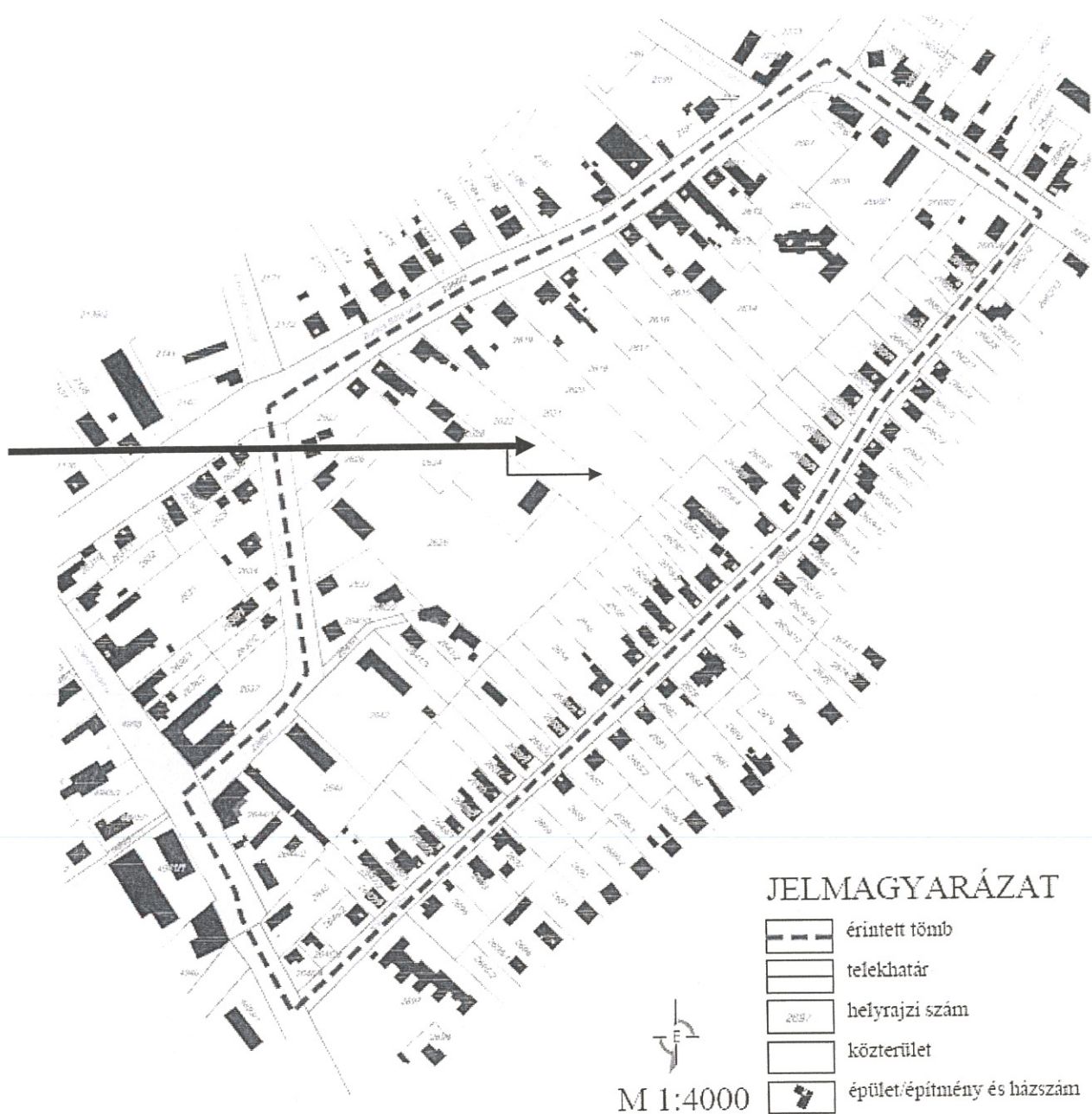


Gyóni városrész, Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömb

A tanulmány alapvetően a beruházással érintett telek (2622 hrsz) illetve telekrész (2621 hrsz –ú telek egy része) területére terjed ki. A beruházással összefüggésben ugyanakkor a teljes telektömb vizsgálatra került.



Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömb és 2622 hrsz-ú telek



2622 hrsz-ú telek és a 2621 hrsz-ú telek egy része

3.2. A fejlesztési terület bemutatása, beépítettség

A fejlesztéssel érintett terület a Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömbben a 2622 hrsz-ú telek és a 2621 hrsz-ú telek egy része.

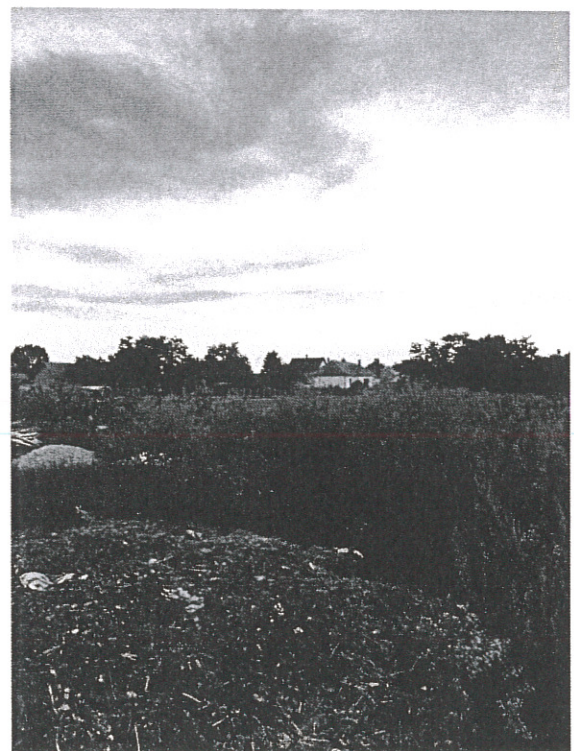
A 2622 hrsz-ú telek jelenleg beépített, a 2621 hrsz-ú telek összevonásra tervezett része beépítetlen.



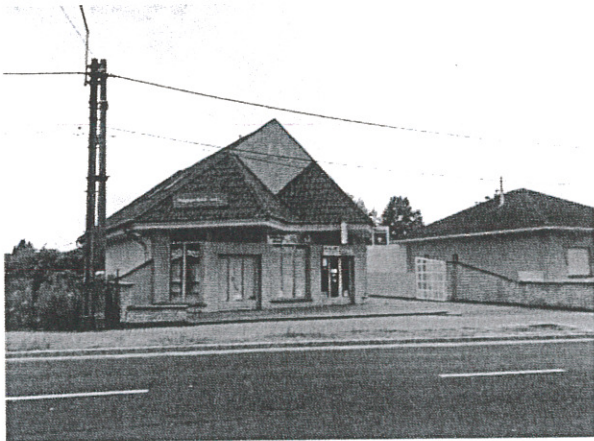
2623 hrsz-ú szomszédos telek és beépítése



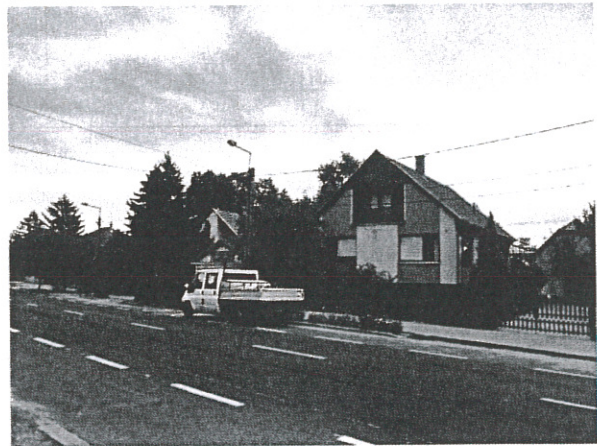
2622 hrsz-ú szomszédos telek és beépítése



2622 hrsz-ú szomszédos telek fejlesztési területéhez csatolandó telekrész



2623 hrsz-ú telek



2621 hrsz-ú telek beépített része, fejlesztési terület
beépített része



6222 hrsz-ú telek, fejlesztési terület

A fejlesztéssel érintett terület a 2622 hrsz-ú telek jelenleg is beépített, a telekhez csatolni tervezett telekrészt tartalmazó 2621 hrsz-ú telek Bartók Béla utcai homlokvonala szintén. Mindkét telken lakóépület áll. A fejlesztéssel érintett telek déli szomszédságában kereskedelmi – szolgáltató, raktározás rendeltetés, északi szomszédságában lakóépület áll. A telektömb kertvárosias beépítésű ahol jellemzően lakóépületek állnak, fölszintes, földszint + tetőteres beépítéssel.

A telektömb kiszélesedő, ennek okán a tömbbelsőben nagy kertségek alakultak. A kerthasználati szokások megváltozásával a tömbbelső beépülése megkezdődött, előfordul a gazdasági rendeltetésű telkek hosszanti beépítése, a tömbbelsőben kialakuló záránybeépítés lakó rendeltetéssel, de magán sportpályák (tenispályák) is helyet kapnak a területen. A tömbbelsőben kialakuló egyedi beépítési formák mutatják, hogy időszerű a tömbfeltárás szabályozási megoldásainak kimunkálása.

3.3. A fejlesztési terület telekadatai

A hiteles földhivatali alapadatok felhasználásával.

<i>hatsz.</i>	<i>fekvés</i>	<i>művelési ág</i>	<i>terület m²</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>egyéb bejegyzett jogok</i>
2622	belterület	kivett lakóház, udvar	4342	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m ² -re
2621	belterület	kivett lakóház, udvar	3897	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m ² -re

3.4. Közműellátás

A fejlesztéssel érintett telkek építési telkek közművekkel - a csatlakozó közterületen kiépített közműellátó rendszerekről - ellátott.

3.5. Közlekedési kapcsolatok

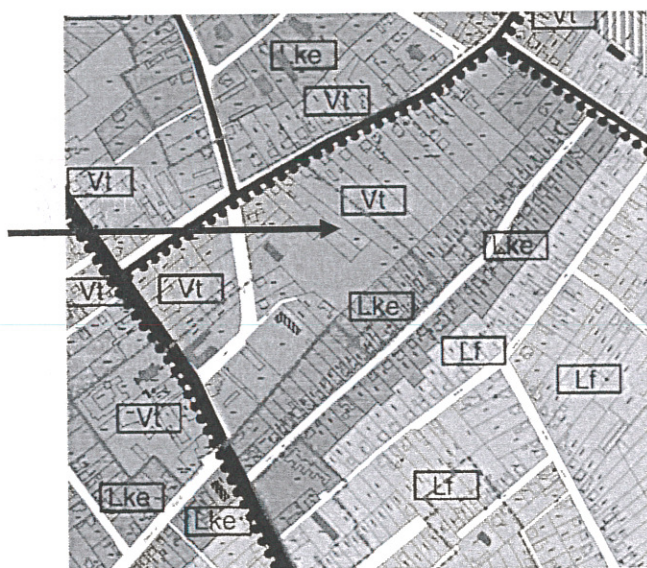
A fejlesztéssel érintett telek közlekedési kapcsolatát a Bartók Béla utca biztosítja.

5. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ELŐÍRÁSAI

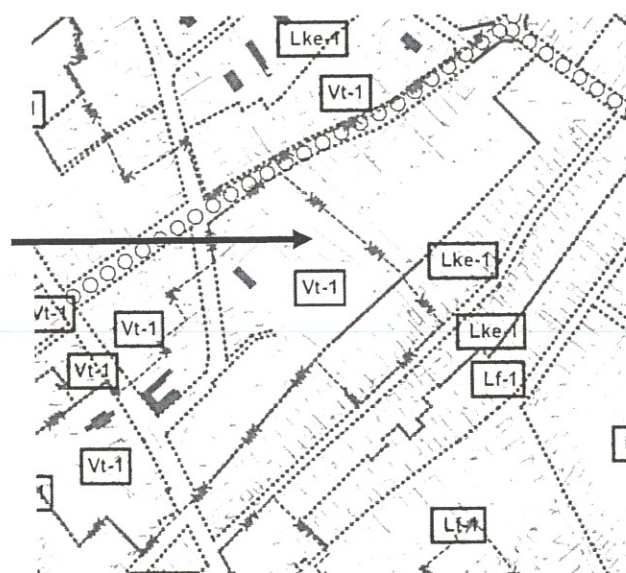
5.1. Hatályos településrendezési eszközök

Dabas Város Önkormányzatának a Képviselő Testülete 154/2006. (VI.22.) számú Ök. határozattal hagyta jóvá Dabas Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban rövidítve: TSZT). A településszerkezeti terv a hatálybalépés óta többször módosult, az alapterv a módosításokkal nem került egységes szerkezetbe.

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelettel fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ). A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a hatálybalépést követően több területet érintően – és általános előírások tekintetében is - módosult, a részterületekre vonatkozó módosítások az alap szabályozási tervvel nem kerültek egységes szerkezetbe.

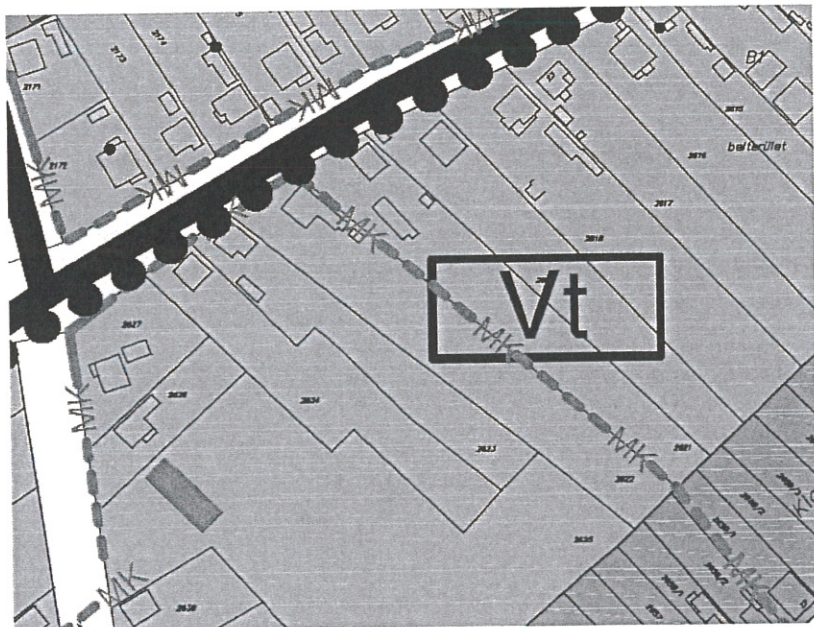


Dabas hatályos Településszerkezeti Tervének kivonata



Dabas Helyi Építési Szabályzatának ezen belül Szabályozási Tervének kivonata

➤ Településszerkezeti terv



Jelmagyarázat:

TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT (ORSZÁGOS MELLÉKÚT)
 TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT (Helyi)
 KERÉKPÁRÚT

LAKÓTERÜLET
 Lk KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
 Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
 Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
 Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
 MŰEMLÉK
 MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
 HELYI VEDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY TERÜLET

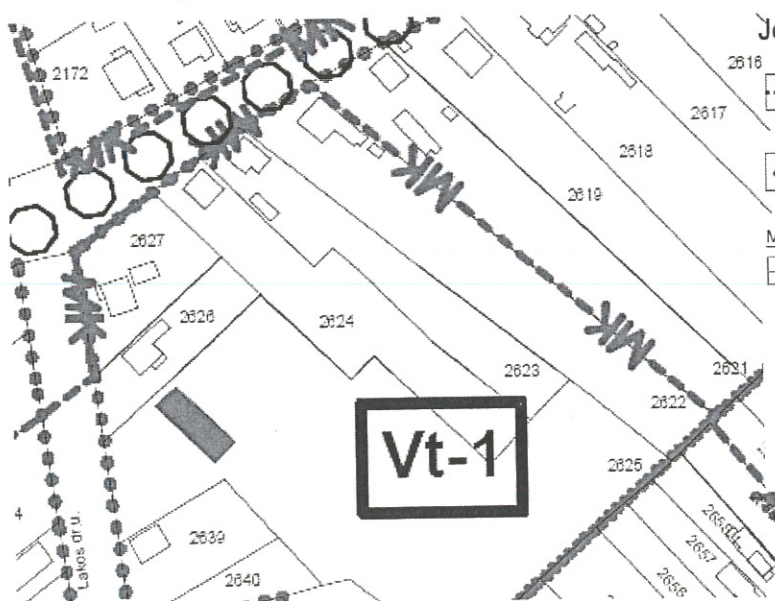
a településszerkezeti terv szerkezeti tervének kivonata és jelkulcs

A településszerkezeti terv a fejlesztési területet „Vt” jelű településközpont vegyes területfelhasználásban határozza meg.

A szerkezeti tervlap a 2622 hrsz-ú telket „műemléki környezetként” jelöli, a 2621 hrsz-ú telekrész a műemléki környezettel nem érintett. A szerkezeti tervlap a fejlesztési területre egyéb védelmi, korlátozó elemet nem állapít meg, az ingatlanokat meglévő és tervezett vonalas infrastruktúra elemek nem érintik.

A településszerkezeti terv a tervezett beruházást lehetővé teszi, így módosítása nem szükséges. A műemléki környezet lehatárolásának a felülvizsgálata javasolt.

➤ Szabályozási Terv



Jelmagyarázat:

ÖVEZET HATÁR
 SÉTÁLÓÚT

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
 MŰEMLÉK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
 Vt-1

K	45
K, 7,5	500

a helyi építési szabályzat mellékletének a szabályozási tervnek a kivonata és jelkulcs

A hatályos szabályozási terv a tervezési területet „Vt-1” jelű településközponti vegyes építési övezetben határozza meg.

A szabályozási tervlap a 2622 hrsz-ú telket „műemléki környezetként” jelöli, a 2621 hrsz-ú telekrész a műemléki környezettel nem érintett. A szerkezeti tervlap a fejlesztési területre egyéb védelmi, korlátozó elemet nem állapít meg, az ingatlanokat meglévő és tervezett vonalas infrastruktúra elemek nem érintik.

A szabályozási terv megállapításai a szóban forgó beruházás megvalósítását lehetővé teszik, így annak módosítása a beruházás megalapozására nem indokolt. Folyamatban van a hatályos helyi építési szabályzat teljeskörű felülvizsgálata, új helyi építési szabályzat kidolgozása, ennek során a műemléki környezet lehatárolásának a felülvizsgálata javasolt.

➤ *Helyi Építési Szabályzat releváns előírása*

2/A.§

„2/A.§ (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.

3. §

- 4) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:
 - a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ilkres vagy zárt sorú beépítés.
 - b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.
 - c) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelöli.
 - d) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek. Az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, ill. 4 m-nél, a hátsó kert 6 m-nél.
- 5) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítése és bejárata csak az utcavonaltól 10 m-rel beljebb lévő homlokzaton létesíthető.
- 6) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.
- 7) Az övezetek területén az OTÉK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.

- ...
- 19) 14 m-nél szélesebb telek beépítése esetén a beépítési oldalon min. 0.5 m-t el kell hagyni az épület és a telekhatár között.
 - 20) Ha kapubejáró, járda vagy kerítés építése a közterületi út területét vagy határát érinti, illetve a csapadékvíz ingatlanról közterületre történő kivezetése esetén a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztályával történő egyeztetés és kezelői hozzájárulás beszerzése szükséges.¹
 - 21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni.

...

27) Kettőnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.

...

15. §

1. A 4.§. 4, 5,8,9, 13,14,15 pontját a vegyes övezeteknél is alkalmazni kell.

4.§

- (3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5.0 m-es előkertekkel építhetők be.
 4. Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.
 5. A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.
 8. Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.
 9. A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.
13. ~~Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.~~
15. **Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.**¹⁴⁷

15. §

2. A vegyes övezetek területén elsősorban intézmények és lakóépületek helyezhetők el.
3. A kialakult építési telkeknél elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel.
4. A Bartók Béla u. mentém az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.
5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.
6. Az övezetek területén új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.
7. A telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

8. Fő utcai-főtéri rehabilitáció területén az előkert mérete -a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével -nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az építési vonalat a környezeti beépítés és a várható átépítési ütem figyelembe vételével elvi építési engedélyezési eljárás alapján kell megállapítani. A fiutcai-fitéri rehabilitáció területén utcai és az előkert mélységében oldalsó kerítés nem létesítheti. Amennyiben a kialakuló előkertet közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként alakítják ki, és ennek működtetéséről írásos megállapodást kötnek az önkormányzattal, a fiutcai-fitéri rehabilitációval érintett telkek területén az építési övezeti paraméterek (legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szinterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató) 10%-os eltéréssel, kedvezményes értékekkel vehetik figyelembe. Vt-3 jelű építési övezetben lévő telteken a legnagyobb bruttó szinterületi mutató 2,0 kedvezményes értékkel vehető figyelembe.¹

16.§

16.§.
Vt-1 jelű övezet

Övezeti jel	Vt-1
Legnagyobb szinterületi mutató	1,0
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	45
Legnagyobb építmény magasság (m)	K. 7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	500

54.§

4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építéseket a városi főépítésszel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A Bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszinezési terveket is mellékelni kell.

62.§

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

5.2. A Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet előírásai

A helyi építési szabályzat tervezett módosításával összefüggésben a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet nem tartalmaz ajánlást illetve rendelkezést.

6. TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

6.1. Természetvédelem

A fejlesztési területen és közvetlen környezetében országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A fejlesztési területet és a vizsgált tömböt sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti.

6.2. Zöldfelületi rendszer

A fejlesztés művelés alól kivett építési telkeket foglal magában. A meglévő és a tervezett zöldfelületi rendszer magántulajdonban van.

A kialakítandó zöldfelületek tekintetében a helyi építési szabályzatban a Vt-1 jelű építési övezetre megállapított minimálisan kialakítandó zöldfelületi mértéket kell a fejlesztés során figyelembe venni.

A zöldfelületek kialakításával kapcsolatos előírásokban módosítás nem tervezett.

7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

Dabas 2622 hrsz-ú beépített telken (illetve a 2621 hrsz.-ú telek egy részének telekalakítással történő bevonásával) a beruházó többlakásos társasházak telepítését tervezi.

7.1. Javasolt telekalakítás

A beruházás megvalósításához a 2621 hrsz-ú telek egy részének a felhasználása is tervezett. A telekrész felhasználása telekalakítással, ezen belül is telekmegosztással illetve telekösszevonással valósul meg.

A meglévő telkek térmértéke

hrsz.	fekvés	művelési ág	terület m ²	tulajdonos	egyéb bejegyzett jogok
2622	belterület	kivett lakóház, udvar	4342	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m ² -re
2621	belterület	kivett lakóház, udvar	3897	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m ² -re

A tervezett telekalakítás



Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók S. u. 57.
Telef: 06.29.460.488
www.kommerz.hu

Évesközlemény:

3/2019

Dabas
belterület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2-2/2019

E:/2019./2019

Címkezőszámok

Hrsz.	Psz.	Y	X
2621	1	870313	204817
2622	1	870387	204801
2621	2	870310	204814
2621	3	870343	204487
2621	4	870382	204802

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2621, 2622 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M = 1:1000

Változat előtti állapot					Változat utáni állapot					Szolgáltatási és egyéb jogok	Működési terület
Hrsz.	jel.	mű. ág.	Terület ha, m ²	AK	Hrsz.	jel.	mű. ág.	Terület ha, m ²	AK		
2621	1	kivett lakóház, udvar	0.4184	-	2621	1	kivett lakóház, udvar	0.1925	-	Vezetékjog 22 m ² -re (VMB-2/19/2011) Jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1133 Bp. Váci út 72-74. HS/9. 82024/2011.12.12.	0.2259 m ²
2622	1	kivett beépítetlen terület	0.4342	-	2622	1	kivett beépítetlen terület	0.2050	-	Vezetékjog 22 m ² -re (VMB-2/19/2011) Jog: ELMŰ Hálózati Kft. 1133 Bp. Váci út 72-74. HS/4. 82024/2011.12.12.	0.2292 m ²
Összesen:			0.8526					0.8526			

A változás ábraszámok megfelelően történnek

Készítette: Dabas, 2019. február 27.

Készítős:
Földmérő igazságsz.: 7127/2018

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számok és területszámok helyes. Ez a vázrajz a katasztrális számok és helyrajzi számok alapján készült.

Dabas, 2019. / 2019. / 2019

P.H.

Zárókérdés:
.....



Változási vázrajz tervezete, forrás: Méter Bt.



Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.
Tel/Fax: 06 29 360 469
www.meterbt.hu

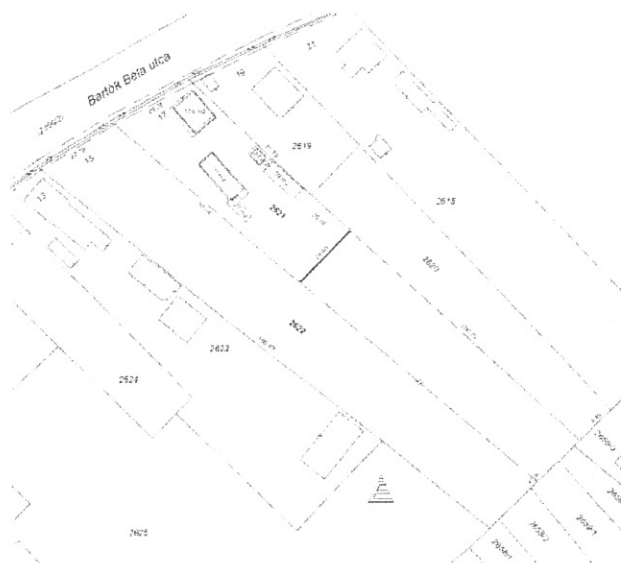
3/2019

TELEKALKITÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 2621, 2622 helyrajzi számú földrészelet határrendezéséről

EOV
M=1:1000

Dabas
Belterület
Adatszolgáltatás Átalakítás
3/2019/2019



Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható.
A feltüntetett méretek a helyszíni állapotra vonatkoznak.

Terület változás után:
2621 hrsz - 1928 m²
2622 hrsz - 6600 m²
Beépítettség változás előtt:
2621 hrsz - 7,62 %
2622 hrsz - 0,00 %
Beépítettség változás után:
2621 hrsz - 16,56 %
2622 hrsz - 0,00 %

Méret: DABAS, 2019. február 27.

HÉSZ
DABAS, 2019. február 27.

Telekalakítási helyszínrajz tervezete, forrás: Méter Bt.

A javasolt telekalakítás utáni területi mérleg

hrsz.	fekvés	művelési ág	terület m ²	tulajdonos	egyéb bejegyzett jogok
2622	belterület	kivett lakóház, udvar	4342 + 2258 = 6600	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m ² -re
2621	belterület	kivett lakóház, udvar	4184 - 2258 = 1926	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m ² -re

A Vt-1 jelű építési övezetben „a legkisebb kialakítható telekterület 500 m²”, így a fent bemutatott tervezett telekalakítás a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

A HÉSZ 2/A. § lent is idézett (2) bekezdése alapján: telekalakítási tervet kell készíteni ha a kialakuló telekméret meghaladja az övezetre meghatározott minimális telekméter 8 – szorosát. Ebben az esetben meghaladja, de a telekalakítási eljárást és a kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmát nem a HÉSZ határozza meg, illetve a HÉSZ nem határozhatja meg.

(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméter 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.

Összegzés:

A HÉSZ vonatkozó, a legkisebb kialakítható telekterületet meghatározó rendelkezését, és egyéb rendelkezéseit a tervezett telekalakítással összefüggésben nem indokolt módosítani.

A telekalakítási eljárást és az ahhoz kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmi elemeit szabályozó HÉSZ 2/A. § (2) bekezdésében szereplő részleírásokat törölni javasolt.

7.2. Javasolt beépítés

A beruházás építészeti tervezését Ligetvári István és Ligetvári Dorottya építészek végzik. A fejezet az építészek által adatszolgáltatott beépítési javaslat illetve látványterv alapján került kidolgozásra.

Az újonnan kialakított telken az alábbi funkciók megvalósítása tervezett 3 épületben:

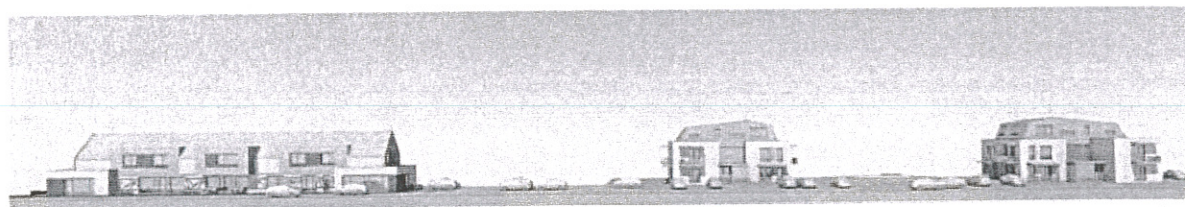
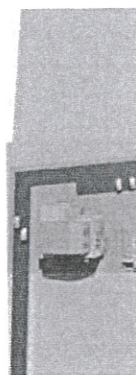
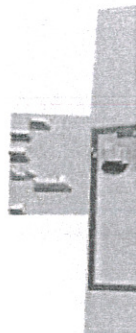
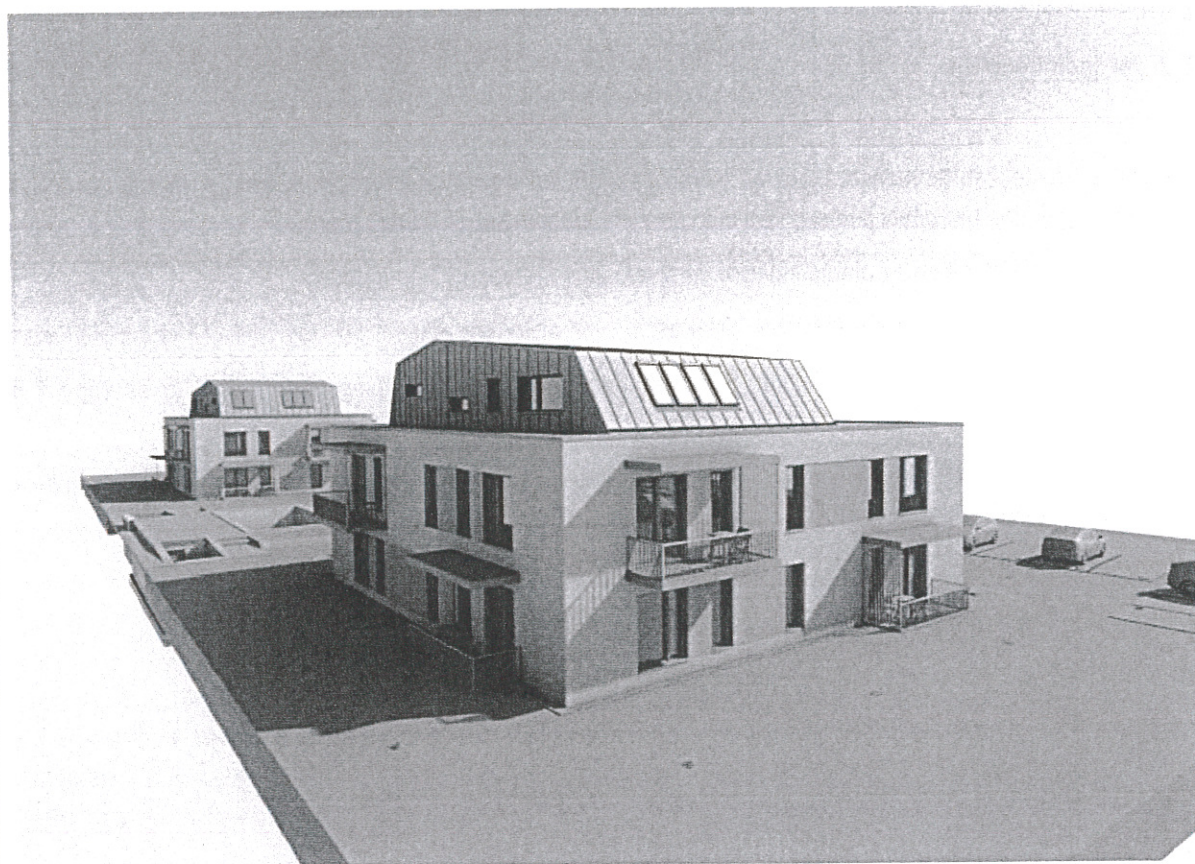
- 2 lakó rendeltetésű épületben: 2 × 10 lakás,
- 1 vegyes rendeltetésű épületben: 5 kereskedelmi – szolgáltató egység (üzlet) és 4 lakás vagy 4 iroda rendeltetés.

A lakások tervezett bruttó alapterülete 40 – 70 m². A rendeltetésekhez szükséges parkolószám telken belül kerül kialakításra. A közműellátás a kiépült hálózatokról biztosítható.

A telek zöldfelületei közösségi zöldfelületként kerülnek kialakításra, kertészeti terv alapján.

A telken közös tulajdonú úszómedence kialakítása is tervezett.

A tervezett beépítés látványtervei



III. ÜTEM

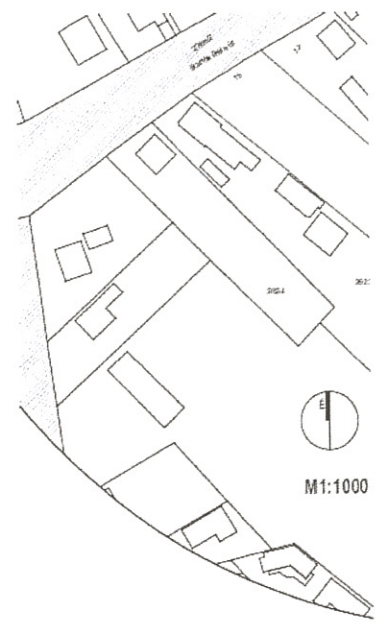
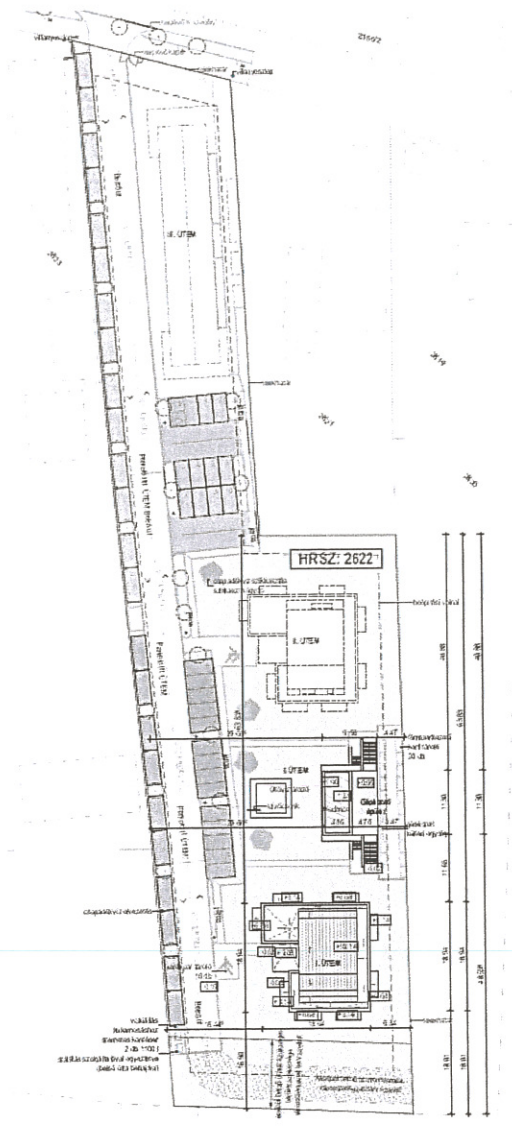
II. ÜTEM

I. ÜTEM

Projekt:
Park-M Garden Bt.
1041 Budapest, Rákóczi
Képviselet, Mészáros Róla

Ábratípus: 1/100
TÁRSASHÁZ - A ÉPÜLET
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZE
TERVDOKUMENTÁCIÓ
2370 Dabas, Bartók Béla
Hrsz.: 25/22

A tervezett beépítés helyszínrajza I. ütem (kivonat)



Megbízó: Park-M Garden Bt. 3043 Egyházaskönyv, Rákóczi utca 40. Képviseli: Mészáros Roland	Tervező: LIGETV okl. épít 2370 Dc Egyéb munkái: LIGETVÁRI I
Tervezés tárgya, helyszíne: TÁRSASHÁZ - B ÉPÜLET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ 2370 Dabas, Bartók Béla út Hrsz.: 2622	Stádus: Tervező: HAHN LÁS T106-04 Terv megnevezése: B HE

A tervezett beépítés helyszínrajza I. – és II. ütem (kivonat)

A tervezett beépítés legfőbb adatai

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

Övezeti besorolás:	Vt-1
Beépítés:	Településközponti vegyes terület
Telek helyrajzi száma:	szabadon álló 2622
Telek területe:	6 600 m²
Társasház bruttó alapterülete (I.ütem):	309,84 m²
Gépeszeti épület bruttó alapterülete:	53,11 m ²
Medence bruttó alapterülete:	67,83 m ²
II. ütem épületének bruttó alapterülete:	309,84 m ²
III. ütem épületének bruttó alapterülete:	442,35 m ²
Beépített bruttó alapterület összesen (I.+II.+III.ütem) :	1062,03 m²
Beépítettség (összes):	16 % < 45% megfelelt
Zöldfelület:	2115,16 m ²
Zöldfelületi arány:	32 % > 10% megfelelt
Építménymagasság:	6,73 m < 7,50 m megfelelt
(I. és II. ütem épülete)	

S Z I N T E K :

+0,00 m = +100,80 mBf

Lakóépület: padlóvonal	+0,00 m / +3,08 m / +6,24
attika	+6,68 m
csatlakozó külső burkolat	-0,02 m
csatlakozó terepszint	-0,05 m
Gépeszeti épület: padlóvonal	-2,01 m
attika	+0,95 m
Medence: padlóvonal	-1,24 m
perem	+1,00 m

✓ **Az épületek bruttó alapterülete összesen (m²) = 309,84+442,35+53,11**

A telek tervezett beépítettsége: **16 %**

A Vt-1 jelű építési övezetben „**a legnagyobb beépítettség 40 %**”, a tervezett beépítettség ~ 16,0 %, így a telakalakítás során kialakuló építési telken tervezett beépítés a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

- ✓ **A kialakítani tervezett zöldfelületek területe** összesen 2115,16 m²

A telek tervezett **zöldfelületi lefedettsége**: $2115,16/6600 = 32 \%$

A Vt-1 jelű építési övezetben „a telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani”. A tervezett zöldfelületkialakítással a telek területének több mint 40%-án összefüggő zöldfelület jön létre, így a tervezett zöldfelületkialakítás a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

- ✓ A tervezett beépítés tekintetében a legnagyobb építménymagasság értéke 6,73 m , egy épületnél sem éri el a 7,5 métert.

A Vt-1 jelű építési övezetben az előírt „legnagyobb építmény magasság (m): K, és 7,5 m, ezen szabályozókhöz az alábbi, 3. § - ban szereplő előírás kapcsolódik:

- b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.

A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan. Az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó és a vonatkozó követelmény törlése javasolt.

- ✓ Az épületek beépítése **szabadonálló beépítési módú építési helyen** kerültek elhelyezésre.

A Vt-1 jelű építési övezetben az előírt beépítési mód „K”, a szabályozóhoz az alábbi 3. § - ban szereplő előírás kapcsolódik:

- 4) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:

- a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ikres vagy zárt sorú beépítés.

A tervezett beépítés szabadonálló beépítési móddal meghatározott építési helyen került kialakításra. A tervezett telepítés ebben a tekintetben a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

Összegzés:

A HÉSZ alaprendelkezéseit – az épület elhelyezés szabályozásának és a „kialakult” magassági paraméternek a kivételével – a tervezett beépítéssel, burkolt felületek és zöldfelületek kialakításával összefüggésben nem indokolt módosítani.

A legnagyobb építménymagasság szabályozónál az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó és a vonatkozó követelmény törlése javasolt, a HÉSZ 3. § (4) bekezdés b) pontban és a 16. § - ban szereplő táblázatban.

A HÉSZ egyéb előírásainak megfelelőségének ellenőrzése, és a módosítási javaslatok

Az alábbi táblázatban jelölésre „mód-..” jelöléssel kerültek meghatározásra a beruházással összefüggésben szükségessé váló módosítások, korrekciók, illetve a magasabb szintű előírásokkal ellentétes követelmények

amelyeket a HÉSZ módosítása során mindenképpen módosítani kell. (A módosítással kapcsolatos szakmai javaslatokat a következő fejezet tartalmazza.)

2/A. §	„2/A.§ (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.	✓
	(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.	mód-1
3. §	Az építési övezetek előírásainak értelmezése:	
	a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ikres vagy zártosított beépítés.	✓
	b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.	mód-2
	c) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelöli.	✓
	d) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek. Az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, ill. 4 m-nél, a hátsókert 6 m-nél.	✓
	5) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítése és bejárata csak az utcavonaltól 10 m-rel beljebb lévő homlokzaton létesíthető.	✓
	6) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.	mód-3
	7) Az övezetek területén az OTEK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.	✓
	19) 14 m-nél szélesebb telek beépítése esetén a beépítési oldalon min. 0.5 m-t el kell hagyni az épület és a telekhatár között.	✓
	21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni.	mód-4
	27) Kertnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.	mód-5
4.§	(3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5.0 m-es előkertekkel építhetők be.	
	5. A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el. a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.	✓
	8. Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1.5 m lehet.	✓
	9. A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2.0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.	✓
	13. Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.	✓
	15. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.	mód-6
15. §	2. A vegyes övezetek területén elsősorban intézmények és lakóépületek helyezhetők el.	✓
	3. A kialakult építési telkeknél elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel.	mód-7
	4. A Bartók Béla u. mentén az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.	mód-8
	5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.	mód-9
	6. Az övezetek területén új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.	✓
	7. A telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.	✓

	<p>8. Fő utcai-főtéri rehabilitáció területén az előkert mérete -a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével -nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az építési vonalat a környezeti beépítés és a várható átépítési ütem figyelembe vételével elvi építési engedélyezési eljárás alapján kell megállapítani. A fiutcai-fitéri rehabilitáció területén utcai és az előkert mélységében oldalsó kerítés nem létesítheti. Amennyiben a kialakuló előkertet közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként alakítják ki, és ennek működtetéséről írásos megállapodást kötnek az önkormányzattal, a fiutcai-fitéri rehabilitációval érintett telkek területén az építési övezeti paraméterek (legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató) 10%-os eltéréssel, kedvezményes értékekkel vehetik figyelembe. Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkeken a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kedvezményes értékkel vehető figyelembe.¹</p>	-												
16. §	<p>Vt-1 jelű övezet</p> <table border="1"> <tr> <td>Övezeti jel</td> <td>Vt-1</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb szintterületi mutató</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Beépítési mód</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb beépítettség (%)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb építmény magasság (m)</td> <td>K. 7,5</td> </tr> <tr> <td>Legkisebb kialakítható telekterület (m²)</td> <td>500</td> </tr> </table>	Övezeti jel	Vt-1	Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	Beépítési mód	K	Legnagyobb beépítettség (%)	45	Legnagyobb építmény magasság (m)	K. 7,5	Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	500	mód-10
Övezeti jel	Vt-1													
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0													
Beépítési mód	K													
Legnagyobb beépítettség (%)	45													
Legnagyobb építmény magasság (m)	K. 7,5													
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	500													
54. §	<p>4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építések a városi főépítésszel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszinezési terveket is mellékelni kell.</p>	mód-11												
62. §	<p>(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.</p>	✓												

8. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

8.1. A szabályozási terv javasolt módosítása

A hatályos szabályozási terv módosítása a beruházással összefüggésben közvetlenül nem indokolt, a településrendezési vizsgálatból azonban az alábbi szakmai javaslatok következnek, amely javaslatokat az új helyi építési szabályzat folyamatban lévő kidolgozása során javasolt figyelembe venni:

- a 2622 hrsz-ú telket érintően a TSZT-n és SZT-n jelölt műemléki környezet jelölés felülvizsgálandó;
- javasolt kidolgozni a módosítással érintett tömb feltárásának szakmai javaslatait, és ezzel összefüggésben az építési hely egyedi szabályozását,
- javasolt kidolgozni a Vt övezetekben a telkenként építhető rendeltetési egységyszám (lakásszám) szabályozási javaslatait.

A helyi építési szabályzat előírásainak a javasolt módosítása, szabályozási koncepció

2/A. §	(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.	
	A HÉSZ 2/A. § fent is idézett (2) bekezdése alapján: telekalakítási tervet kell készíteni ha a kialakuló telekméret meghaladja az övezetre meghatározott minimális telekméter 8 – szorosát. A tervezett esetben a kialakuló telek meghaladja a 8 – szoros mértéket, de a telekalakítási eljárást és a kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmát nem a HÉSZ határozza meg, illetve a HÉSZ nem határozhatja meg. A telekalakítási eljárást és az ahhoz kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmi elemeit szabályozó HÉSZ 2/A. § (2) bekezdésében szereplő részelőírásokat törölni javasolt.	mód-1
3. §	b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli. A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan. Az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó és a vonatkozó követelmény törlése javasolt, az új helyi építési szabályzat kidolgozása során.	mód-2
	6) Magastetős építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg. A tetőformával kapcsolatos követelmény a Tvtv. alapján településképi követelmény. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi követelményt 2017. december 31-ig lehet alkalmazni. A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.	mód-3
	21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni. A műszaki berendezéssel kapcsolatos követelmény a Tvtv. alapján településképi	mód-4

	<p>követelmény. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi követelményt 2017. december 31-ig lehet alkalmazni. A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</p>													
	<p>27) Kettőnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.</p>	mód-5												
	<p>A főépítész véleményezéssel kapcsolatos előírás a Tvtv. alapján a helyi településképi védelmi rendeletben szabályozható eljárási szabály. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi bejelentési illetve véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok 2017. december 31-ig alkalmazhatók. A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</p>													
4.§	<p>15. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telkek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.</p>	mód-6												
	<p>Az építési hely mélységi méretének szabályozása ellehetleníti a nagy méretű, és ezen belül is a nagy mélységű építési telkek racionális beépítését. (Mj.: A HÉSZ 15. § (1) bekezdése alapján az előírást a Vt övezetekre is alkalmazni kell.) Az építési hely kijelölését korlátozó előírás módosítása javasolt, a Vt-1 jelű építési övezetben lévő nagy térmértékű építési telkek beépíthetősége, és a gondozatlan tömbbelsőik felszámolása érdekében. A bekezdés teljes tartalmának az átfpó felülvizsgálata és módosítása szükséges az új HÉSZ folyamatban lévő kidolgozása során. Javaslat: „15) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, - lakóterületi építési övezetbe - a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m² – nál nagyobb építési telkek kivételével, a nagymélységű telkek esetében, ha a telkek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélységes 40 m – nál hosszabb nem lehet.</p>													
15. §	<p>3. A kialakult építési telkeknel elvi építési engedélyt kell készíteni főépítész véleményezéssel.</p>	mód-7												
	<p>Az elvi építési engedély jogintézményt a magasabb szintű jogszabályok 2013 évben törölték. Az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</p>													
	<p>4. A Bartók Béla u. mentém az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.</p>	mód-8												
	<p>A szabályzat melléklete nem ad a beépítési módra javaslatot, az előírás így értelmezhetetlen. A Jat., a JsZR. és az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</p>													
	<p>5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.</p>	mód-9												
	<p>Az építési vonalat kizárólag a szabályozási terven rögzített szabályozóval lehet megállapítani, az illeszkedési szabályok alkalmazására ebben az esetben nincs mód. A Jat., a JsZR. és az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</p>													
16. §	<p>Vt-1 jelű övezet</p> <table border="1"> <tr> <td>Övezeti jel</td> <td>Vt-1</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb szinterületi mutató</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Beépítési mód</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb beépítettség (%)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb építmény magasság (m)</td> <td>K. 7,5</td> </tr> <tr> <td>Legkisebb kialakítható telekterület (m²)</td> <td>500</td> </tr> </table>	Övezeti jel	Vt-1	Legnagyobb szinterületi mutató	1,0	Beépítési mód	K	Legnagyobb beépítettség (%)	45	Legnagyobb építmény magasság (m)	K. 7,5	Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	500	mód-10
Övezeti jel	Vt-1													
Legnagyobb szinterületi mutató	1,0													
Beépítési mód	K													
Legnagyobb beépítettség (%)	45													
Legnagyobb építmény magasság (m)	K. 7,5													
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	500													
	<p>A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan. A legnagyobb építménymagasság szabályozónál az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó törlése javasolt.</p>													

54. §	4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építéseket a városi főépítéssel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszínezési terveket is mellékelni kell.	mód-11
	<p>A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi bejelentési illetve véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok 2017. december 31-ig alkalmazhatók.</p> <p>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</p> <p>Az építési engedélyekhez tartozó tartalmi követelményeket magasabb szintű jogszabály határozza meg, a követelmények kiegészítésére a HÉSZ – ben nincs mód.</p> <p>Az Étv. és a 312/2012. Kr. előírásainak a figyelembevételével az előírást törölni szükséges.</p>	

9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítás a Helyi Építési Szabályzat egyes előírásainak módosítására tesz javaslatot, a módosítás a területrendezési tervekben foglalt követelményeket nem érinti. A módosítás a területrendezési tervekben foglalt követelményekkel összhangban van.

10. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

10.1. Tájrendezési javaslatok

A módosítással érintett területen nem található védett természeti terület, nem része az országos ökológiai hálózatnak és nem része a NATURA 2000 területnek.

A módosítással a településszerkezeti terv nem módosul, új beépítésre szánt terület kijelölés, illetve övezeti átsorolás nem történik, ezért környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt, a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem szükséges.

A módosítással érintett építési övezetre meghatározott „a telek zöldfelületének legkisebb mértéke” szabályozóban módosítás nem tervezett. A telek aktív zöldfelületének fennmaradása és fenntartható fejlesztése a módosítással biztosított. A telek biológiailag aktív zöldfelületeinek a fejlesztése a beruházás során kertészeti tervek alapján valósul meg.

10.2. Környezetalakítás

A javasolt HÉSZ módosítások beépítésre szánt építési övezetet érintenek. A módosítás összhangban van a településképi arculati kézikönyvben foglalt célokkal, és a településképi rendeletben foglalt követelményekkel. A tervezett épületbővítés illeszkedik az épített környezethez, a kialakult településképi arculathoz.

10.3. Föld, víz és zajvédelem

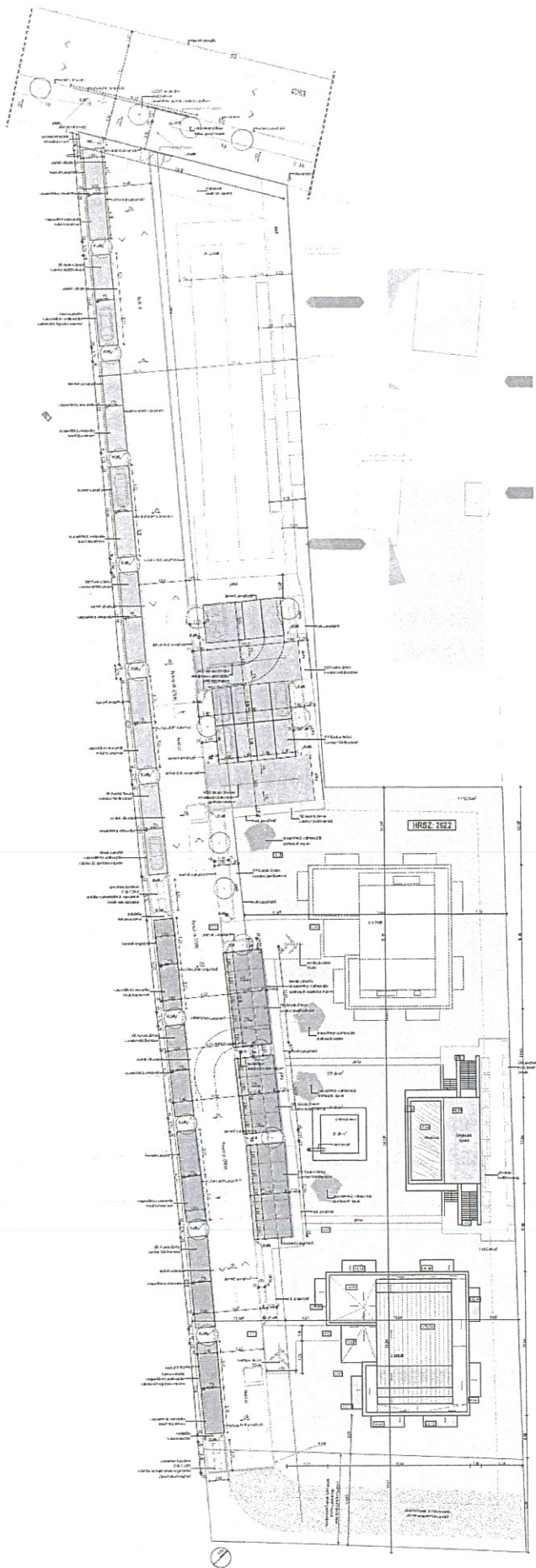
A módosítás vízbázis védőterületet és hidrogeológiai védőidomot nem érint.

A módosításnak - az egyéb jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével, - nincs negatív hatása a föld felszínére, a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

10.4. Közlekedési javaslat

A módosítás a közlekedéshálózati elem fejlesztését nem teszi szükségessé. A beruházással létrejövő beépítéshez kapcsolódó parkolási igény telken belül biztosítandó.

A telek közlekedési kapcsolatának fenntartható, és a rendeltetésszerű használatot biztosító módon történő kialakítása érdekében a telek közlekedési feltárására és a Bartók Béla út közúti kapcsolatára szaktervező Kosztolányi György ME-KÉ/1.-13-59080 úttervet készített.



Megnevezés: Park-M Garden Bt. 2018 Építésztervezési, Képviseleti és Képviseleti, Mészáros Roland	Tervező: LIGETVARI ISTVÁN 061. Építész-műhely - ÉH 13-0007 2370 Dabas, Lajos utca 22.		Vállalkozó cég neve: ATI Team Kft. 2390 Dabas, Széchenyi u. 11.	B ÉPÜLET
	Előzetes/nyitási: LIGETVARI DOROTTYA SÁRA		Földrajzi neve: KÖZELTOLÁNYI GYÖRÖG MEZEI 6-13-0966	
Tervező iroda neve: TÁRSASHÁZ - B ÉPÜLET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ 2370 Dabas, Bartók Béla út Hrsz.: 2622	Dabas városi: HANN LÁSZLÓ T 06-6443	Építészeti vezető: JASPER ANDOR 13-15337	Építészeti vezető: SZABÓ PÁL ZOLTÁN V-T-01-9975	Tervezői: FENYVESI ZSOLT 01-14166 TUE
ÚTTERV			Tervező: ENGEDÉLYEZÉSI TERV	Méretarány: M=1:200
			Dátum: 2019. április	Rajzszám: E-15

10.5. Közmű javaslat

A módosítással létrejövő beépítéshez kapcsolódó közműigény biztosításához a meglévő közműellátási hálózatok kapacitásfejlesztése nem indokolt.

10.6. Hírközlési javaslat

A telek hírközlési infrastruktúrával jelenleg is ellátott, további hálózatfejlesztés a módosítás tekintetében nem indokolt.

11. KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

11.1. A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi anyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlanok területén nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A termőföld védelme érdekében a módosítással érintett ingatlanon a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

11.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

Dabas a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Ezek a kiemelten érzékeny területek a tárgyi ingatlan területét nem érintik.

11.3. Levegőtisztaság-védelem

Dabas levegőminőségét ezen a területen szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony és időszakos. A gazdasági területek településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel ezen területek a lakóterületek többségétől távol helyezkednek el.

11.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

Dabas közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. A tervezési terület a fő közlekedési útvonalaktól távol helyezkedik el, így jelentős zaj és rezgés terhelésre nem kell számítani.

A határértékeket a vonatkozó jogszabály (a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet) határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

11.5. Hulladékkezelés

Dabas teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása és a szelektívgyűjtés rendszere is kiépült. A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

12. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A fejlesztéssel érintett telkeken ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon.

Budapest, 2019. február

13. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2016. (VI.22.) sz.
önkormányzati rendelet módosításáról**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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 Szabályzatáról szóló 24/2016. (VI.22.) sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

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

2. § A HÉSZ 15. § - a a következő (9) bekezdéssel 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 (27) bekezdése,
- c) 15. § (3), (4) és (5) bekezdése,
- d) 16. § - ban lévő táblázat 5. sorában a „K”, szövegrész,
- e) 54. § (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

14. 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

Képzeli: 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 Érv. 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 2621 hrsz-ú belterületi ingatlan fejlesztésével összefüggésben, **dönt arról, hogy**

a) a mellékletben ismertetett telepítési tanulmánytervben ismertetett beruházást és a kapcsolódó helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó javaslatot támogatni a további feltételekkel:

ah) a beruházó és az önkormányzat településrendezési szerződést köt a helyi építési szabályzat módosításának tervezéséről, a tervezési költségeket a beruházó finanszírvazza

ai) a beruházó és az önkormányzat településrendezési szerződést köt azon egyéb költségeknél vagy egyéb ráfordításoknál a cél megvalósítása általi beruházói általi útvállalására, amelynek a cél megvalósításának következményeként szükséges községi közterem és infrastruktúra-fejlesztések -, és azon megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

aj) az ai) pontban ismertetett beruházás megvalósítás értelmében Dabas, 2621 és 2621 hrsz-ú telkes területre és a településrendezéshez szükséges kapcsolódó területek összességében kiemelt fejlesztési és egyben változási kiejelő terület

ak) a b) pontban meghatározott változási kiejelő kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök esetl módosítását szükséges

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

Az önkormányzat a programmal és feladatokkal kapcsolatos összes költséget a keretmögöre hárítja azzal, hogy ezt az önkormányzat egy településrendezési szerződésben kötött a keretmögö és a tervezővel készítő felek között

Javaslati tenetel, hogy mivel a földeljelöltek arányával kapcsolatos HHSZ szabályozás nem tartja a Képviselő-testület keretmögö, így a keretmögö és a tervező a HHSZ-ben előírt Dabas földeljelöltek arányával szeml magasan az utóbbi két mutató emelését a programban

A fentiekkel abban az esetben támogatja az önkormányzat, ha az a terület
száma, szerkezetéről, területéről, az önkormányzat érdekeivel ellentétes lenne.

Határozat: 2018. november 30.

Felzárkó polgármester

Kraft

Rigó Zoltán, Rózsáné Reményi
jegyző



Köszegi Zoltán
polgármester

Kifüggesztés kezdete:	2019 ÁPR. 15
Kifüggesztés lejárt:	2019 ÁPR. 26