



DUNAKESZI VÁROS

Több részterületét érintő
TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS



partnerségi egyeztetésre
-egyszerűsített eljárásban -

2023. december hó



ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	Dunakeszi Város Önkormányzata Cím: 2120 Dunakeszi, Fő utca 25.	
Tervező:	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft. Cím: 1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6. képviseli: Sin Emília ügyvezető	
Településtervezés:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657	
Táj- és Zöldfelületrendezés	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítésmérnök K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171	



TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETÉS	8
2	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	10
	Határozat-tervezet	10
	Rendelet-tervezet	16
3	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	25
3.1	Az A1.) módosítási tétel –Megalapozó vizsgálat.....	25
1.	A változással érintett terület módosításának célja, iránya	25
2.	Területrendezési tervek vizsgálata	26
2.1	Az OTrT vizsgálata.....	26
2.1.1.	A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége:.....	- 27 -
2.2	Pest Megye Területrendezési tervének vizsgálata.....	30
2.3	A BATrT vizsgálata.....	31
2.3.1.	A változással érintett területek BATrT szerkezeti tervével való érintettsége.....	31
2.3.2.	A változással érintett területek BATrT övezeteivel való érintettségének vizsgálata:.....	32
3.	Településrendezés	33
4.	Területhasználat.....	34
5.	Értékvizsgálat.....	34
6.	Közlekedés-, és közmű infrastruktúra.....	34
3.2	Az A1.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat	34
1.	Településrendezés – településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat	34
2.	Hatáselemzés	35
3.3	Az A1.) módosítási tétel	36
	területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása.....	36
1.	MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT).....	36
2.	Az országos-, kiemelt térségi- és megyei övezetekre vonatkozó előírások értékelése a javaslat vonatkozásában	36
2.1	Az OTrT érintett övezeteinek előírásai.....	36
2.2	A Budapesti Agglomeráció érintett térségi övezetének előírásai	37
2.3	Pest Megye érintett, egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásai.....	38
3.4	Az A2.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	39
1.	A változással érintett terület, a módosítás célja, iránya	39
2.	Településrendezés	39
3.	Területhasználat.....	40



4.	Közlekedés-, és közmű infrastruktúra.....	40
5.	Értékvizsgálat.....	40
3.5	<i>Az A2.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....</i>	<i>41</i>
1.	Településrendezés – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat.....	41
2.	Településrendezés –Helyi Építési Szabályzat.....	41
3.	Hatáselemzés	41
3.6	<i>Az A3.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat</i>	<i>42</i>
1.	Módosítás célja, indokai:.....	42
2.	Településrendezés	42
3.	Területhasználat.....	43
4.	Közlekedés-, és közmű infrastruktúra.....	43
5.	Értékvizsgálat.....	44
3.7	<i>Az A3.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....</i>	<i>44</i>
1.	Településrendezés – településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat	45
2.	Hatáselemzés	45
3.8	<i>A B1.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat</i>	<i>46</i>
1.	Módosítás célja:.....	46
2.	Településrendezés	46
3.	Területhasználat.....	47
4.	Közlekedés-, és közmű infrastruktúra.....	47
5.	Értékvizsgálat.....	47
3.9	<i>A B1.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....</i>	<i>50</i>
1.	Településrendezés	50
2.	Hatáselemzés	51
3.10	<i>A B2.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....</i>	<i>52</i>
1.	Módosítás célja, indokai:.....	52
2.	Településrendezés	52
3.	Beépítési jellemzők.....	54
4.	Értékvizsgálat.....	55
3.11	<i>A B2.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat</i>	<i>55</i>
1.	Településrendezés	55
2.	Hatáselemzés	55
3.12	<i>A B3.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....</i>	<i>55</i>
1.	Módosítás célja, indokai:.....	55
2.	Településrendezés	56



(1)	„A közlekedési területen, a szabályozási tervlapon építési hellyel meghatározott területen belül az alábbi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el:.....	56
a)	közlekedési,.....	56
b)	vendéglátó, kereskedelmi-szolgáltató,.....	56
c)	igazgatási, üzemeltetési (állomás, mérnökség),.....	56
d)	üzemanyagtöltő állomás,.....	56
e)	autómosó.”.....	56
3.	Területhasználat.....	56
6.	Értékvizsgálat.....	56
3.13	A B3.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	57
1.	Településrendezés.....	57
2.	Hatáselemzés.....	57
3.14	A B4.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	58
1.	Módosítás célja, indokai:.....	58
2.	Településrendezés.....	58
4.	Területhasználat.....	59
3.	Értékvizsgálat.....	60
3.15	A B4.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	60
3.	Településrendezés.....	60
4.	Hatáselemzés.....	60
3.16	A B5.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	61
1.	Módosítás célja, indokai:.....	61
2.	Településrendezés.....	61
3.	Területhasználat.....	61
3.17	A B5.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	63
1.	Településrendezés.....	63
2.	Hatáselemzés.....	63
3.18	A B6.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	63
1.	Módosítás célja, indokai:.....	63
2.	Településrendezés.....	63
3.19	A B6.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	64
1.	Településrendezés.....	64
2.	Hatáselemzés.....	64
3.20	A B7.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	65
1.	Módosítás célja, indokai:.....	65
2.	Településrendezés.....	65



3.	Értékvizsgálat.....	66
3.21	A B7.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	66
1.	Településrendezés.....	66
2.	Hatáselemzés.....	66
3.22	A B8.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	66
1.	Módosítás célja, indokai:.....	66
2.	Településrendezés.....	67
3.	Területhasználat.....	68
4.	Értékvizsgálat.....	68
3.23	A B8.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	68
1.	Településrendezés.....	68
2.	Hatáselemzés.....	68
3.24	A B9.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	69
1.	Módosítás célja, indokai:.....	69
2.	Településrendezés.....	69
3.	Területhasználat.....	70
4.	Értékvizsgálat.....	70
3.25	A B9.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	70
1.	Településrendezés.....	70
2.	Hatáselemzés.....	70
3.26	A B10.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	71
1.	Módosítás célja, indokai:.....	71
2.	Településrendezés.....	71
3.	Területhasználat.....	72
4.	Értékvizsgálat.....	72
3.27	A B10.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	72
1.	Településrendezés.....	73
2.	Hatáselemzés.....	73
3.28	A B11.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	73
1.	Módosítás célja, indokai:.....	73
2.	Településrendezés.....	73
3.29	A B11.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	75
1.	Településrendezés.....	75
2.	Hatáselemzés.....	75
3.30	A B12.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat.....	75



1.	Módosítás célja, indokai:.....	75
2.	Településrendezés	75
3.	Területhasználat.....	76
4.	Értékvizsgálat.....	76
3.31	A B12.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat.....	76
1.	Településrendezés	76
2.	Hatáselemzés	76

- A módosítások nem érintenek nemzetgazdaságilag kiemelt beruházás érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánított ingatlant,
- Az **A1** jelű módosítás erdőterület megszüntetésével járó változtatási szándékot jelöl a 024/5, 024/6, 026 és 027/28 hrsz ingatlanok tekintetében, melyeket a képviselő-testület KT határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánított.
- A **B1** jelű módosítási szándék -a 419/2021. Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseinek 68/D.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően- azon telkek építési övezetbe történő átsorolási javaslatát tartalmazza, melyeket a 2021. július 1-ét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg.

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,”

A 419/2021. Korm. rendelet 68/D.§ (4) bekezdésében előírt **igazolás**:

A módosítással érintett településszerkezeti terv a készítésének idején hatályos jogszabályi környezet figyelembevételével készült. A tervkészítés véleményezési eljárásának jogszerűségét, valamint a terv jogszabályoknak való megfelelését az állami főépítész pozitív záró szakmai véleménye garantálta, melynek birtokában került elfogadásra Dunakeszi Város településszerkezeti terve a 119/2018.(V.31.) sz. Kt határozattal. Ezen tények alapján igazolt, hogy az Önkormányzat a hatályos településszerkezeti tervének készítésekor teljesítette a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfelelt a természetvédelmi jogszabályoknak.

A változtatási szándék Dunakeszi Város Önkormányzata **119/2018.(V.31.) sz. Ök. határozattal** elfogadott településszerkezeti tervlapjának és a **6/2018.(V.31.) sz. Ök. rendelettel** jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata, valamint annak 1. mellékletét képező SZT-01 és SZT-02, SZT-03, SZT-04, SZT-06, SZ-09 és SZT-10 jelű Szabályozás Tervlapjainak módosításával jár.

A tervezett TSZT, HÉSZ módosítás **a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban készül. Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§(7) bekezdése alapján a városi főépítész nyilatkozata alapján készült.

2 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozat-tervezet

Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024.(...) sz. határozata:

1. Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a többször módosított 119/2018.(V.31.) sz. önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét
 - a) a jelen határozat 1. sz. mellékletét képező L1 jelű leírás,
 - b) a jelen határozat 2. sz. mellékletét képező TSZT-M1 jelű tervlap,
 - c) a jelen határozat 3. sz. mellékletét képező TSZT-M2 jelű tervlap,
 - d) a jelen határozat 4. sz. mellékletét képező TSZT-M3 jelű tervlapszerint a módosítással érintett területekre vonatkozóan módosítja.
2. A változtatások a térségi területfelhasználási kategóriák módosítását nem eredményezik.
3. A Településszerkezeti Terv települési területi mérlegéről szóló 3.1 fejezete az 1. melléklet szerint módosul.
4. A Településszerkezeti tervet érintő módosítások a MATrT, a PMTrT és a BATrT vonatkozó előírásaival nem ellentétesek, így a változás területrendezési tervekkel való összhangja biztosított.
5. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza.
6. A Településszerkezeti Terv biológiai aktivitásértéke jelen módosítással nem változik. A település +76,7 többlet BIA értéke a 119/2018.(V.31.) sz. KT határozata alapján hatályban marad.
7. Jelen határozat az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

Határidő: Azonnal

Felelős: Dióssi Csaba polgármester

Kmf.

.....
jegyző

.....
polgármester

A .../2024.(....) önkormányzati határozata L1 jelű 1. melléklete

A Településszerkezeti Terv települési területi mérlegéről szóló 3.1. fejezete az az alábbiak szerint módosul:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TSZT	tervezett TSZT		
megnevezése				
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Jele	változás	Terület (ha)	területeken belüli aránya (%)
LAKÓTERÜLETEK		0,00	827,0	26,61
Nagyvárosias lakóterület	Ln		27,4	0,60
Kisvárosias lakóterület	Lk	0,20	94,0	3,02
Kertvárosias lakóterület	Lke	-0,20	703,3	22,64
VEGYES TERÜLETEK			40,2	1,29
Településközpont vegyes terület	Vt		40,2	1,29
Központi vegyes terület	-		0,0	0,00
GAZDASÁGI TERÜLETEK			398,7	12,83
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz		178,0	5,71
Egyéb ipari terület	Gip-e		206,2	6,63
Ipari gazdasági terület	Gip		14,4	0,49
ÜDÜLŐTERÜLETEK			11,6	0,37
Üdülőházas terület	Üü		2,9	0,09
Hétvégi házas terület	Üh		8,7	0,28
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK			65,7	2,12
Temető terület	K-T		15,3	0,49
Hulladéklerakó terület	K-hl		15,7	0,51
Szennyvíztisztító terület	K-szt		5,5	0,18
Egészségügyi terület	K-eü		4,5	0,14
Sport terület	K-sp		18,0	0,58
Turisztikai terület	K-tu		1,0	0,03
Közüzemi terület	K-ü		2,3	0,08
Mezőgazdasági üzemi terület	K-m		2,1	0,07
Oktatási központ terület	K-o		1,1	0,04
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN:			1343,2	43,2


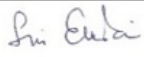
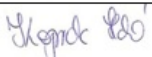
TERÜLETFELHASZNÁLÁS megnevezése	TSZT	tervezett TSZT		
		Jele	változás	Terület (ha)
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
ZÖLDTERÜLETEK	Z		24,7	0,80
ERDŐ TERÜLETEK		-7,87	210,6	6,78
Védelmi erdőterület	Ev	-10,87	161,2	5,19
Gazdasági erdőterület	Eg		16,2	0,52
Közjóléti erdőterület	Ek	3,00	33,2	1,1
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK			727,4	23,42
Általános mezőgazdasági terület	Má		553,9	17,83
Korlátos mezőgazdasági terület	Mko		143,7	4,62
Kertes mezőgazdasági terület	Mk		17,4	0,55
Mezőgazdasági major terület	Mm		12,4	0,40
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET			286,4	9,22
Folyó- és állóvizek medre	V-m		216,9	6,98
Folyó- és állóvizek parti sávja	V-p		18,1	0,58
Vízbeszerzési terület	V-h		49,9	1,61
Árkok, patakok területe	V-á		1,5	0,05
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	Tk		1,1	0,03
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		7,87	338,6	10,87
Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	Kb-sp		144,3	4,64
Nagy kiterjedésű lósport célú terület	Kb-lsp		150,4	4,84
Nagy kiterjedésű hulladéklerakó terület	Kb-hl		7,9	0,26
Nagy kiterjedésű bányaterület	Kb-b	7,87	12,1	0,39
Nagy kiterjedésű üzemi terület	Kb-ü		1,1	0,04
Nagy kiterjedésű rekreációs célú zöldterület	Kb-Rek		21,4	0,70
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK			171,5	5,53
Közúti közlekedési terület	KÖu		129,6	4,16
Vasúti terület	KÖk		41,4	1,33
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN:			1762,8	56,8
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZESEN:			3106	100

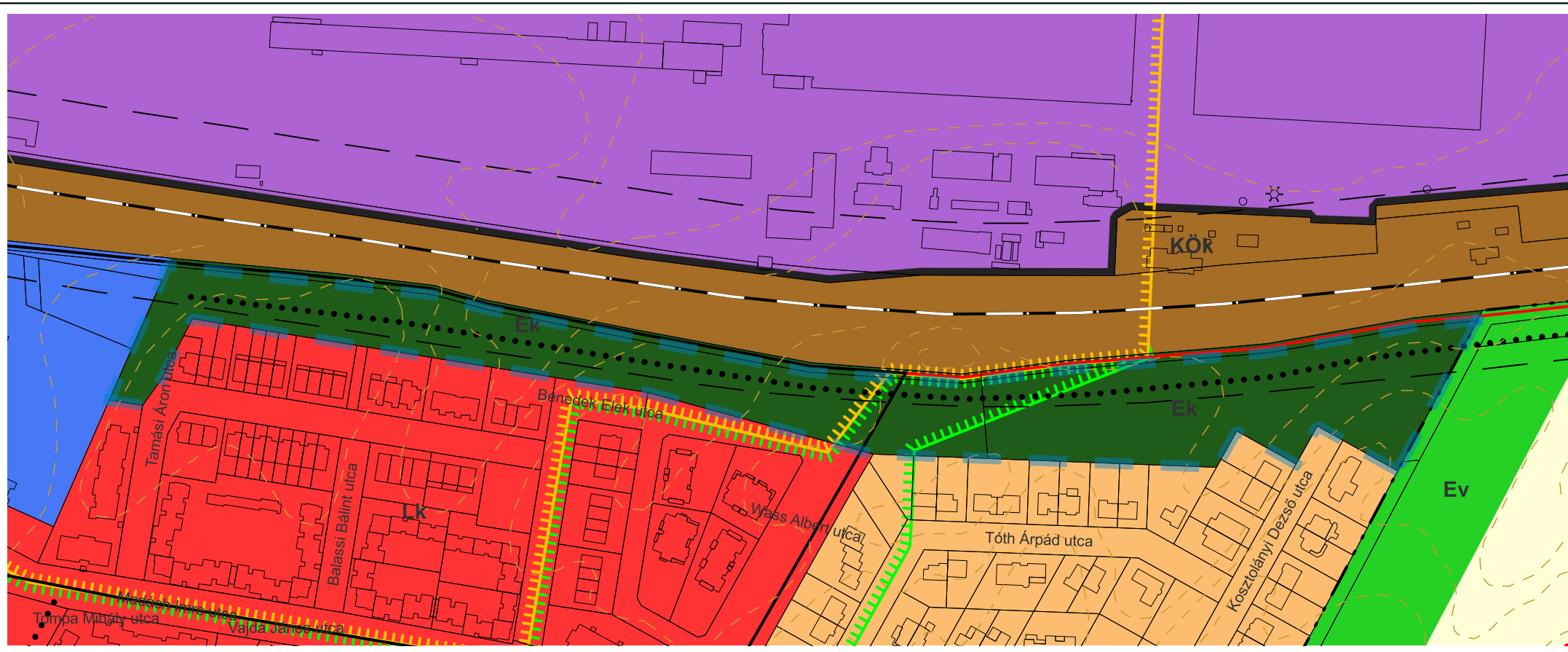


JELMAGYARÁZAT


— TSZT M1 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


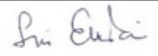

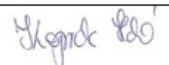
	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.		.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Településszerkezeti tervének eseti módosítása			TSZT M1 jelű
Településszerkezeti terv javaslat			2. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657	
Vezető tájrendező tervező		TK 01-5171	
Koprda Ildikó			



JELMAGYARÁZAT


 TSZT M2 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


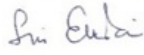

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.		.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Településszerkezeti tervének eseti módosítása			módosító KT. határozat
Településszerkezeti terv javaslat			TSZT M2 jelű
Vezető településtervező			3. melléklete
Sin Emília		TT/1 01-4657	
vezető tájrendező tervező		TK 01-5171	
Koprda Ildikó			
			2023. december hó



JELMAGYARÁZAT

 TSZT M3 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620 módosító KT. határozat
Dunakeszi Város több részterületét érintő Településszerkezeti tervének eseti módosítása		TSZT M3 jelű
Településszerkezeti terv javaslat		4. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657
Sin Emília		
vezető tájrendező tervező		TK 01-5171
Koprda Ildikó		
		2023. december hó

Területfelhasználás

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

Területkód	Leírás	Szintterület-sűrűség (m ² /m ²)
Ln-1	nagyvárosias lakóterület F+8-F+10	2,3
Ln-2	nagyvárosias lakóterület F - F+7	1,5
Ln-3	nagyvárosias lakóterület, hőközpont	1,0
Lk	kisvárosias lakóterület	1,2
Lke	kertvárosias lakóterület	0,6

Vegyes területek

Vt	településközpont vegyes terület	1,5
----	---------------------------------	-----

Gazdasági területek

Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,0
Gip	ipari gazdasági terület	1,5
Gip-E	egyéb ipari gazdasági terület	1,5

Üdülõterületek

Üü	üdülõházas terület	0,4
Üh	hétvégi házas terület	0,4

Különleges területek

K-t	temető terület	0,1
K-hl	hulladéklerakó terület	0,1
K-szt	szennyvíztisztító terület	0,5
K-eü	egészségügyi terület	0,5
K-sp	sport terület	0,1
K-tu	turisztikai terület	0,4
K-ü	közüzemi terület	0,5
K-m	mezőgazdasági üzemi	0,4

Intézmények

	Igazgatási központ (hivatal, bíróság)
	Rendőrség
	Oktatási központ (általános iskola, középiskola)
	Művelődési központ, könyvtár
	Egyházi központ
	Egészségügyi központ
	Szociális otthon
	Kereskedelmi központ
	Sport központ
	Lósporthely
	Temető
	Kegyeleti park
	Tervezett sport, szabadidő központ
	Strand

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

KÖu	közúti
KÖk	kötöttpálya - vasúti

Zöldterületek

Z	közpark, közkert, kegyeleti park
---	----------------------------------

Erdőterületek

Ev	védelmi erdőterület
Eg	gazdasági erdőterület
Ek	közzéjóléti erdőterület

Mezőgazdasági területek

Mk	kertes mezőgazdasági terület
Má	általános mezőgazdasági terület
Mko	koriátozott mezőgazdasági terület
Mm	mezőgazdasági major terület

Vízgazdálkodási területek

V-m	folyó- és állóvizek medre
V-p	folyó- és állóvizek parti sávja
V-á	árok területek
V-b	vízbeszerzési területek

Természetközeli terület

Tk	mocsár
----	--------

Különleges beépítésre nem szánt területek

Kb-sp	nagykiterjedésű sport
Kb-lsp	nagykiterjedésű lósporthely
Kb-hl	nagykiterjedésű hulladéklerakó
Kb-ü	nagykiterjedésű közüzemi
Kb-b	nagykiterjedésű bányászati
Kb-rek	nagykiterjedésű rekreációs

Művi értékvédelem

Táj- és természetvédelem

Környezetvédelem

Egyéb tervi elem

régészeti terület határa, sorszáma
 régészeti érdekű terület határa
 műemlék
 műemléki környezet határa
 nyilvántartott műemléki érték

natura2000 terület
 tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
 helyi jelentőségű természetvédelmi terület

ex-lege védett láp területe
 országos ökológiai hálózat eleme:
 - nagyterület
 országos ökológiai hálózat eleme:
 - ökológiai folyosó területe
 országos ökológiai hálózat eleme:
 - puffertérlet

közművek védőtávolsága
 utak, vasút védőtávolsága
 rekultiválandó terület
 fakadóvízveszélyes terület
 nagyvízi mederél
 felszíni vizek védőtávolsága

településhatár
 belterület határ
 Megszüntető jel
 telekhatár

A Dunakeszi Város 110/2008. (VII.03.) KT. sz. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás területi hatályának határa

Közlekedés

		gyorsforgalmi út (autópálya, autótű)
		országos főút (I. és II. rendű)
		országos mellékút
		helyi gyűjtőút
		fontosabb szintbeni közúti csomópont
		Meglévő csomópont javasolt fejlesztése
		fontosabb különbszintű kereszteződés
		kerékpárút / Kerékpározható útvonal
		jelentős közhasználatú parkoló
		autóbusz pályaudvar
		vasút
		szintbeni vasúti kereszteződés
		vasúttállomás
		vasúti gyalogos aluljáró
		kompkikötő
		hajó kikötő
		repülőter
		közút száma

Közmű

		vízműtelep
		forrás
		vízműkút
		szennyvízáttemelő
		szennyvíztisztómű
		kommunális szilárdhulladék-lerakó
		400 kV-os villamos légvezeték 35-35 m-es biztonsági övezettel
		120 kv-os villamos légvezeték 18-18 m-es biztonsági övezettel
		villamos alállomás
		nagyfeszültségű földgázvezeték 22-22 m-es biztonsági övezettel
		gázátadó állomást

Rendelet-tervezet

Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) sz. Kt. rendelete
Dunakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított
6/2018.(V.31.) sz. Kt. rendeletének módosításáról

Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, és a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 4/2017.(III.20.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Dunakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018.(V.31.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Dunakeszi Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018.(V.31.) sz. Kt. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 20§ (15) bekezdésének felvezető mondata az alábbiak szerint módosul:

„(15) Az Lk-A/7 jelű építési övezetbe sorolt azon ingatlanokon, melyek a Felsőtabán utcától északra a Fő utcával határosan-, és az Árpád utcától délre a Fő utcával határosan fekszenek:”

2. §

A Rendelet 24.§ (1) bekezdésének a) és al) pontjai az alábbiak szerint módosulnak:

„a) Vt-Ai építési övezetekben **nővérszálló, óvónő-szálló-szolgálati lakás.**

al) Vt-Ai/16 jelű építési övezetben **a meghatározott paraméterek alapján számított bruttó szintterület teljes mértékéig idősek otthona és legfeljebb 35 lakó rendeltetéssel szolgáló lakás rendeltetési célú épület kialakítása és óvónő-szálló önállóan vagy vegyesen megengedett elhelyezhető.”**

3. §

(1) A Rendelet 25.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A Fő út mellett fekvő, **Vt-Ai/2 építési övezetbe nem sorolt** ingatlanokon a Bazsanth Vince utcától a Nap utca – Béke utca csatlakozásáig:

- a) ereszmagasság min:5,0 méter, maximum 6,0 méter lehet és az ereszmagasság csatlakozásánál maximum 0,5 méteres eltérés megengedett,
- b) térszín alatt kizárólag gépkocsi tároló és egyéb tároló kialakítása megengedett.”

(2) A Rendelet 25.§ (10) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(10) A **Repülőtéri út, Fóti út, közigazgatási határ, 056/10 hrsz-ú út által határolt tömbben** a Vt-Ai/3, Vt/14 jelű építési övezetben lakó és az intézményi funkcióhoz kapcsolódó szolgáló lakó rendeltetés nem helyezhető el. **A Vt/14 jelű építési övezet hátsókerti mérete 6,0 méter.”**

(3) A Rendelet 25.§ (16) bekezdése helyébe az alábbi előírás lép:

„(16) **A Barátság útja – Kavics utca – Meder utca – 5220/105 hrsz közterület által határolt tömbben jelölt Vt/14 jelű építési övezet a városi piac területe. Az építési övezetben piac típusú kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés és az annak működtetéséhez szükséges építmények,**

műszaki berendezések, utcabútorok, továbbá közösségi rekreációs rendeltetés építmények elhelyezése megengedett.”

4. §

A Rendelet 28.§-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) **A Rév utca mentén fekvő Gksz/17 jelű építési övezetben:**

- a) előkert mérete: 0,0 méter,
- b) hátsókert mérete: 6,0 méter,
- c) nem elhelyezhető rendeltetések: szállás jellegű, munkásszálló
- d) legnagyobb párkánymagasság: 9,0 méter.”

5. §

A Rendelet 54.§ az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) **Kilátó megengedett legnagyobb épületmagassága: 40,0 méter.”**

6. §

A Rendelet 76§ (3) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(3) Az övezettel érintett területeket az illetékes hatóságok által előírt módon és mértékben kell rekultiválni. **A rekultiválást követően a területet erdősíteni kell.”**

7. §

A Rendelet 93§ (2b) bekezdésének a) és b) pontjai az alábbiak szerint módosulnak:

„(2b) Az Lk, Lke és Vt építési övezetekben a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett

- a) lakásonként **az építési telek legalább 20 m²-es területén személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani felszíni parkolóhely kiépítésével vagy épületen belüli elhelyezéssel kialakításáról kell gondoskodni** a 80 m² nettó szintterületet meg nem haladó új lakó rendeltetés épület kialakítása **elhelyezése** és meglévő lakó rendeltetés épület 20 m² nettó szintterületet meg nem haladó bővítése esetén. **úgy, hogy a 20 m²-nyi felszíni parkoló gépjármű tároló részére beépíthető legyen (főépítmény és egyéb kiegészítő rendeltetés részére ennyivel kevesebb beépítés valósítható meg).**
- b) a 80 m² nettó szintterületet meghaladó új lakó rendeltetés kialakítása és meglévő lakó rendeltetés 20 m² nettó szintterületet meghaladó bővítése esetében felszíni parkoló csak a gépjármű elhelyezési kötelezettség mértékén túli járművek számára létesíthető.”

8. §

- (1) A Rendelet 1. mellékletét képező SZ01, SZ02, SZ03, SZ04, SZT06, SZT09 és SZ10 jelű Szabályozás Tervlapjai a jelen rendelet 2., 3., 4., 5., 6., 7. mellékleteinek SZT-M1, SZT-M2, SZT-M3, SZT-M4, SZT-M5, SZT-M6 jelű Szabályozási Tervlapjainak tartalma szerint módosul, a módosítások területi hatályára vonatkozóan.
- (2) A Rendelet 2. számú mellékletének módosítását a jelen rendelet 1.számú melléklete tartalmazza.
- (3) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

.....
Dióssi Csaba
polgármester

.....

jegyző

Záradék:

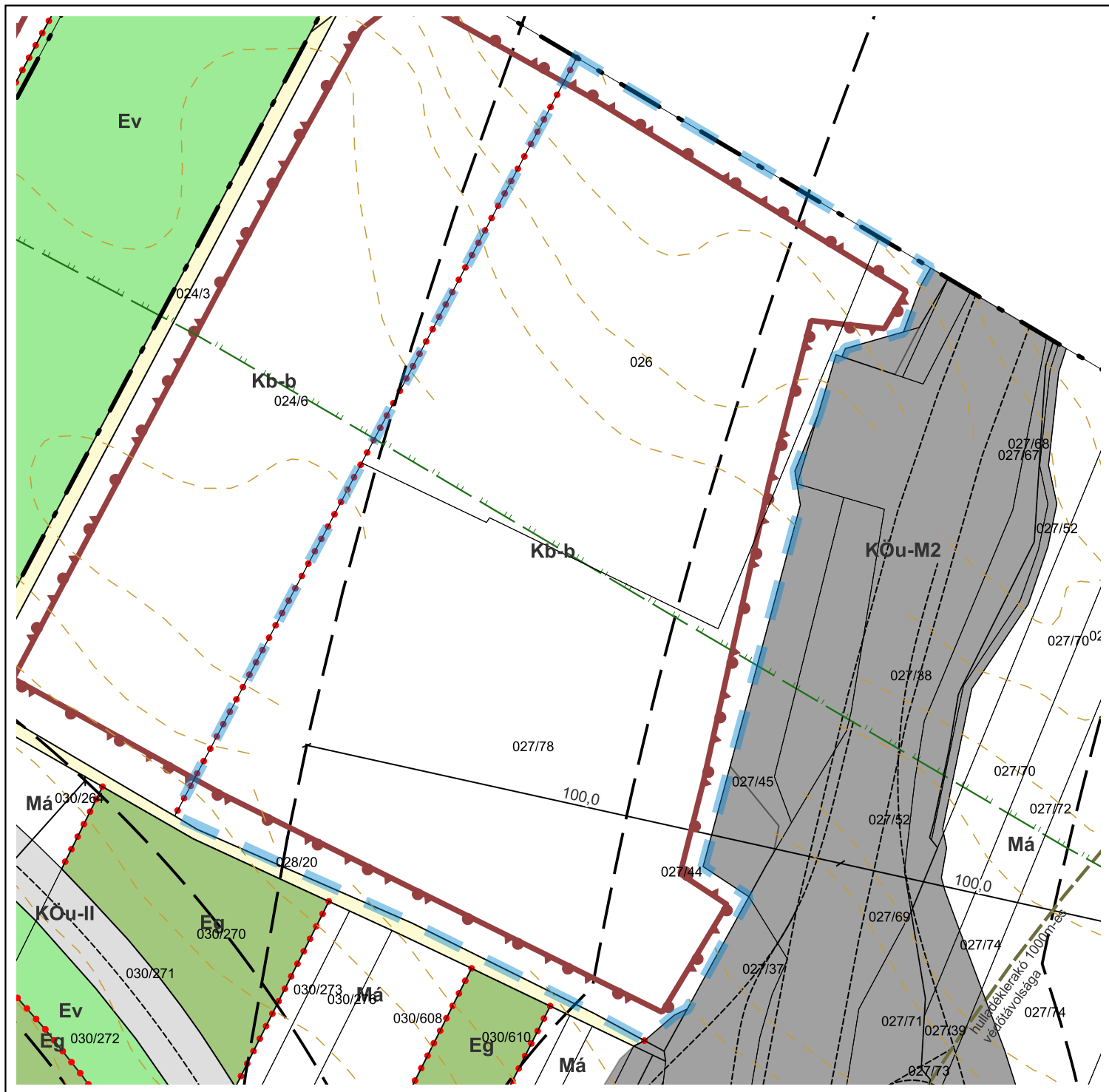
A rendelet-tervezet 2024.-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

A .../2024.(.../....) számú önkormányzati rendelet 1. melléklete

A Rendelet 2. számú melléklete az alábbi 5. számú táblázat az alábbi építési övezettel egészül ki:

„5. számú táblázat


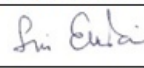

építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagassá g	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Gksz/17	SZ	30	1200	9,0	20	0,9

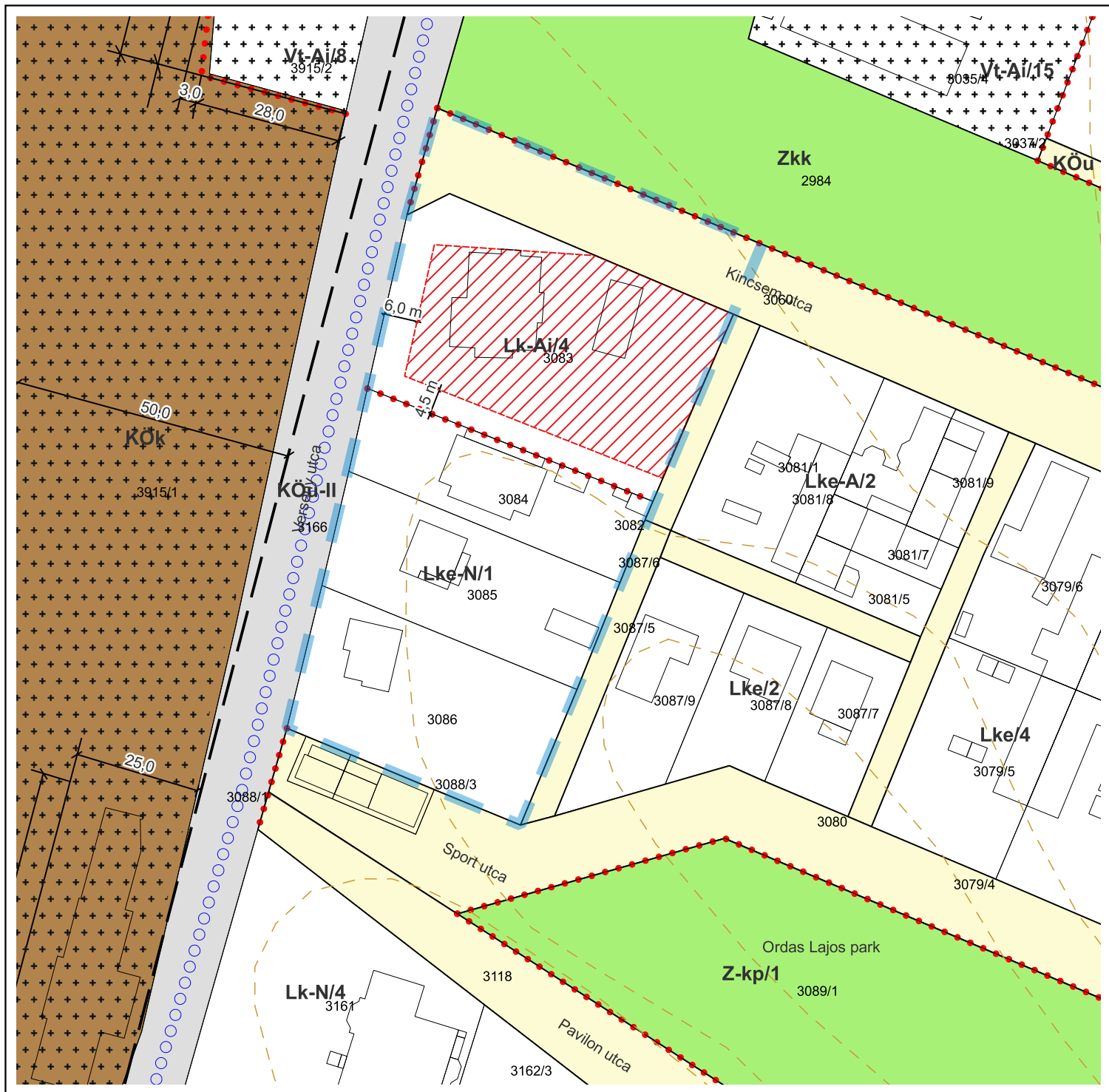


JELMAGYARÁZAT

— SZT-M1 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával



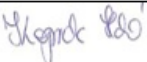
	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M1 jelű
Szabályozási terv javaslat		2. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657
Vezető tájrendező tervező		TK 01-5171
Koprda Ildikó		2023. december hó

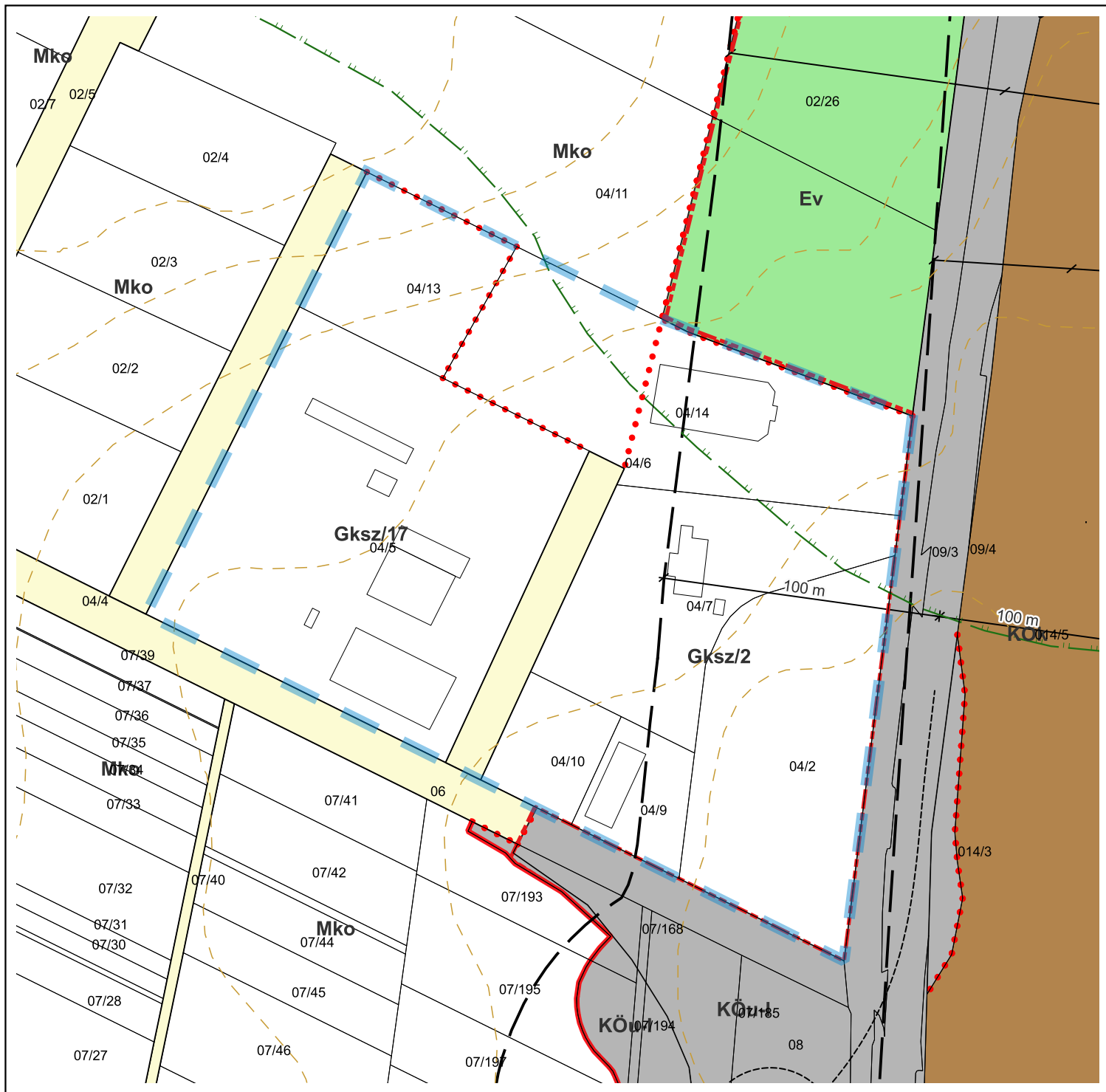


JELMAGYARÁZAT

— SZT-M3 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M3 jelű
Szabályozási terv javaslat		4. melléklete
Vezető településtervező Sin Emília		TT/1 01-4657
vezető tájrendező tervező Koprda Ildikó		

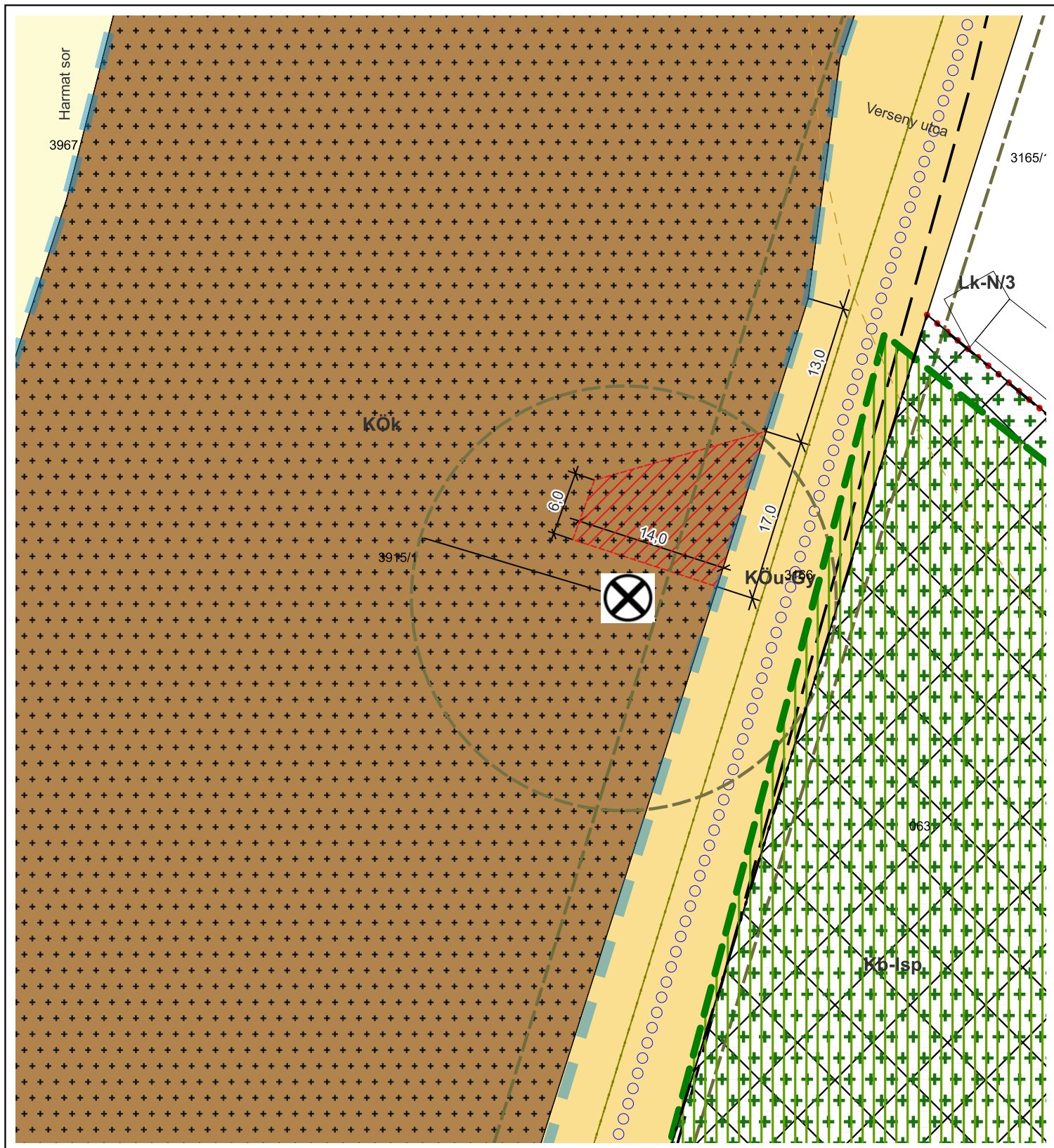


JELMAGYARÁZAT

--- SZT-M4 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M4 jelű
Szabályozási terv javaslat		5. melléklete
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657
Vezető tájrendező tervező	<i>Koprdai Ildikó</i>	TK 01-5171
Koprda Ildikó		2023. december hó

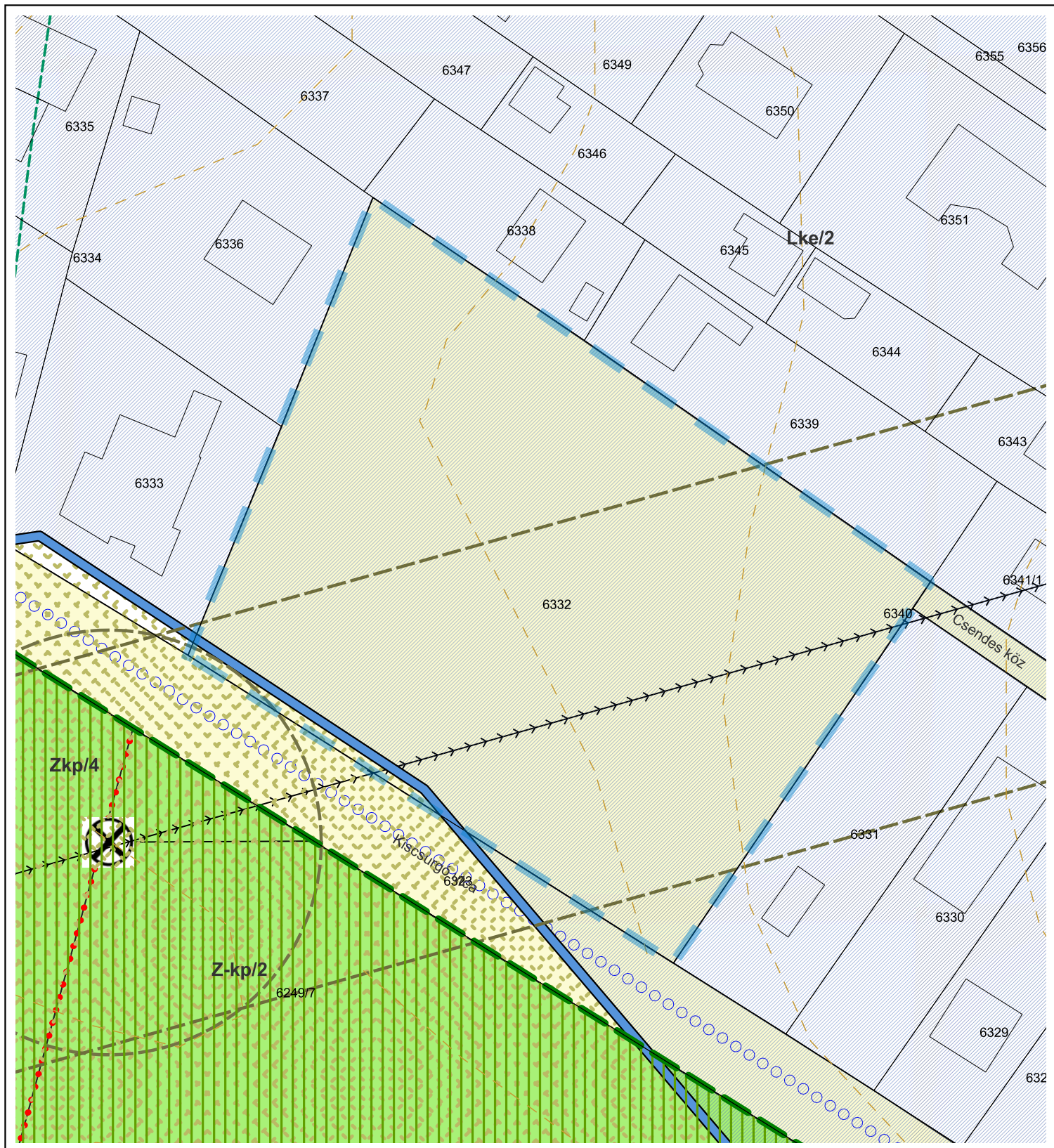


JELMAGYARÁZAT

— SZT-M5 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


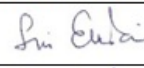

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.		.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M5 jelű
Szabályozási terv javaslat			6. melléklete
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	
Vezető tájrendező tervező			
Koprdá Ildikó	2023. december hó		

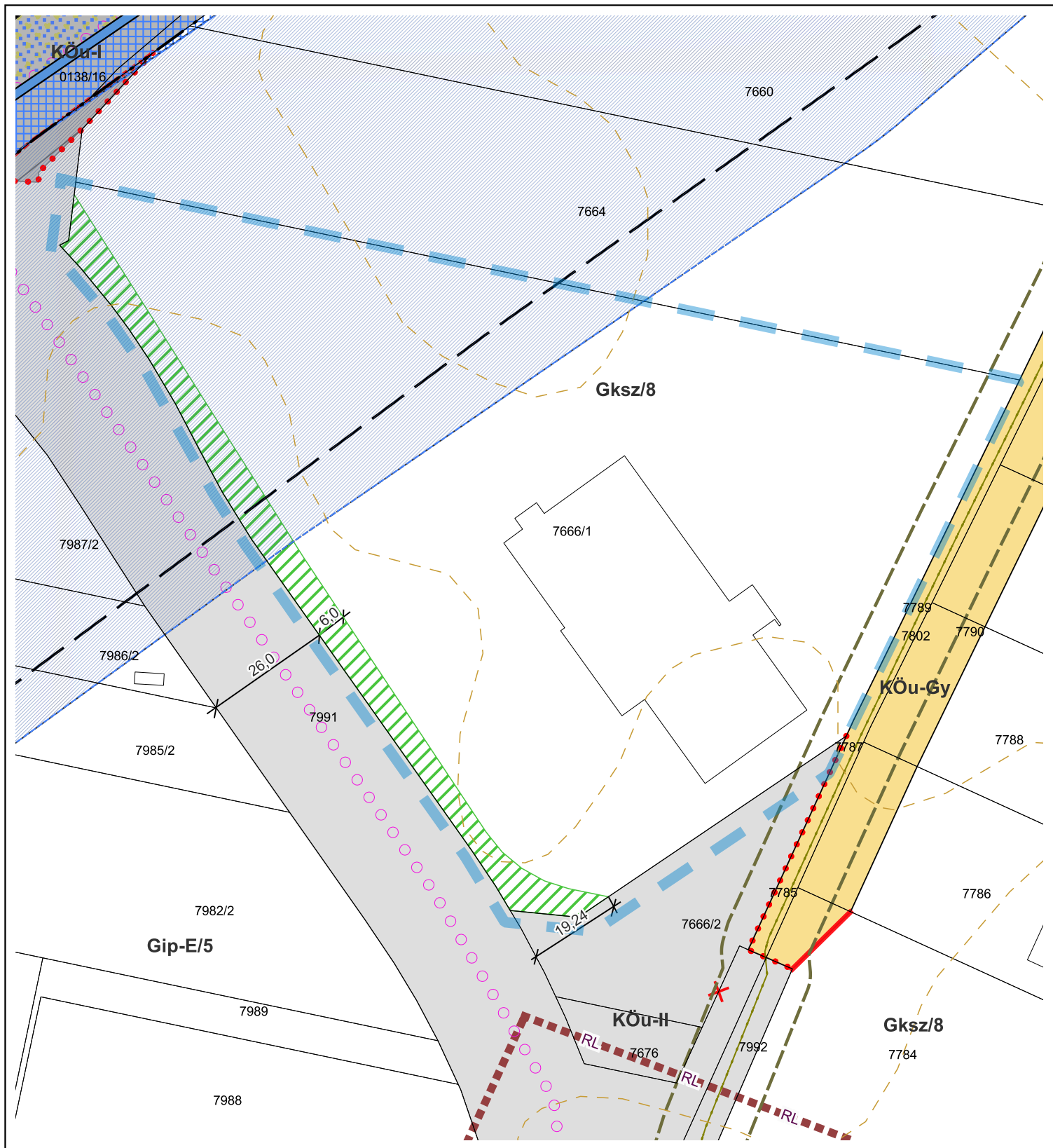


JELMAGYARÁZAT

SZT-M6 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M6 jelű
Szabályozási terv javaslat		7. melléklete
Vezető településtervező		TT/1 01-4657
Vezető tájrendező tervező		TK 01-5171
Koprda Ildikó		2023. december hó

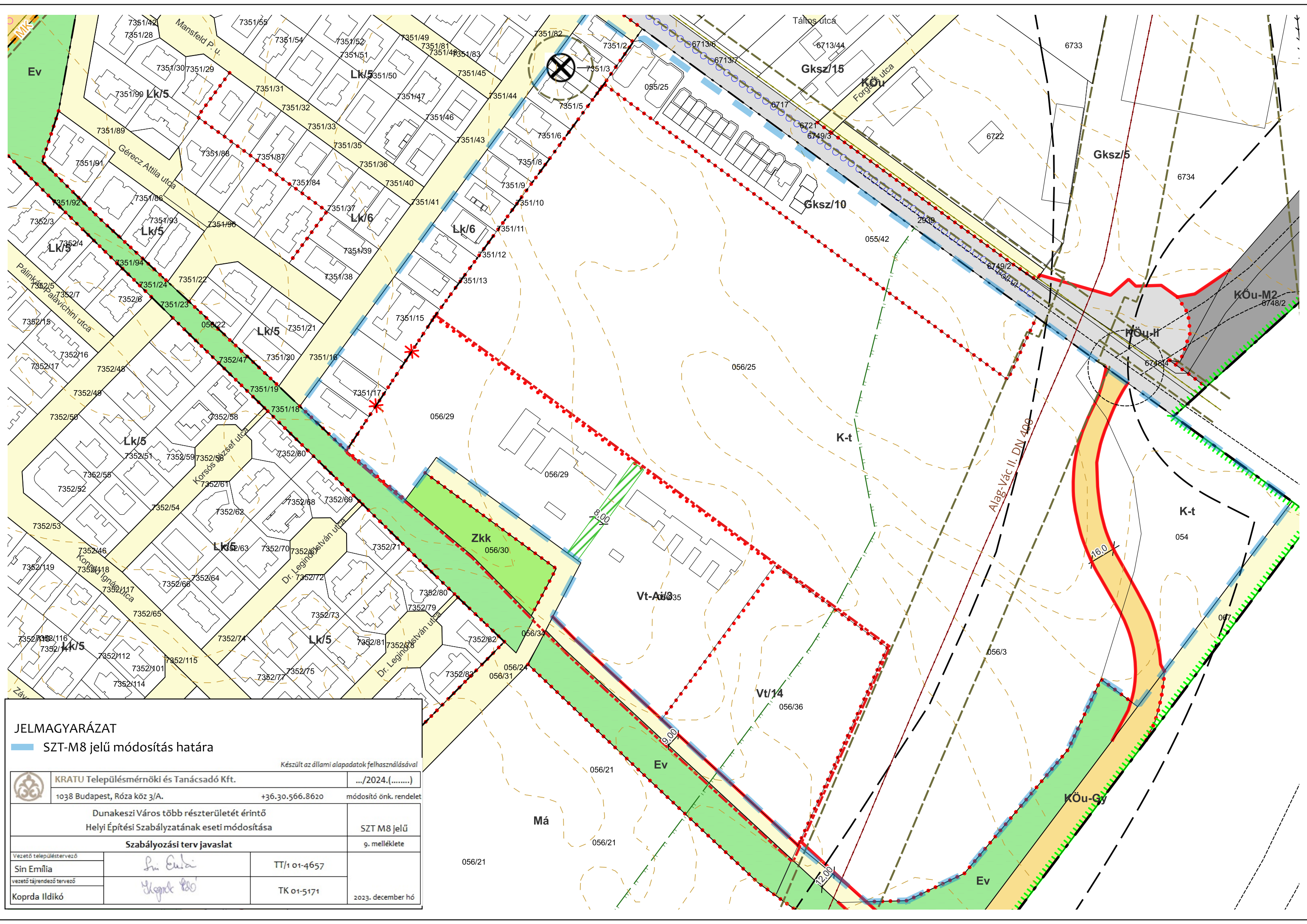


JELMAGYARÁZAT

SZT-M7 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


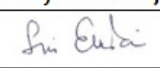

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.		.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620 módosító önk. rendelet
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			SZT M7 jelű
Szabályozási terv javaslat			8. melléklete
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	2023. december hó
Sin Emília			
Vezető tájrendező tervező	<i>Koprdai Ildikó</i>	TK 01-5171	
Koprdai Ildikó			

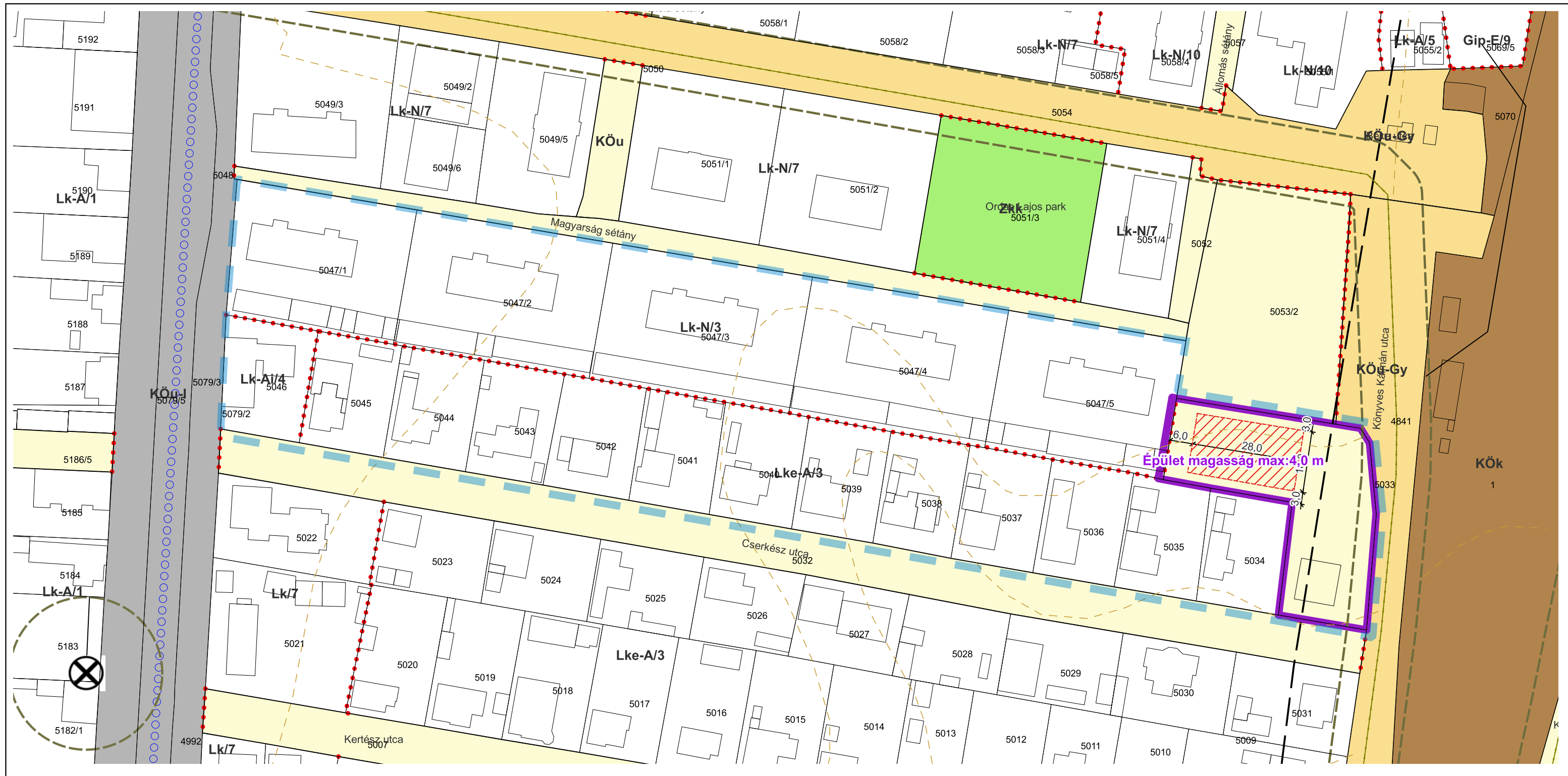


JELMAGYARÁZAT

— SZT-M8 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	.../2024.(.....)
1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		módosító önk. rendelet
Szabályozási terv javaslat		SZT M8 jelű 9. melléklete
Vezető településtervező	 	TT/1 01-4657
Sin Emília		
vezető tájrendező tervező		TK 01-5171
Koprda Ildikó		2023. december hó



JELMAGYARÁZAT



— SZT-M9 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.	.../2024.(.....)
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.	+36.30.566.8620 módosító önk. rendelet
Dunakeszi Város több részterületét érintő Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása		SZT M9 jelű
Szabályozási terv javaslat		10. melléklete
Vezető településtervező	Sin Emília	TT/1 01-4657
Vezető tájrendező tervező	Koprda Ildikó	TK 01-5171
		2023. december hó

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKEPI ELEMEK:













	Közigazgatási határ
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Földhivatali alaptérképen szereplő épület
	Földhivatali alaptérképen szereplő épülettartozék
	Szintvonalak (FÖMI adatszolgáltatás alapján)
	Természetes vízmeder határa


KÖTELEZŐ ELEMEK:

	Kül- belterületi határ
	Tervezett kül- belterületi határ
	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Építési hely
	Építési vonal
	Kötelező megszüntetés jele
	Közhasználat céljára átadandó terület
	Be nem építhető terület
	Kötelezően megtartandó zöldfelület
	Kerékpárút tervezett nyomvonala
	Szöveges szabányozási elem
	Szabályozási elemekre vonatkozó méretek



TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK:

Magasabb szintű jogszabályokban rögzített kötelmek, védőterületek, védőövezetek:



	Műemlék
	Nyilvántartott műemléki érték
	Műemléki környezet határa
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Régészeti lelőhely határa és száma
	Régészeti érdekű terület határa
	Ex-lege védett lápterület határa
	Natura 2000 területe
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	Ökológiai hálózat - magterület
	Ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
	Ökológiai hálózat - puffer terület
Hidrogeológiai védőövezetek:	
	Belső övezet / külső övezet "A" zóna / "B" zóna
	Felszíni vizek védőtávolsága
	Védett forrás
	Vízműkút
	Nagyvízi mederél
	Fakadóvízveszélyes terület
	Hullámtér, ártér
	Mélyépítési tilalom
	Árvízvédelmi karbantartó sáv
	Mederkarbantartó sáv
	Közúti / vasúti védőtávolság határa

	Közművek védőtávolsága
	Tervezett elektromos főelosztó hálózat 400 kV / elektromos földkábel
	Nagyfeszültségű elektromos főelosztó hálózat 133 kV
	Nagynyomású szállító vezeték
	Nagyközépnomású szállító vezeték
	Közigazgatási terület 200 m-es védősávja
	Gáznyomás csökkentő
	Közüemi szennyvízátelövő


















Helyi rendeletben rögzített elemek:

	Helyi művi érték
	Elővásárlási joggal érintett ingatlan

Javasolt elemek:

	Megszüntetés jele
	Javasolt megtartandó zöldfelület

Egyéb tájékoztató elemek:

Közúti és kötöttpályás közlekedési területek:	
	Gyorsforgalmi út területe (KÖu-M2)
	I. rendű főút területe (KÖu-I)
	Országos mellékút területe (KÖu-II)
	Települési gyűjtőút területe (KÖu-Gy)
	Települési kiszolgálóút területe
	Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)
	Meglévő kerékpárút nyomvonala
	Díszterület
Zöldterület	
	Zöldterület övezete (kegyeleti park, közpark, közkert) (Z)
Erdő területek:	
	Védelmi erdő (Ev)
	Gazdasági erdő (Eg)
	Közjóléti erdő (Ek)
Vízgazdálkodási területek:	
	Vízmedrek területe (V-m)
	Vízmedrek parti sávja (V-p)
	Vízbeszerzési terület (V-b)
Természet-, és környezetvédelem:	
	Természetközeli terület övezete (Tk)
	Rekultiválandó terület

3 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A 200/2023. (X. 26) sz. Kt. határozatban megfogalmazott termvmódosítási szándékok közül három, a TSZT módosítását is szükségessé tevő változtatási szándék szerepel. Az A1 jelű módosítás területi hatálya a települési térség térségi területfelhasználási kategóriáján kívül esik, míg az A2 és A3 jelű módosítások területi hatálya a települési térség térségi területfelhasználási kategóriáján belül esik.

Fentiek okán az országos-, és térségi tervek elemzése és értékelése kizárólag az A1. módosítási tétellel kapcsolatban került kidolgozásra, miután az A2 és A3 területek vonatkozásában indokolatlan.

3.1 Az A1.) módosítási tétel –Megalapozó vizsgálat

1. A változással érintett terület módosításának célja, iránya

A 026 és 027/78 hrsz telkek Ev területhasználati kategóriából Kb-b területhasználati kategóriába és ennek megfelelő övezetbe sorolása.

Határozat szövege alapján: „Az északi közigazgatási határ mellett fekvő homokbánya területfelhasználási kategóriájának visszaállítása a 2006. évi módosítást megelőző állapot szerint beépítésre nem szánt különleges bánya területfelhasználási kategória alkalmazásával (Ev területhasználati kategóriából Kb-b területhasználati kategóriába sorolás).”



Tervezési terület lehatárolása:



Dunakeszi – Göd közigazgatási határ – 2/A gyorsforgalmi út – 024/6 hrsz bányaterület – 028/20 hrsz közterületi földút által határolt terület.

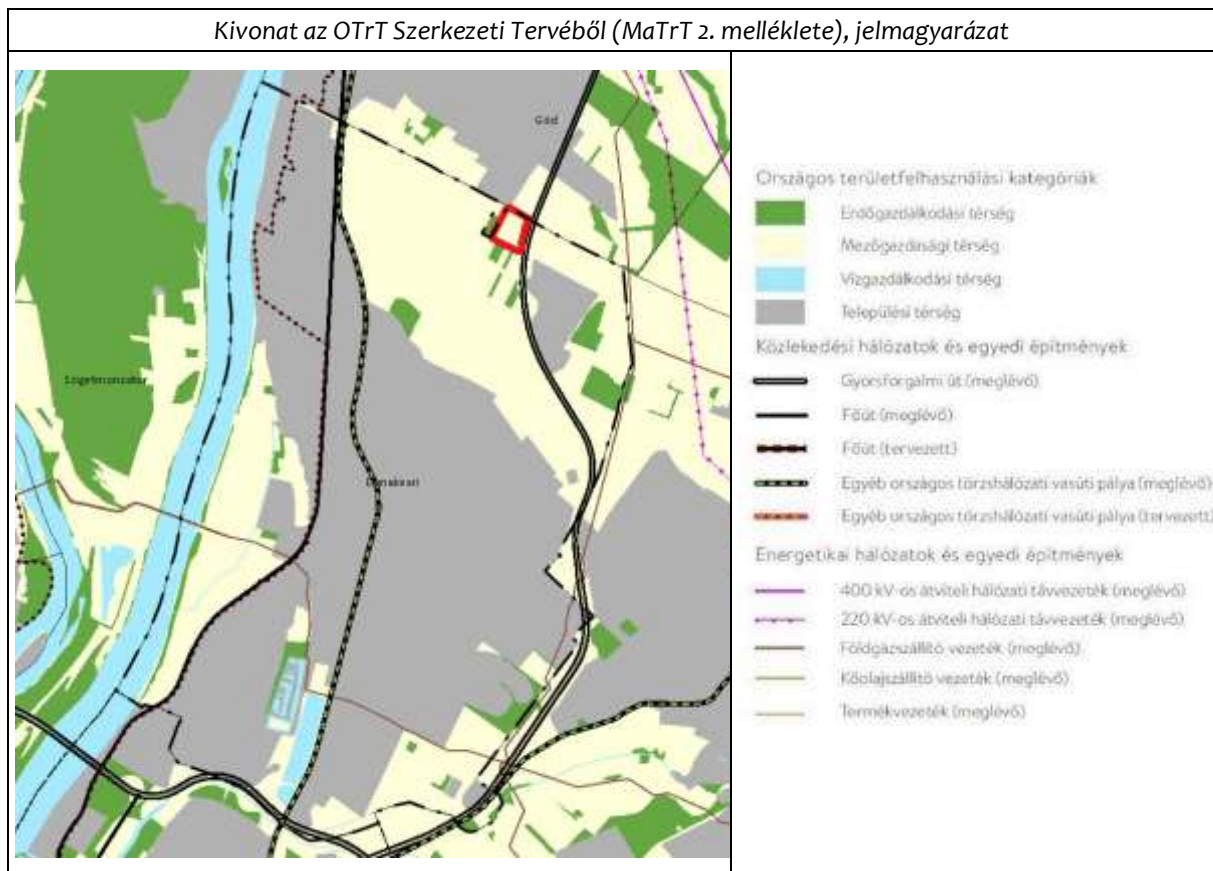
Változással érintett telkek: 026 és 027/78 hrsz kivett, homokbánya telkek.

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Területrendezési tervek vizsgálata

2.1 Az OTrT vizsgálata




A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) a változással érintett területet **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolja. A változással érintett terület a város északi közigazgatási határa-, és az M2 gyorsforgalmi út között fekszik.



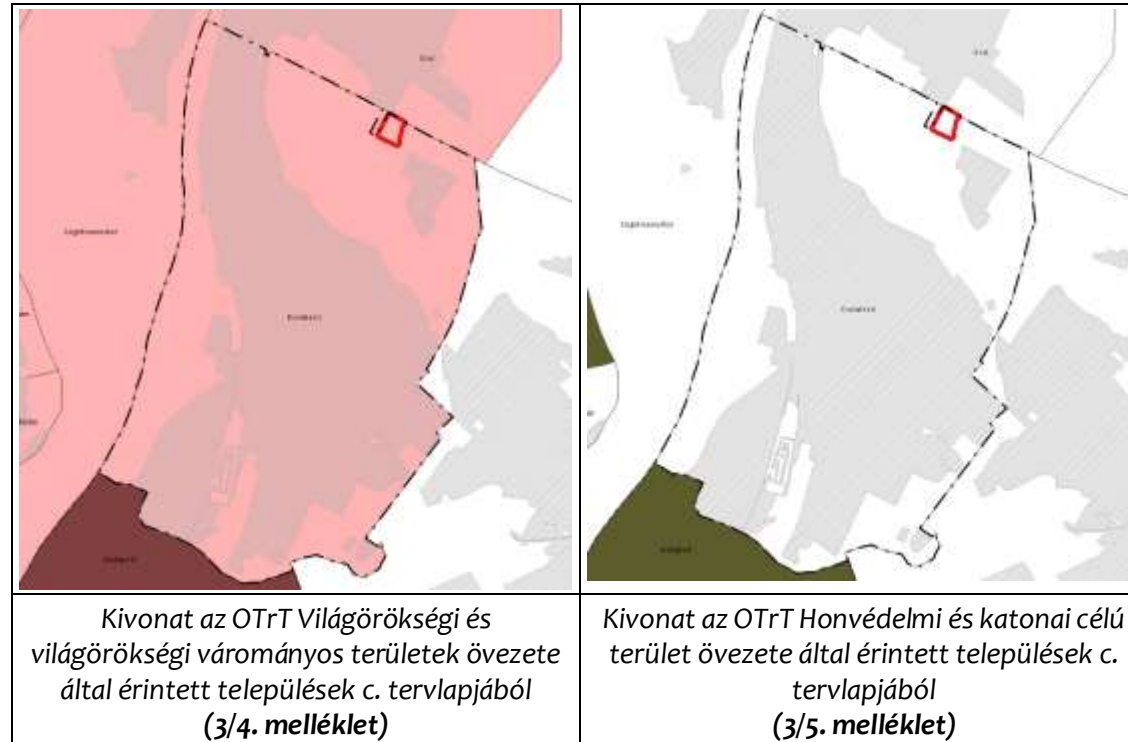
Változással érintett terület elhelyezkedése

Az OTrT országos övezeteinek tervlapjait a területrendezési terv 3. melléklete tartalmazza. A változásokkal érintett területek egyes övezetekben történő elhelyezkedését az alábbi kivágatok szemléltetik.

2.1.1. A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége:



		
<p>Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)</p>	<p>Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet.)</p>	<p>Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)</p>



A változással érintett terület a 3/1, 3/2, 3/3 mellékletek övezetén kívül esik.





Dunakeszi egész közigazgatási területe a 3/4 melléklet szerint világörökség várományos területként jelölt, a 3/5 mellékletek övezetével a változással érintett terület nem érintett.

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI.14.) MVM rendelet** alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, **a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége** a változással érintett területeknek:

	
Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból

	
Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból

	
Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

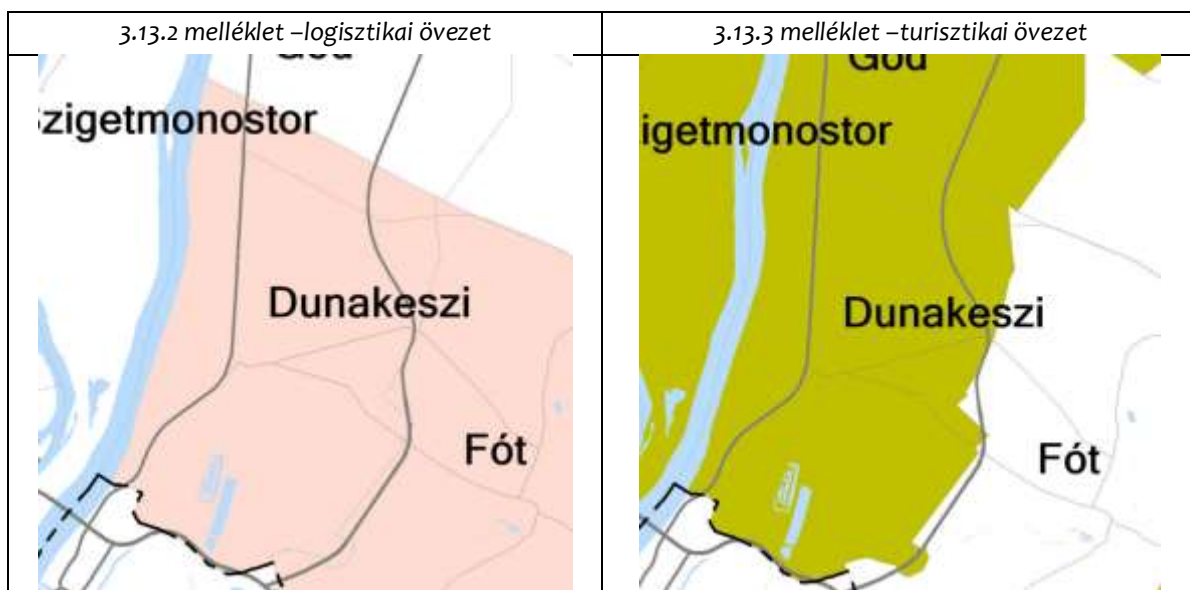
Országos Övezeti Terv övezetei	Vizsgált terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (3/1. melléklet)	NEM
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	IGEN
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	NEM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	NEM
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

2.2 Pest Megye Területrendezési tervének vizsgálata

A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest megye területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan a megyei övezetek vonatkozásában tartalmaznak előírásokat. Dunakeszi Város változással érintett területe az egyedileg meghatározott **3.13.2 és 3.13.3 mellékletek szerinti – Logisztikai-, és turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetében fekszik.**

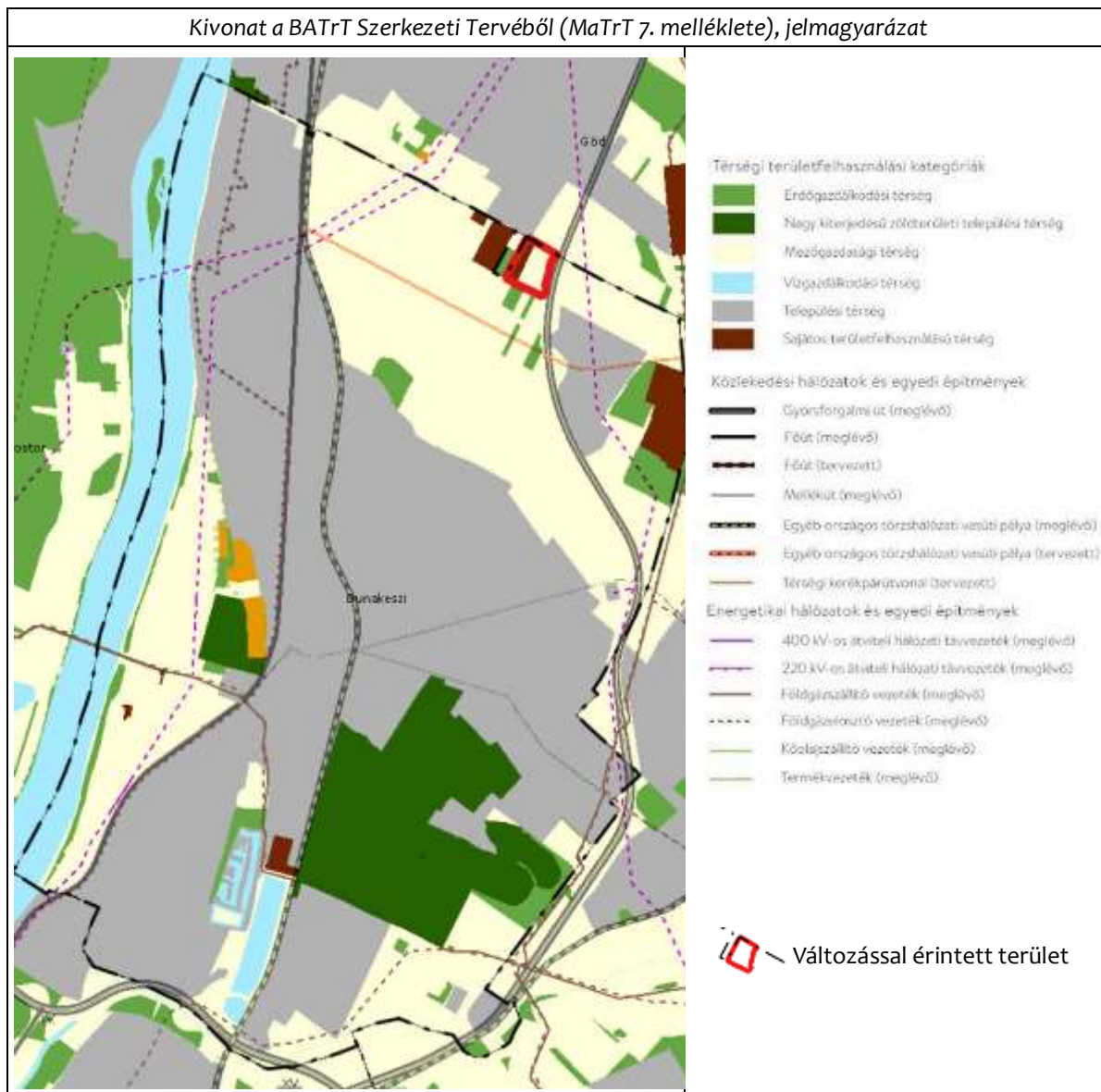


2.3 A BATrT vizsgálata

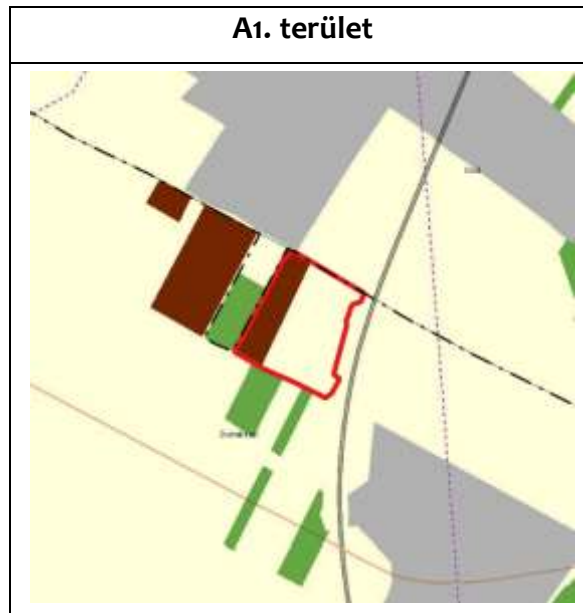
2.3.1. A változással érintett területek BATrT szerkezeti tervével való érintettség

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által megállapított Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) Térségi Szerkezeti Terve az OTrT-vel összhangban a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg. A BATrT szerkezeti tervlapja Dunakeszit erdőgazdálkodási, , nagy kiterjedésű zöldfelületi települési, , mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési-, és sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja.

A város közigazgatási területét érintő közlekedési hálózati elemek a következők: Mo és 2/A gyorsforgalmi út, 2. sz. országos főút, országos mellékutak, egyéb országos törzshálózati vasútvonal, országos kerékpárútvonal, térségi kerékpárútvonal. A települést érinti térségi ellátást biztosító 220 kV-os átviteli energetikai hálózat (meglévő), földgázszállító vezeték (meglévő), földgázelosztó vezeték (meglévő) és köolajszállító vezeték (meglévő).


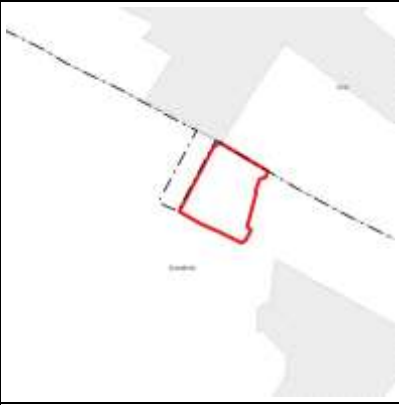
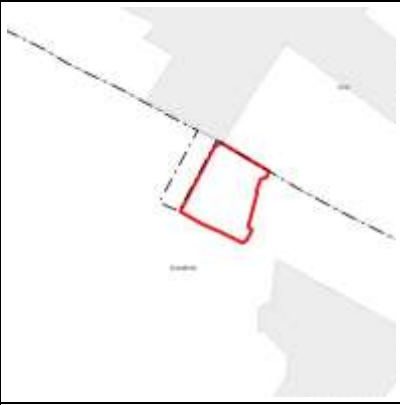


A BATrT Szerkezeti Terve szerint a változással érintett **026 és 027/78 hrsz telkek mezőgazdasági térségi-**, míg a szomszédos 024/6 hrsz telek sajátos területfelhasználású térségi területfelhasználási kategóriában fekszik. A terület az erdők térségi övezetének nem része.



2.3.2. A változással érintett területek BATrT övezeteivel való érintettségének vizsgálata:

Az BATrT kiemelt térségi övezeteinek tervlapjait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 7. 8., 9. mellékletei tartalmazzák. A változásokkal érintett területek egyes övezetekben történő elhelyezkedését az alábbi kivágatok szemléltetik.

		
Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból

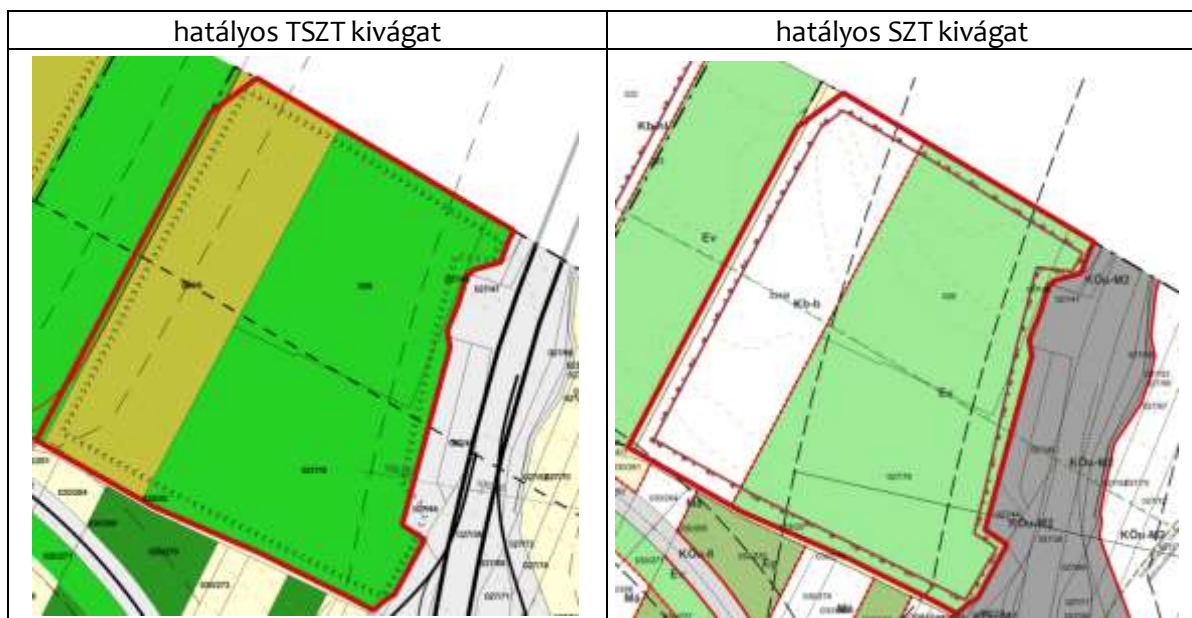
Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Vizsgált terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	IGEN
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM

3. Településrendezés

A változással érintett 026 és 027/78 hrsz telkek a korábbi (BATrT-ot megelőző) településtervek (TSZT, HÉSZ) beépítésre szánt bánya területfelhasználási kategóriába sorolták.



A hatályos településrendezési tervekben jelenleg Ev jelű, véderő területfelhasználási kategóriában és övezetben fekszenek, míg a nyugatról határos, 024/6 hrsz telkek beépítésre nem szánt banya területfelhasználási kategóriában és övezetben (Kb-b) fekszik.



A terület Göd közigazgatási határán fekszik, így érinti a BATrT 200 méteres közigazgatási határára vonatkozó tájékoztató elem. Keletről az M2 gyorsforgalmi út határolja, melynek védő övezetével szintén érintett a terület.

A telkeket érinti a rekultiválandó terület jele, azonban az érintett földrészleteken a teljes kitermelés még nem történt meg.

4. Területhasználat

A változással érintett 026 és 027/78 hrsz telkek a földhivatali nyilvántartás szerint kivett, homokbánya művelési ágban fekszenek, mely a MATrT ásványi nyersanyagvagyon övezetének része.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.			
Ingatlan leíró adatai 2023.11.07.			
DUNAKESZI Külterület 026 helyrajzi szám	Szektor: 33 Térképszelvény:		
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
al-részlet adatai	terület	kat.t.jáv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés	m ²	ha m ²	k.F.III. ter. kat.jáv. ha m ² k.F.III
Kivett homokbánya			
0 3.4207 0.00			
2. bejegyzé határozat: 64767/1607.07.11. Bányatelepek			

Pest Vármegyei Kormányhivatal Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.			
Ingatlan leíró adatai 2023.11.07.			
DUNAKESZI Külterület 027/78 helyrajzi szám	Szektor: 33 Térképszelvény:		
"kivétel nélküli"			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
al-részlet adatai	terület	kat.t.jáv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés	m ²	ha m ²	k.F.III. ter. kat.jáv. ha m ² k.F.III
Kivett homokbánya			
0 4.4319 0.00			

A 024/6, 026 és 027/78 hrsz telkekből álló, Dunakeszi III. működő, külfejtéses homokbánya, melynek 026 és 027/78 hrsz ingatlanain a kitermelés megkezdéséhez a településrendezési terven jelölt övezeti besorolás módosítása szükséges.

A településrendezési eszközökben jelölt véderdő területhasználatnak megfeleltethető fásítás vagy erdőállomány nem található, a telek az erdészeti kataszternek nem része.

forrás: Magyarország erdészeti webtérkép



Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

Táji-, természetvédelmi értékek vizsgálata

A vizsgált tömböt országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület-, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület-, (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezete **nem érinti**.

5. Közlekedés-, és közmű infrastruktúra

A bányatelkek megközelítése Göd felől a 024/3 hrsz és a területet délről határoló 028/20 hrsz földutakról biztosított.

3.2 Az A1.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

1. Településrendezés – településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat



A bányatelteken jegyzett ásványi nyersanyag vagyon kitermeléséhez szükséges hatósági engedélyk beszerzéséhez a telek övezeti besorolását hozzá kell igazítani a tervezett

telekhasznosítással megegyező területfelhasználási kategória, és övezet meghatározásával. Ennek érdekében a 026 és 027/78 hrsz telkek Ev jelű, véderdő területfelhasználási kategóriából Kb-b jelű különleges beépítésre nem szánt bánya területfelhasználási kategóriába történő átsorolása javasolt.

A változással a településszerkezeti tervben jelölt véderdő területfelhasználási kategória megszüntetése történik, melyre e a MATrT 39.§-ában foglalt előírásokat kell figyelembe venni, melynek való megfeleltetést a 3.3 fejezet tárgyalja.

A változtatással beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a város biológiai egyenértékének biztosításáról szóló igazolás számítása nem szükséges.

A testületi határozatban megfogalmazott változtatási szándék szakmai rendezése az SZTo2 és SZTo4 jelű szabályozási tervlap módosítását igényli a településszerkezeti tervben eszközölt változásokkal összhangban, azaz az Ev övezet helyére Kb-b jelű övezet meghatározása javasolt.

javasolt TSZT módosítás kivágata	javasolt SZTo2 és SZO4 módosítás kivágata
	
026 és 027/78 hrsz: Ev > Kb-b	34207 m2 + 44519 m2, összesen:7,8726 ha

A kitermelést követő rekultiváció során érvényesíteni kívánt erdőtelepítési kötelezettség biztosításához a HÉSZ 76.§ (3) bekezdésének módosítása javasolt:

- (3) Az övezettel érintett területeket az illetékes hatóságok által előírt módon és mértékben kell rekultiválni. **A rekultiválást követően a területet erdősíteni kell.**

2. Hatáselemzés

A változtatás megteremti a jogszabályi környezetet a tulajdoni lapokon szereplő művelési ág és a területrendezési tervekben szereplő övezeti besorolások, illetve szakági nyilvántartások szerinti telekhasznosítás biztosításához. A vizsgált terület kataszteri nyilvántartásba vett erdőállományt nem érint, így a változtatás tényleges erdőterület csökkenéssel nem jár. A területen védett természetvédelmi elemek nem találhatók, így a változtatás azok sérülését nem okozza. A terület a környezetvédelmi szempontból védelmet igénylő területhasználatoktól távol esik (lakóterülettel nem határos), kültéri erdők, szántók, autópálya és működő bánya környezetében fekszik, így a tervezett hasznosítással járó környezetterhelés a szomszédos telkek használatával konfliktust nem eredményez. A módosítás társadalmi érdeksérellemmel nem jár.

3.3 Az A1.) módosítási tétel területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása

1. MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT)

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) ...;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) ...;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A hatályos TSZT szerint a 026 és 027/78 hrsz telkek Ev területfelhasználási kategóriába soroltak, mely a mezőgazdasági térségben a mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriájától eltérő besorolást jelent. Ennek megállapítása már a hatályos TSZT-ben is számbavételre került, így a telkek a mezőgazdaságitól eltérő területfelhasználási kategóriába sorolt területek 25%-os arányába esnek. Ez a státusz a javasolt Ev > Kb-b jelű módosítással nem változik, ezért a mezőgazdaságitól eltérő területhasználatok besorolásának aránya nem módosul.

DUNAKESZI	ha	%
mezőgazdasági térsége a TEIR adatbázis szerint:	967	
az mg. térségi terfelhaszn. kategória helyett sajátos terfelhaszn. térségben mért -MATrT 5§(2).bek.2.pont - (M2, M0 és Köu) területek nélkül a mezőgazdasági térség területe:	880,52	100
Mezőgazdasági térség 75%-a	660,39	75,0
Dunakeszi hatályos TSZT-én Mezőgazdasági térségbe eső Má	704,55	80,0
a javaslat a MATrT 11.§ b) bekezdés előírásának: MEGFELEL		

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

Dunakeszi Város településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján került elfogadásra 2018-ban. Az ugyanezen évben hatályba lépő MATrT előírásaival való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatát Dunakeszi Város Önkormányzata még nem végezte el, így a változással érintett területet érintő módosítás a hivatkozott 39.§ előírásának hatálya alá nem tartozik. **-a javaslat a MATrT 39.§-ban foglaltaknak MEGFELEL**

2. Az országos-, kiemelt térségi- és megyei övezetekre vonatkozó előírások értékelése a javaslat vonatkozásában

2.1 Az OTrT érintett övezeteinek előírásai

Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet szerint)

„5.Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Dunakeszi Város hatályos településrendezési terve tartalmazza a vízvédelemmel érintett területeket, melynek a változással érintett telkek nem részei és is nem határosak azzal, ezért bányászati tevékenység folytatására a terület a vízminőség-védelmi szempontból alkalmas az övezeti érintettség hiányában. – **a javaslat a MATrT 5.§-ban foglaltaknak MEGFELEL**

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)

18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

31. § (1) * A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

Az E-TÉR szakági adatszolgáltatása szerint Dunakeszi közigazgatási területén a vizsgált övezeti lehatárolás a Duna parton fekvő 6241, 6242, 6243/1, 6243/2 hrsz telkeket érinti, így a változásra tervezett 026, 027/78 hrsz telkek az előírás területi hatálya alá nem tartoznak.

– **a javaslat a MATrT 31.§-ban foglaltaknak MEGFELEL**

2.2 A Budapesti Agglomeráció érintett térségi övezetének előírásai

Ásványi nyersanyagvagyon övezete (MVM rendelet 7. melléklet)

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Az E-TÉR szakági adatszolgáltatása szerint az érintett telkek az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe soroltak, így a javasolt, Kb-b jelű területfelhasználás kijelölése a jogszabályokban előírtakkal összhangban történik- **a javaslat az MVM rendelet 8.§-ban foglaltaknak MEGFELEL**

2.3 Pest Megye érintett, egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásai

„9.§ A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

10.§ A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A Pest Megye Területrendezési Tervének 9.§ és 10.§-ai a településrendezési tervek készítése során alkalmazható előírásokat rögzít, melyek jelen módosítás során nem kerülnek érvényesítésre.

3.4 Az A2.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. A változással érintett terület, a módosítás célja, iránya

A módosítás szükségességét az adja, hogy a településtervekben jelölt kerékpárút építésjogi megalapozottsága az érintett földrészleten rendezetté váljon.

Határozat szövege alapján: „A Klapka utca és vasút között jelölt véderdő átsorolása közjóléti erdő kategóriába.”

Tervezési terület lehatárolása:



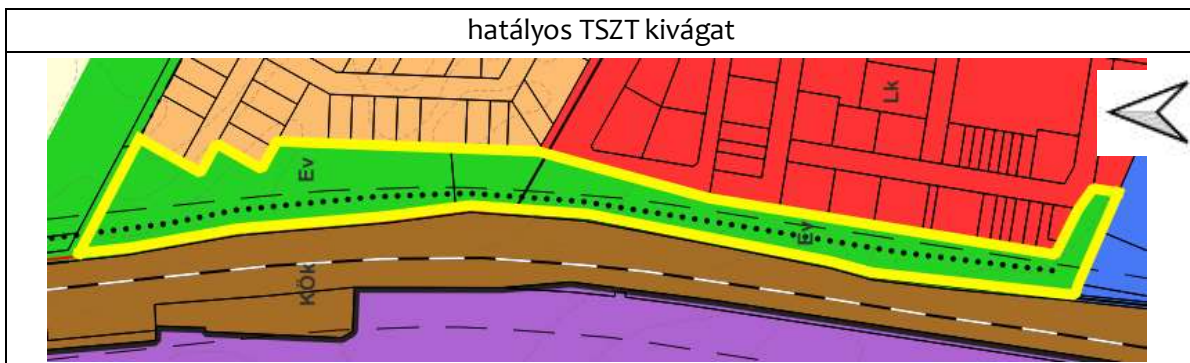
Dunakeszi, vasúti terület -
204/1 hrsz közút – 016/2
közterületek határán fekvő
7036/1, 7036/2 hrsz véderdőben jelölt, kivett közterületi telkek.

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

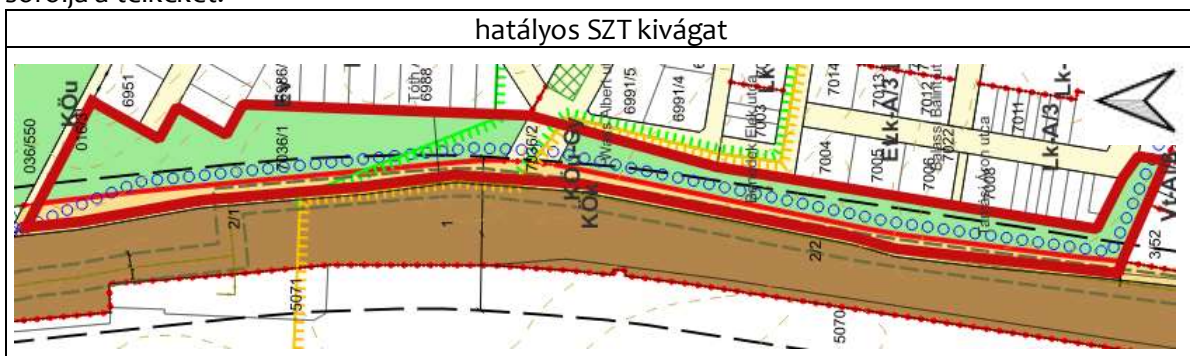


2. Településrendezés

Dunakeszi Város településszerkezeti terve a változással érintett területet Ve jelű, véderdő területfelhasználási kategóriába sorolt. A területen a vasút 50 méteres védőtávolságának jele, valamint meglévő kerékpárút hálózat jelölt.



A településszerkezeti tervvel összhangban a HÉSZ szabályozási tervlapja is Ev jelű övezetbe sorolja a telkeket.



3. Területhasználat

Az önkormányzati tulajdonban fekvő telkek városi zöldfelületként hasznosítottak, melyen háromszintű növényállomány található. A telkek határán a vasút menti zöldfelület és kiszolgáló út, jelölt kerékpársáv és az út keleti oldalán vezetett gyalogos járda található. A terület városi zöldfelületként működik, mely a vasút által okozott közlekedés zaj csökkentéséül is szolgál.

Állapot fotó:



Zöldfelület vizsgálat

A telkeket az E-TÉR adatszolgáltatása szerint kivett közterületként tartja nyilván a földhivatal, melynek tulajdonosa az Önkormányzat.



A telkek az országos erdőkataszternek nem részei.

forrás: Magyarország erdészeti webtérkép

4. Közlekedés-, és közmű infrastruktúra

A telkek a határoló közterületekről gyalogosan megközelíthető.

5. Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

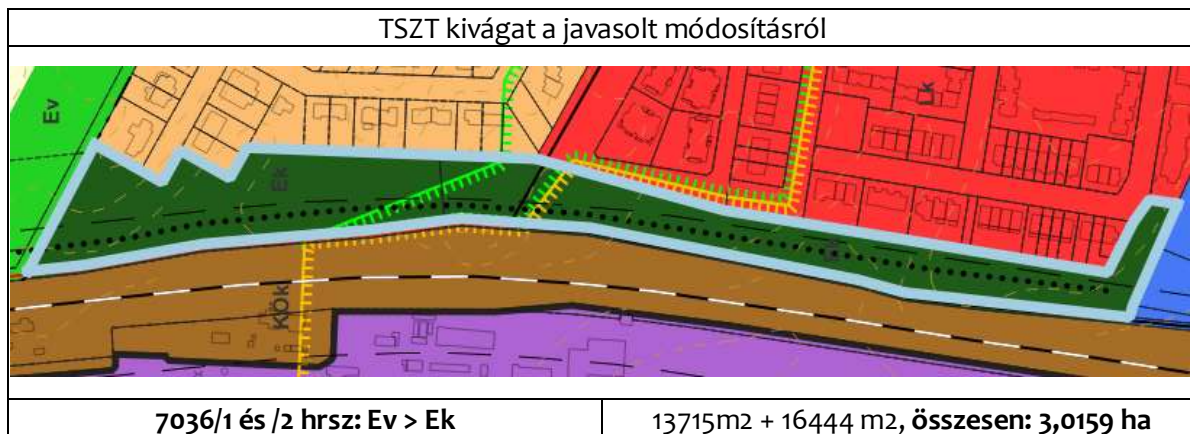
Táji-, természetvédelmi értékek vizsgálata

A vizsgált tömböt országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület-, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület-, (Naturazoo terület), országos ökológiai hálózat övezete **nem érinti**.

3.5 Az A2.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

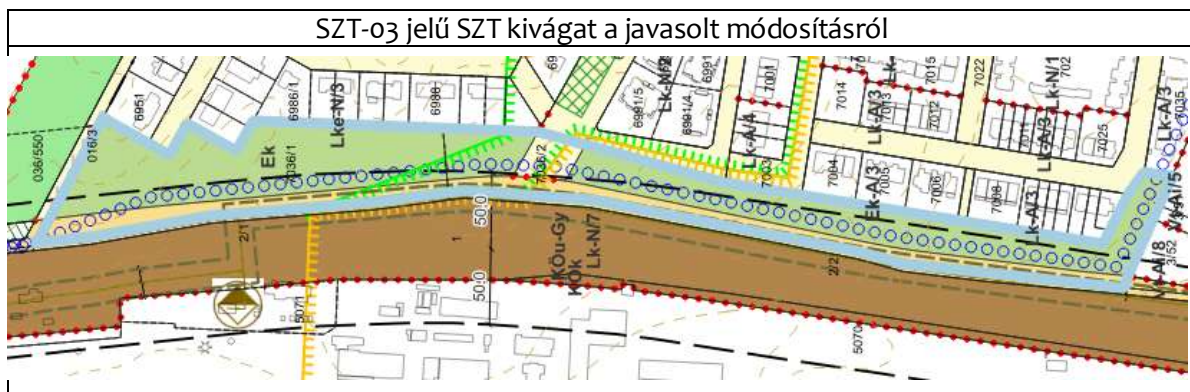
1. Településrendezés – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat

A jelenleg Dunakeszi északi területén épülő iskola komplexumtól kiépítendő tervezett kerékpárút kiépítésének építészeti megalapozásához szükséges a településrendezési tervekben jelölt, tervezett kerékpárút helyének biztosítása, melyhez a területigénybevétel a változással érintett közterületekre is kiterjed. Az építés feltételeként a véderdő övezeti besorolásának megváltoztatása szükséges, mely az erdő övezeti kategória megváltoztatásával javasolt a 7036/1, 7036/2 hrsz ingatlanok tekintetében. Az Ev jelű véderdő területfelhasználási kategória módosítása javasolt az Ek jelű közjóléti erdő területfelhasználási kategóriára.



2. Településrendezés –Helyi Építési Szabályzat

A testületi határozatban megfogalmazott változtatási szándék szakmai rendezése az SZT-03 jelű szabályozási tervlap módosítását igényli a településszerkezeti tervben eszközölt változásokkal összhangban, azaz az Ev övezet helyére Ek jelű övezet meghatározása javasolt. A HÉSZ normaszövegének módosítása nem javasolt.



3. Hatáselemzés

A módosítás iránya a terület használatában változás nem okoz, védett természeti értéket nem érint és a jövőben is biológiailag aktív felületként szolgál. A zöldfelület mértékének csökkenése kizárólag a kerékpárút építésének helyigényével érintően tervezett, ennek köszönhetően a környezet minőségében és a környezeti közegek állapotában változást nem okoz.

A módosítás társadalmi érdeket nem sért és az alternatív közlekedési módozat biztonságos kiépítése hozzájárulhat a településen belüli gépjárműforgalom csökkentéséhez.

3.6 Az A3.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A településtervek módosításának előkészítésével párhuzamosan készülő, tervezett IFIHÁZ építészeti terveinek előtervei alapján szükségessé válik a telek átsorolása Lke/4 építési övezetből Lk-Ai/4 jelű építési övezetbe a hatályos előírásokban szereplő legnagyobb beépítettség mutató várható túllépése miatt.

Határozat szövege alapján: „Építési hely kijelölése és a beépítési paraméterek módosítása az ifjúsági központ építése érdekében”



Tervezési terület lehatárolása:

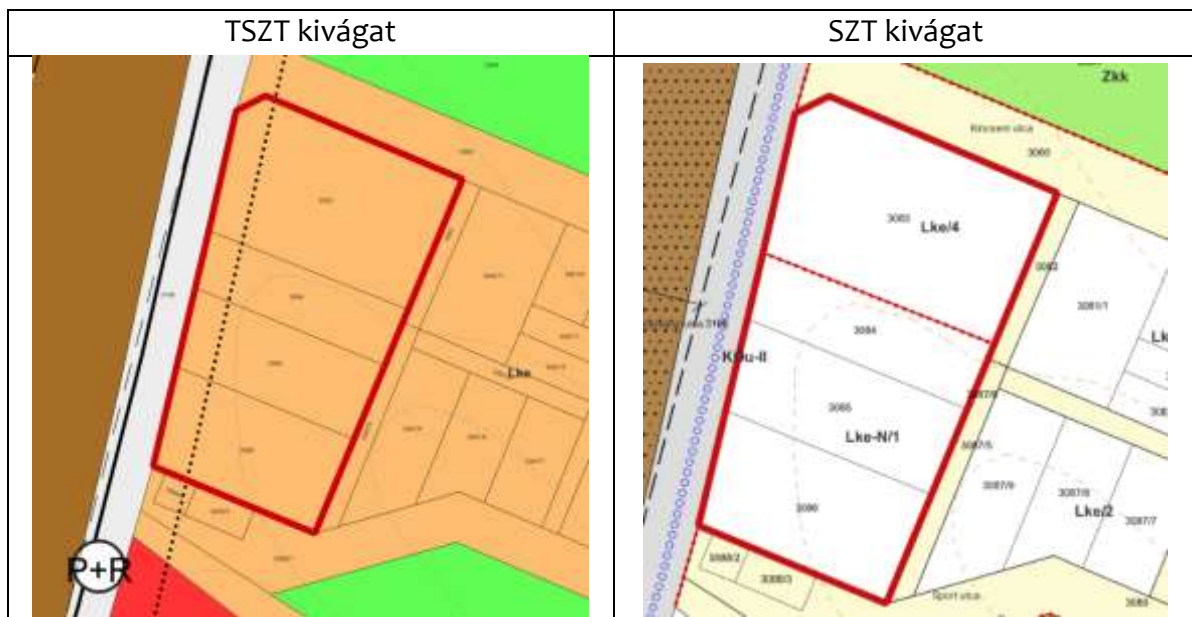


Dunakeszi, Verseny utca – Kincsem utca – 308/5 hrsz közterület – Sport utcák által határolt terület. Változással kizárólag a 3083 hrsz telek érintett.

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés

Dunakeszi Város településszerkezeti terve a változással érintett 3083 hrsz telket Lke jelű, kertvárosi lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja. A telek a gyűjtőút kategóriába sorolt Verseny utca mentén fekszik, melyen meglévő kerékpárosút nyomvonal is halad.



3. Területhasználat

A telken álló földszintes és F+1 emeletes épületek jelenleg üresen állnak és rossz állagúak. A telek zöldfelületi borítottsága alacsony. A földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség a valóságban magasabb, mivel a kétszintes épület Sajdik Sándor utca felé csatlakozó szárnya nincs ábrázolva a hivatalos alaptérképen.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.			
Ingotlan leíró adatai 2023.11.07			
DUNAKESZI Belterület 3083 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:		
2120 DUNAKESZI Verseny utca 14. "felülvizsgálat alatt"			
I. rész			
I. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar	0	2155	0.00



Állapot fotók:



Kincsem utca felől

Verseny utca felől

Sajdik Sándor utca felől

4. Közlekedés-, és közmű infrastruktúra

A telek a határoló közterületekről gépjárművel és gyalogosan is megközelíthető, közművesítettsége teljes.

5. Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

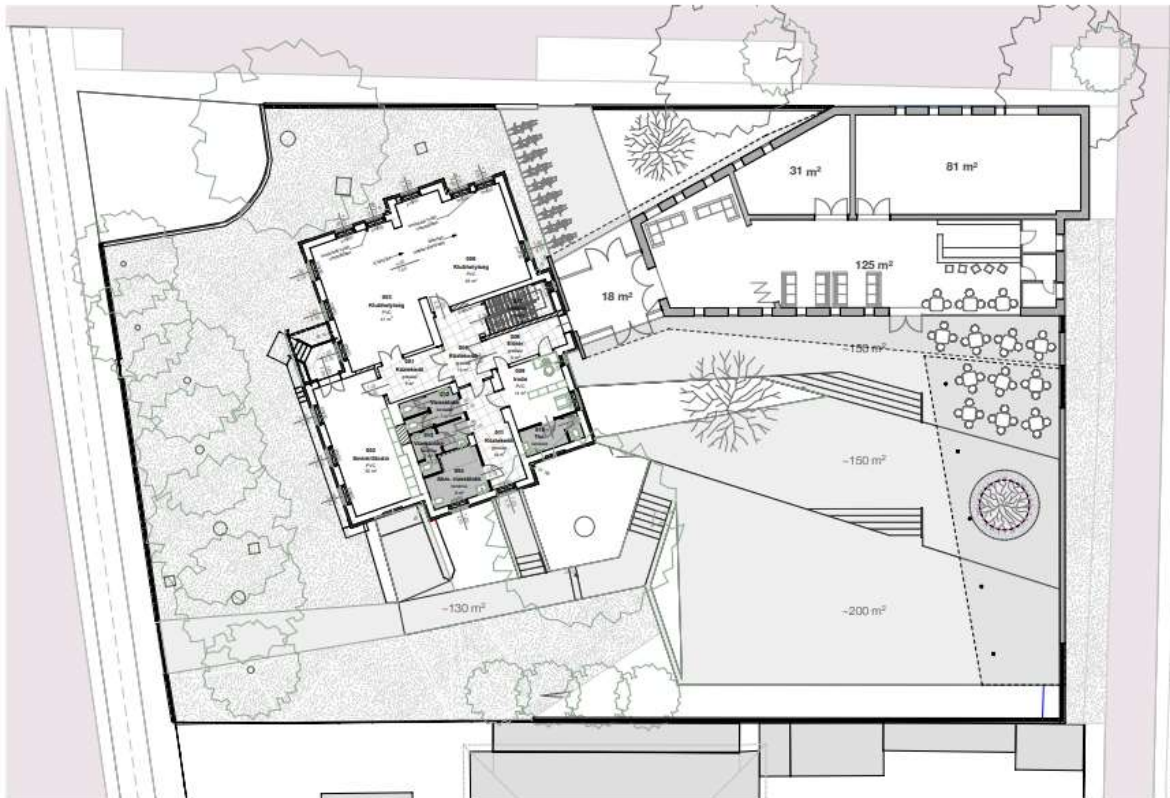
Táji-, természetvédelmi értékek vizsgálata

A vizsgált tömböt országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület-, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület-, (Natura2000 terület), országos ökológiai hálózat övezete **nem érinti**.

3.7 Az A3.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

A változással érintett, önkormányzati tulajdonban lévő telken IFIHÁZ létesítése tervezett. A készülő építészeti tervek alapján a hatályos építési övezetnek nem feleltethető meg a tervezett beépítés.

Tervezett helyszínrajz és beépítési mutatók:



forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

3083 hrsz telekméret: 2155 m²
tervezett beépítés: 717 m²
tervezett zöldfelület: 760 m²

a tervezett beépítési paraméter: 33%, mely NAGYOBB, mint a hatályos Lke/4-ben, amely 30%
a tervezett zöldfelületi mutató: 35%, mely KEVESEBB, mint a hatályos Lke/4-ben, amely 50%

1. Településrendezés – településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat

A tervezett új beépítéshez az Lke jelű kertvárosias lakóterületi területfelhasználási kategóriából az Lk jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába történő átlépés szükséges a megfelelő építési övezet és paraméterek megállapíthatóságához az épület építészeti megalapozásaként. A HÉSZ módosítással új építési övezet bevezetése nem indokolt. A megfelelő paraméterek biztosításához az Lk-Ai/4 jelű építési övezet alkalmazása javasolt, mely jellemzően alapintézmények elhelyezésére szolgáló lakóterületek építési övezeti kategóriája.

TSZT kivágat a javasolt módosításról	SZT09 kivágat a javasolt módosításról
3083 hrsz Lke > Lk	0,2155 ha + 0,0853 ha (kapcsolódó közterület); össz: 0,3008 ha

Az Lk-Ai/4 építési övezetben

- megengedett legnagyobb beépítettség: 50%,
- megengedett legkisebb zöldfelületi mutató: 20%,

így a tervezett 33%-os beépítettség és 35%-os zöldfelületi minimum értékek megfeleltethetők az új építési övezeti paramétereknek.

2. számú táblázat

1	A	B	C	D	E	F	G
2	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legkisebb telekterület (m ²)	megengedett legnagyobb építménymagasság * (m)	legkisebb zöldfelület (%)	megengedett legnagyobb szilárdterületi arány (m ² /m ²)
37	ALAPINTÉZMÉNYI						
38	Lk-Ai/1	-	30	-	10,5	55	1,0
39	Lk-Ai/2	-	30	-	6,5	60	0,75
40	Lk-Ai/3	-	30	-	7,5	30	1,0
41	Lk-Ai/4	-	50	-	9	20	1,0
42	Lk-Ai/5	-	35	10000	12,5	40	1,5

A HÉSZ szöveges munkarészének módosítása nem-, azonban az SZ 09 jelű szabályozási tervlapon az építési övezet módosításának átvezetése szükséges.

2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért. A módosítással védett természeti terület, védett természeti érték veszélyeztetésének lehetősége nem áll fenn. A lakóterületen történő változtatás a környezeti elemek vonatkozásában semleges hatást eredményez. A módosítással a zöldfelületi minimum érték csökken, ugyanakkor a közérdekből megvalósuló Ifiház tervezett kertjének kialakításával egy intenzívebb, nagyobb kondicionáló-, és esztétikai értékkel bíró zöldfelület valósul meg.

3.8 A B1.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja:

A 2023. júliusába elfogadott településfejlesztési szerződés alapján a KT felhatalmazás a határozatban nevesített telkek közül kizárólag Dunakeszi, 04/5,13 hrsz, telkekre vonatkozóan támogatott. A módosítás az Mko jelű övezetbe sorolt telkek Gksz jelű építési övezetbe történő átsorolása tervezett.

Határozat szövege alapján: „Az északi gazdasági terület egy része szabályozásának kialakítása (04/5; 04/13 hrsz ingatlanok)”



Tervezési terület lehatárolása:

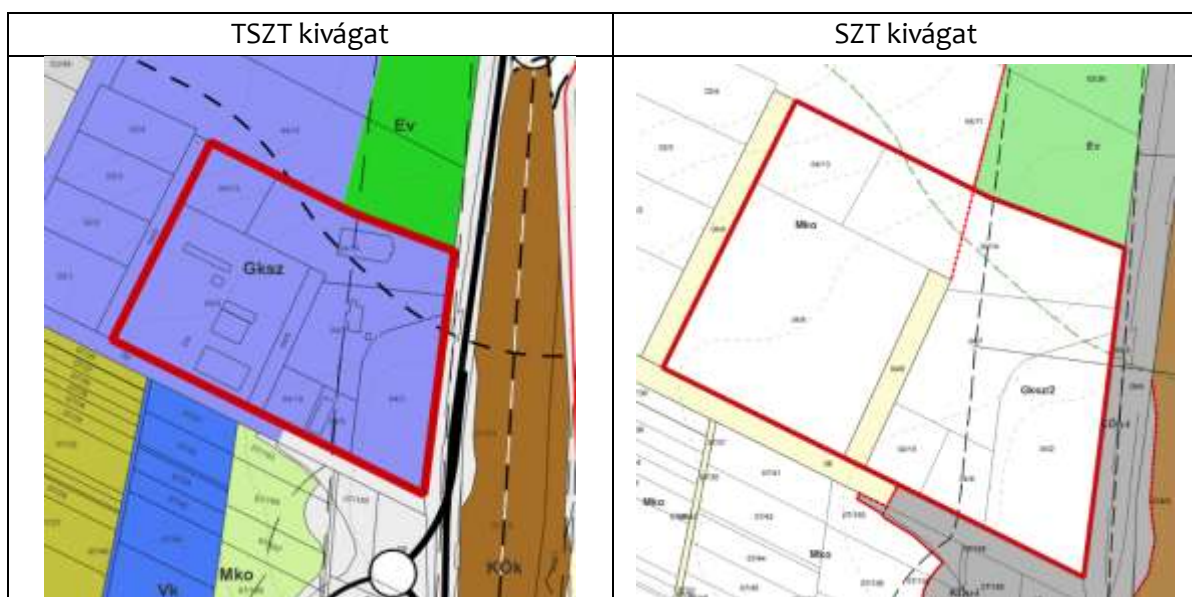


Dunakeszi, 2.sz. főút – 06 hrsz közterület – 04/4 hrsz közterület –Mk és Ev övezetbe sorolt 04/11 hrsz által határolt terület. HÉSZ módosítással kizárólag a kiemelt, településfejlesztési szerződéssel érintett, 04/5 és 04/13 hrsz kivett, beépítetlen területek érintettek

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés

Dunakeszi Város településszerkezeti terve a tervezési területet Gksz jelű, gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába sorolja. A telkek a 2. számú főút mellett fekszenek az M2 gyorsforgalmi út és a 2.sz. főutat összekötő út lehajtó csomópontjától északra. A területet a 2. sz. főút 50 méteres védőtávolsága érinti.



3. Területhasználat

A tervezési terület a 2.sz. főút mellett fekszik az M2 gyorsúttal összekötő út csomópontjából északra. A változással érintett terület környezetében (a tervezési területen belül) kialakult gazdasági terület található, melyen működő benzinkút, raktár csarnok, autókereskedés, autós szaküzlet található. A 04/10 hrsz telek üres, beépítetlen, a 04/13 hrsz telken csarnok épület vázszerkezete található.

A változással érintett 04/5 hrsz kivett telek jelenleg körbekerített, részben beépítetlen, részben beépített terület, a 04/13 hrsz telek üres, körbekerített. A földhivatali térképen szereplő épületek már nem állnak és a 04/4 hrsz közterület menti telekrészen új raktár beépítés és gazdasági udvar kialakítása látszik.

hrsz	telekméret (ha)	TSZT besorolás	HÉSZ ép. övezet
04/5	1,4512	Gksz	Má
04/9	0,1548	Gksz	Gksz/2
04/10	0,1548	Gksz	Gksz/2
04/13	0,3169	Gksz	Má
04/14	0,8242	Gksz	egy része Má egy része Gksz/2

hrsz	művelési ág
04/5	kivett major
04/9	kivett raktár
04/10	kivett beépítetlen terület
04/13	kivett beépítetlen terület
04/14	kivett beépítetlen terület

4. Közlekedés-, és közmű infrastruktúra

A terület a 2.sz. főútról leágazó, aszfaltos Rév utcáról gépjárművel megközelíthető. A Rév utcából nyíló közterületek burkolatlan földutak. Gyalogos és kerékpárút a területen nincs kiépítve. A terület közművesítettsége részleges. (Lsd E-közmű nyilvántartás térkép)

5. Értékvizsgálat

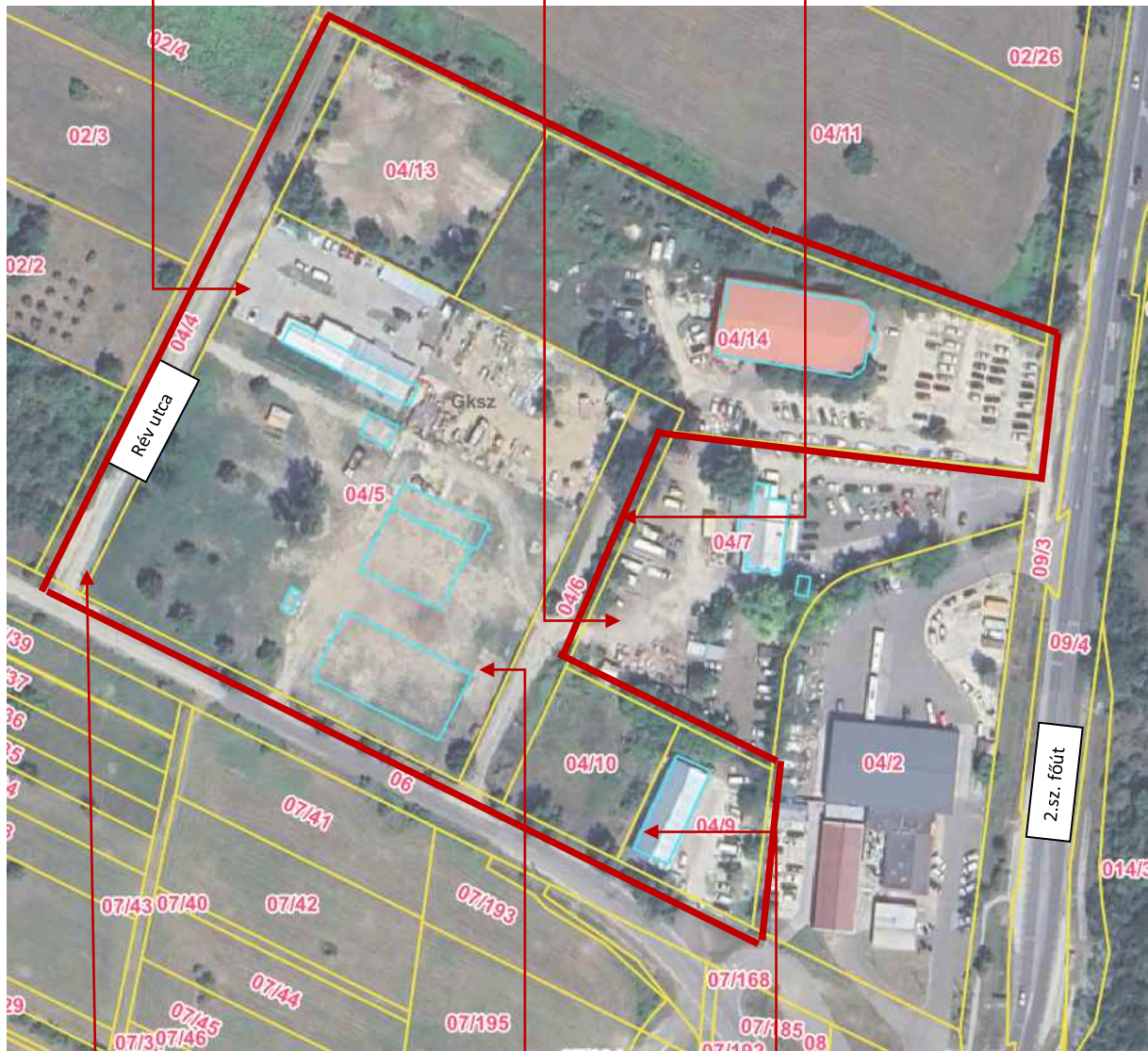
Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

Táji-, természetvédelmi értékek vizsgálata

A vizsgált tömböt országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület-, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület-, (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezete **nem érinti**.

Állapot fotók:





E-KÖZMŰ

Dunakeszi, 04/5 hrsz

E-Közmű nyilvántartás

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-Közmű rendszerben (2023. 10. 19.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

3.9 A B1.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

A változással érintett telkek tulajdonosa kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a HÉSZ módosításának kezdeményezése céljából annak érdekében, hogy a településszerkezeti terven jelölt gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriának megfelelően a telek beépíthetőségének építésjogi megalapozása biztosított legyen.

A területen a szomszédos, meglévő területhasználathoz kapcsolódóan a gépjármű tulajdonosok célcsoportjának szánt szolgáltatások kiépítése tervezett, kis- és középvállalkozások telephelyeként, mint autómosó, elektromos töltőállomás, gumiszerelő, stb.

A megkötött településfejlesztési szerződésben meghatározásra kerültek a telek beépíthetőségének keretei, mely a HÉSZ módosítás során az építési övezet megállapításának alapjaként szolgál, ezek:

- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- megengedett épületmagasság: 9,0 méter
- legnagyobb párkánymagasság: 9,0 méter
- a területen kizárt rendeltetések: szállás jellegű, munkásszálló

1. Településrendezés

A tervezett fejlesztésekhez a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítás kizárólag a HÉSZ és annak szabályozási tervlap mellékleténre korlátozódik.

A HÉSZ módosítással új építési övezet beiktatása javasolt az alábbi paraméterekkel:

Gksz/17 építési övezetben a

- megengedett legnagyobb beépítettség: 50%,
- megengedett legkisebb zöldfelületi mutató: 20%,

így a tervezett 33%-os beépítettség és 35%-os zöldfelületi minimum értékek megfeleltethetők az új építési övezeti paramétereknek.

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jelö	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szomszédos mutató
2			(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)

19	Gksz/17	SZ	30	1200	9,0	20	0,9
----	---------	----	----	------	-----	----	-----

A területre vonatkozó építési előírások a HÉSZ szerint:

„20. Gazdasági területek

26. §

A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató és ipari területekre tagozódnak.

(1) A területen

- önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető,
 - meglévő lakófunkció felújítható, korszerűsíthető a komfortfokozat emelése érdekében, a kialakult épületmagasságot nem meghaladó mértékben,
 - max. gerincmagasság: 23,5 m.
- (2) A területen az alábbi melléképítmények nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - szökőkút,
 - lábon álló kerti tető,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,00 métert meghaladó magasságú szélkerék, antennaoszlop.
- (3) A gazdasági terület ingatlanain földdeponia csak az adott ingatlanra engedélyezett építéssel összefüggésben helyezhető el.

- (4) A gazdasági területen az alábbi mérnöki létesítmények (sajátos építmények):
a) reklámtorony,
b) gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló műszaki alkotások maximum 30,0 méteres épületmagassággal engedélyezhetők.
(5) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: részleges.

21. Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) területek

27. §⁵

(1) A területen elsősorban az alábbi nem zavaró hatású, gazdasági: ⁵

- a) védőtávolságot nem igénylő, környezeti hatásvizsgálathoz nem kötött üzemi termelő (nem ipari) és raktározási,
b) igazgatási, irodai,
c) kereskedelmi,
d) szolgáltató,
e) vendéglátó,
f) kutatás-, fejlesztési,
g) sport,
h) üzemanyagtöltő, autósosó

rendeltetésű építmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.

(2) Telekalakítás során az építési telek minimális szélessége (SZ)-, mélysége(M) méterben kifejezve: SZ25; M50.”

A HÉSZ kiegészítése javasolt a településfejlesztési szerződésben rögzített keretszabályok teljeskörű beépítése okán. A HÉSZ a 28.§-ban szabályozza az egyes részterületekre vonatkozó építési előírásokat, így azt az alábbi (9) bekezdéssel kell kiegészíteni:

(9) A Rév utca mentén fekvő Gksz/17 jelű építési övezetben:

- a) előkert mérete: 0,0 méter,
b) hátsókert mérete: 6,0 méter,
c) nem elhelyezhető rendeltetések: szállás jellegű, munkásszálló
d) legnagyobb párkánymagasság: 9,0 méter.

	SZT kivágot a javasolt módosításról
A HÉSZ SZ 01 jelű szabályozási tervlapján az építési övezet módosításának átvezetése szükséges.	

2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát (Gksz, autóút, külterületi szántók) nem korlátozza, környezeti terhelésével sem a levegőminőség sem a zaj hatás tekintetében konfliktust nem okoz. A környezeti elemek tekintetében a terület a védendő lakóterületektől, területhasználatoktól távol esik. A változtatás művelésből kivett telkeket érint, így termőföld igénybevételével nem jár.

3.10 A B2.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A Fő út menti épületek párkánymagasságra vonatkozó előírás törlése a Vi-Ai/2 jelű építési övezetre vonatkozóan. Az ingatlanon álló szakorvosi rendelő épület magassága meghaladja az előírásban előírtat, továbbá az új pszichiátria épülete a Fő út utcaképeben nem jelenik meg és az előírás törlésével az épület bővítése lehetővé válik.

Határozat szövege alapján: „Vt-Ai/2 építési övezet előírásai közül kerüljön törlésre a Fő út menti 5-6 méteres párkánymagasságra vonatkozó előírás.”



Tervezési terület lehatárolása:



Dunakeszi, Fő út – Árpád utca – Szent István utca – Dr. Cseresznyés Ernő utca által határolt terület. Változtatással kizárólag a tömbben fekvő, Vt-Ai/2 jelű építési övezetbe sorolt szakorvosi rendelő telke érintett.

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés

A fejezetben kizárólag a vonatkozó HÉSZ előírásokat vizsgáljuk, tekintettel arra, hogy a módosításnak a TSZT-re vonatkozóan nincs kihatása.

HÉSZ módosításra vonatkozó előírása:

„25. §

(5) A Fő út mellett fekvő ingatlanokon a Bazsanth Vince utcától a Nap utca – Béke utca csatlakozásáig:

- ereszmagasság min: 5,0 méter, maximum 6,0 méter lehet és az ereszmagasság csatlakozásánál maximum 0,5 méteres eltérés megengedett,
- térszín alatt kizárólag gépkocsi tároló és egyéb tároló kialakítása megengedett.”

hatályos SZT kivágat



A Fő utcának Bazsanth Vince utca és Nap utca – Béke utca csatlakozása közötti szakaszán a Vt/8 és a vizsgált Vt-Ai/2 jelű építési övezet található. A szakaszon fekvő többi telek jellemzően Lk jelű, azaz kisvárosias lakóterület építési övezetébe sorolt. Megállapítható, hogy az építési övezeti besorolás alapján a vizsgált előírás kizárólag ezen két telekre vonatkozik.



3. Beépítési jellemzők

A HÉSZ 25.§(5) bekezdésének előírása a Fő út menti egységes építészeti utcakép érdekében került megfogalmazásra, az új épületek, illetve átalakításra tervezett épületekre vonatkozóan. A szabály nem határozza meg az utcakép szempontjából meghatározó telekmélységet, melyen belül a látvány feltárulását indokolt korlátok közé szorítani. Azon telkek esetében, -mint amilyen a szakrendelő telke (4462/1 hrsz) is- melyek telekmérete és morfológiája eltér a védendő utcára jellemző beépítéstől, a szabály korlátozza a Fő utcától távol eső azon beépítések megvalósítását, mely az adott utcaképet nem formálja mivel az kívül esik az utcáról befogható látványon.

A város a közelmúltban felépített Pszichiátria Gondozó épületét kívánja bővíteni, mely elképzelésnek a hivatkozott előírás gátat szab, ezért az Önkormányzat az előírás pontosításának szükségességéről döntött.

Az új Pszichiátriai Gondozó épülete a telekbelsőben, mely a Fő utca telekhatárától 70,0 méterre áll. Az épület párkánymagassága 6,0 méter.



Az SZTK épülete a Fő utcáról nézve. Az épület homlokzata 30,0 méterre áll az utcai telekhatártól mérve.

Az épület párkánymagassága 9,0 méter.

4. Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

3.11A B2.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

A vizsgálatban részletezettek okán a HÉSZ 25.§(5) bekezdés előírásának pontosítása javasolt a Fő utcára jellemző telekstruktúrától és beépítéstől eltérő telkek építési előírásainak indokolatlan korlátozása alóli felmentése érdekében. A változtatás a szabályozási tervlap módosítását nem igényli.

1. Településrendezés

A hivatkozott bekezdés szövegét az alábbiak szerint javasolt módosítani:

„25. §

(5) A Fő út mellett fekvő, **Vt-Ai/2 építési övezetbe nem sorolt** ingatlanokon a Bazsanth Vince utcától a Nap utca – Béke utca csatlakozásáig:

- c) ereszmagasság min:5,0 méter, maximum 6,0 méter lehet és az ereszmagasság csatlakozásánál maximum 0,5 méteres eltérés megengedett,
- d) térszín alatt kizárólag gépkocsi tároló és egyéb tároló kialakítása megengedett.”

2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

3.12 A B3.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

Dunakeszi Verseny utcai buszfordulójánál építési hely jelölése szükséges a sofőrök pihenőhelyének kialakítása céljából.

Határozat szövege alapján: „Épület elhelyezhetősége érdekében építési hely kijelölése a verseny utcai autóbusz forduló területén.”

Tervezési terület lehatárolása:

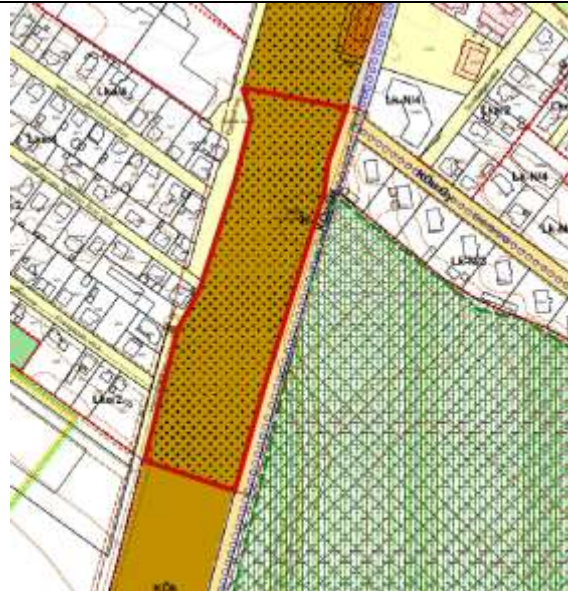
Dunakeszi, Verseny utca menti vasúti terület 3915/1 hrsz telke, melyen módosítással kizárólag a vasútállomás parkolójától délre működő buszforduló területe érintett.



forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés



A fejezetben kizárólag a vonatkozó HÉSZ előírásokat vizsgáljuk, tekintettel arra, hogy a módosításnak a TSZT-re vonatkozóan nincs kihatása.

<p>43.§</p> <p>(1) „A közlekedési területen, a szabályozási tervlapon építési hellyel meghatározott területen belül az alábbi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el:</p> <ul style="list-style-type: none">a) közlekedési,b) vendéglátó, kereskedelmi-szolgáltató,c) igazgatási, üzemeltetési (állomás, mérnökség),d) üzemanyagtöltő állomás,e) autósó.”	<p>hatályos SZT kivágat</p> 
--	--

3. Területhasználat

A terület önkormányzati tulajdonban lévő közterület, melyen a vasúti felüljáró mellett található a kormányablak épülete, majd a vasútállomás épülete, valamint mindezeket kiszolgáló P+R parkoló területek a vasúti műtárgyak által nem érintett, Verseny utca menti telekrészen. A Verseny utca végén található egy körbe kerített szennyvízátelő, valamint a körül egy autóbuszforduló és pihenő.

Állapot fotók:

szennyvízátelő	buszos pihenő
	

6. Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék **nem található**. A vasútállomás épülete okán a tárgyalat, 3915/1 hrsz telek helyi védett épületként nyilvántartott a helyi településképi védelmi rendelet 2. mellékletének nyilvántartása szerint.

3.13 A B3.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

Az Önkormányzat tervei szerint az autóbussz forduló területén sofőrök számára pihenő épület elhelyezése tervezett, melynek építésjogi megalapozását az övezetben jelölt építési hely jelölése adhatja.

1. Településrendezés

A módosítás a HÉSZ normaszövegét nem érinti, a tervezett rendeltetés elhelyezését a HÉSZ 43.§ (1) bekezdés c) pontja lehetővé teszi az építési hely jelölése esetén, ezért az SZ09 jelű szabályozási tervlap módosítása javasolt.



2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

3.14 A B4.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

Dunakeszi, 3039/2 hrsz-en a Kincsem közben lévő óvónő szálló épületére vonatkozóan a Vt-Ai/16 építési övezetben szálláshely szolgáltatás rendeltetés előírása helyett 35 lakásos lakó rendeltetés előírása tervezett.

Határozat szövege alapján: „A Vt/16 jelű építési övezetbe sorolt óvónőszálló telkén a szálláshelyszolgáltatás helyett 35 lakásos lakó rendeltetés rögzítése a vonatkozó előírásokban.”



Tervezési terület lehatárolása:

Dunakeszi, Verseny utca – Posta utca – Kincsem köz – Kincsem út – erdő által határolt terület. Változással kizárólag a 3039/2 hrsz telek.



forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés

A fejezetben kizárólag a vonatkozó HÉSZ előírásokat vizsgáljuk, tekintettel arra, hogy a módosításnak a TSZT-re vonatkozóan nincs kihatása. A vizsgált, 3039/2 hrsz telek a szabályozási tervlapon Vt-Ai/16 jelű építési övezetbe sorolt, melyre az alábbi építési előírások vonatkoznak:

„18. Vegyes területek

23. §

(1) A vegyes területek:

a) Vt településközponti vegyes, területfelhasználási egységbe soroltak

24. §

(1) *Eltérő építési övezeti előírás hiányában önállóan-, vagy vegyesen*

a) *elhelyezhető* rendeltetés:

aa) lakó,

ab) 500 m² nettó eladóterületet meg nem haladó kereskedelmi,

ac) szolgáltató-, vendéglátó-, továbbá az építési övezetben meghatározott paraméterek alapján számított bruttó szintterület legfeljebb 1%-ának mértékéig szálláshely szolgáltató,⁴

ad) irodai-, konferencia célú

ae) egyéb közösségi szórakoztató a Bazzsanth Vince utca – Fő utca – Alsótabán utca – Szent István utca által határolt területen belül,

af) elsősorban a Vt-Ai jelű építési övezetben a városi szintű ellátást szolgáló igazgatási, oktatási-, művelődési-, egészségügyi-, szociális,

ag) hitéleti,

ah) sport célú,

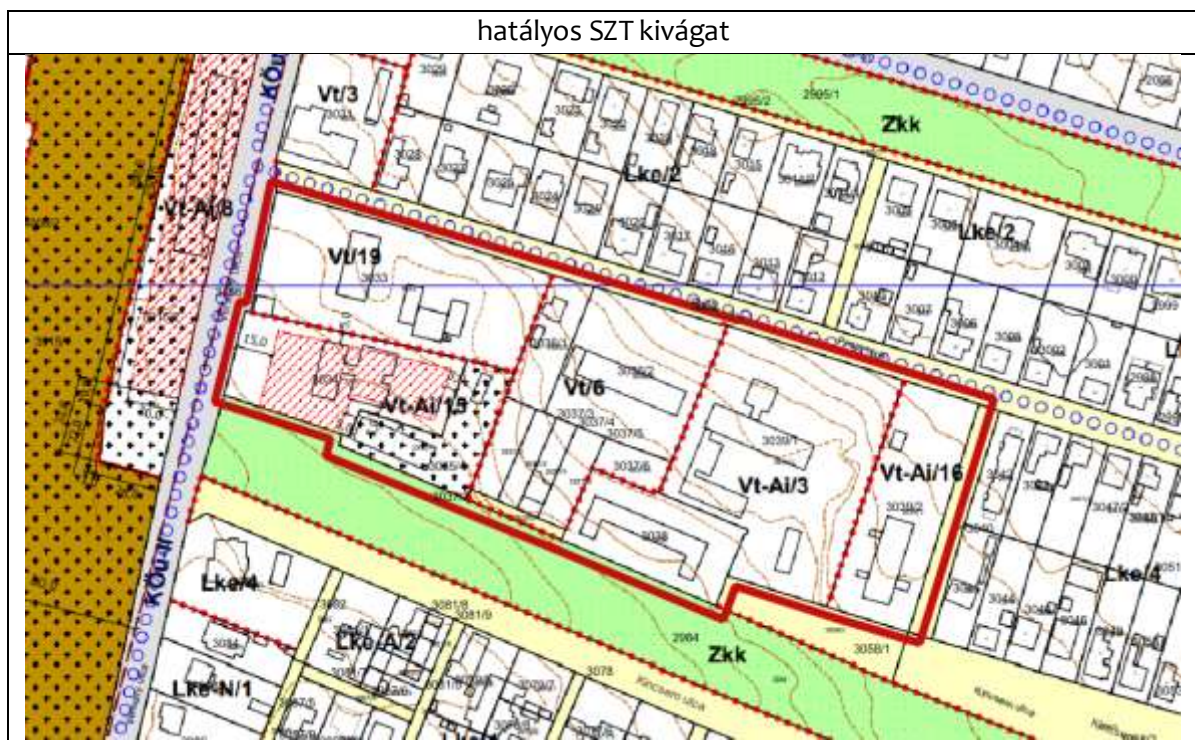
ai) térszín alatt parkoló,

aj) önálló parkolóterület.

ak) Vt-Ai építési övezetekben nővérszálló, óvónő szálló⁴
al) Vt-Ai/16 jelű építési övezetben meghatározott paraméterek alapján számított bruttó szintterület teljes mértékig szállásjellegű rendeltetésként idősök otthona, nővér-, és óvónő szálló önállóan vagy vegyesen elhelyezhető.”

4.számú táblázat^{2,4}

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett (legkisebb) - legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
2			(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
38 ⁵	Vt-Ai/16	SZ	30	3000	7,5	40	1,0



A tervezési területen belül fekvő telkek mindegyike településközponti vegyes építési övezetbe sorolt. A vizsgált telekkel szemközti ingatlanok kertvárosias lakóterületi besorolásban jelöltek.

4. Területhasználat

A változással érintett 3039/2 hrsz ingatlan Dunakeszi Város Önkormányzati tulajdonában áll, melyen egy F+1+T épület található, melyben jelenleg öregek napközi otthona és gondozási központként funkcionál. Az épület elavult, korszerűtlen, környezete rendezett, a telek az építési előírásoknak megfelelő beépítési jellemzőkkel bír.

Állapot fotók:



3. Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék **nem található**. A tervezési területen belül fekszik a 3035/4 hrsz telken egy volt lovarda épület, mely helyi védett épületként nyilvántartott a helyi településképvédelmi rendelet 2. mellékletének nyilvántartása szerint.

3.15 A B4.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

A vizsgált telken nővér-, és óvónő szálló létesítése tervezett. Az építészeti tervek készítése során kiderült, hogy a vonatkozó ágazati jogszabályi előírások a tervezett funkcióhoz kötelezően olyan többlet funkciók kialakítását írja elő, melyek kiépítési kötelezettsége indokolatlanul megnöveli a beruházási költségeket a tervezett beruházási keretet meghaladóan. A megoldást az Önkormányzat abban látja, hogy az egészségügyi dolgozók lakhatását szolgáló lakások létesítésével oldja meg, melyet a vonatkozó építési övezeti előírások nem tesznek lehetővé, ezért a vonatkozó HÉSZ pontok módosítása szükséges.

3. Településrendezés

A módosítás csak a HÉSZ normaszövegének módosítását teszi szükségessé, a szabályozási tervlap változtatása nem indokolt.

A HÉSZ 24.§ (1) bekezdés ak), al) pontjának módosítása az alábbiak szerint javasolt:

„ak)Vt-Ai építési övezetekben ~~nővérszálló, óvónő szálló~~ **szolgálati lakás**.

al) Vt-Ai/16 jelű építési övezetben **a** meghatározott paraméterek alapján számított bruttó szintterület teljes mértékéig idősök otthona **és legfeljebb 35 lakó rendeltetéssel szolgálati lakás rendeltetési célú épület kialakítása és ~~óvónő szálló~~ önállóan vagy vegyesen megengedett elhelyezhető.**”

4. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért. Az egészségügyi és nevelési infrastruktúra fejlesztése pozitívan befolyásolja a helyben foglalkoztatási esélyeket.

3.16 A B5.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A Dunakeszi, 6332 hrsz telket érintő szabályozási vonaltörlése, mivel jelölése okafogyottá vált, így további telekalakítási kötelezettséget nem eredményez.

Határozat szövege alapján: „A 6332 hrsz-ú telek északi, nyugati határán a szabályozási vonal kerüljön törlésre.”



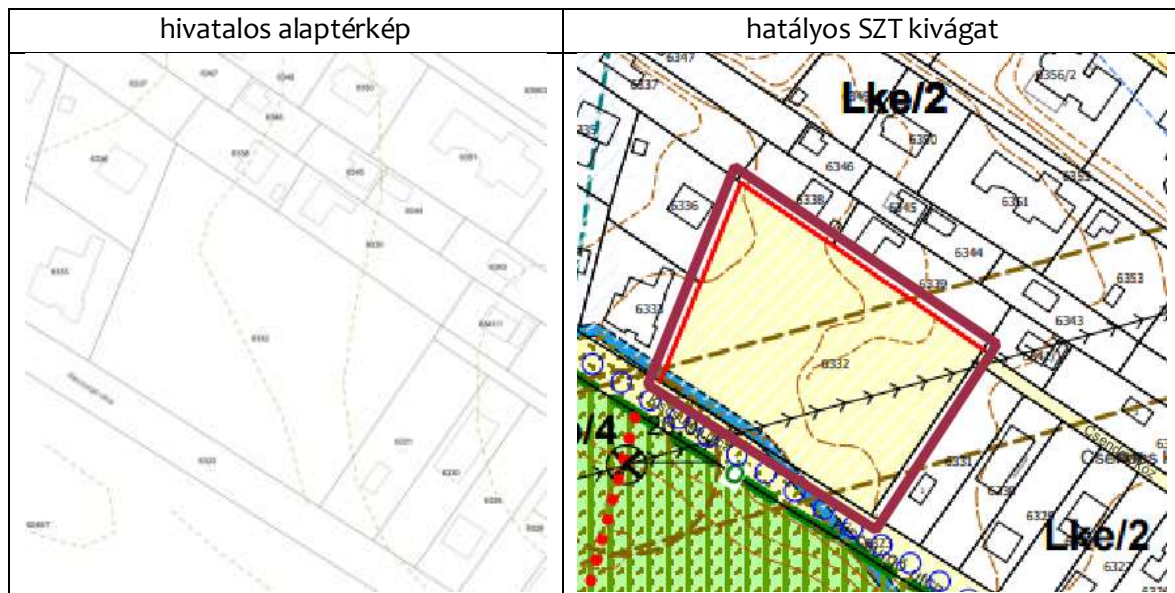
Tervezési terület lehatárolása: Dunakeszi, 6332 hrsz közterület.

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto



2. Településrendezés

A fejezetben kizárólag a vonatkozó HÉSZ előírásokat vizsgáljuk, tekintettel arra, hogy a módosításnak a TSZT-re vonatkozóan nincs kihatása.



3. Területhasználat

A terület önkormányzati tulajdonban lévő közterület, melyen hírközlési átjátszó torony található. A közterület nincs körbe kerítve, a torony körbejárhatósága biztosított.



forrás: google térkép

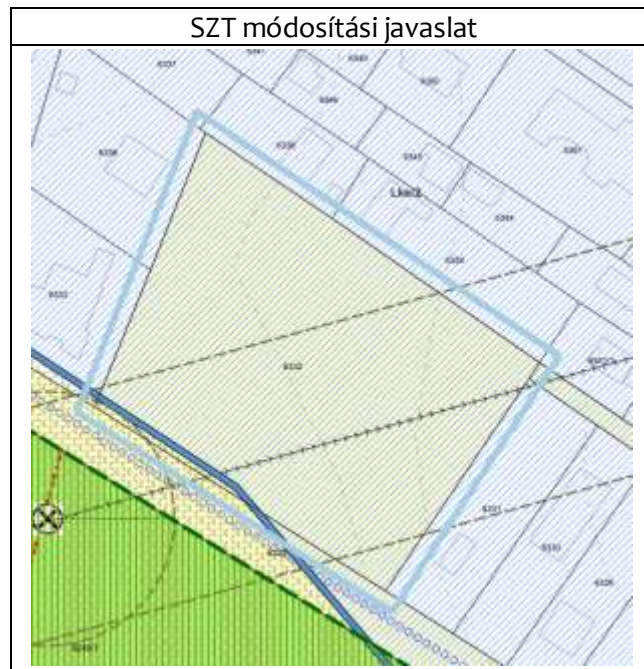


A hatályos szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalak mentén az önálló közterületi telek kialakításra került, a telek rendezettnek tekinthető.

3.17 A B5.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

1. Településrendezés

A módosítás a HÉSZ normaszövegét nem érinti, a szabályozási vonal törlése az SZ01 jelű szabályozási tervlap módosítását igényli.



2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért. A szabályozási vonal törlésével az építésügyi tárgyú jogszabályoknak való megfeleltetés teljesül.

3.18 A B6.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A HÉSZ parkolási előírások 93.§(2b) bekezdés a) pontjában tévesen az épületekre megfogalmazott kötelezettséget a lakásokra hivatkozva kell megfogalmazni. A módosítás általános szöveges változtatást jelent, ezért tervezési terület lehatárolás nem történt.

Határozat szövege alapján: „A gépjármű tároló építési kötelezettség megfogalmazásában történt előírás pontosítása.”

2. Településrendezés

A fejezetben kizárólag a vonatkozó HÉSZ előírásokat vizsgáljuk, tekintettel arra, hogy a módosításnak a TSZT-re vonatkozóan nincs kihatása. A vizsgált, HÉSZ 93.§ (2b) bekezdés a) és b) pontjai az alábbi építési előírásokat tartalmazza:

„40. Parkolásra vonatkozó rendelkezések

93.§

(2b) Az Lk, Lke és Vt építési övezetekben a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett

a) lakásonként legalább 20 m² felszíni parkolóhely kialakításáról kell gondoskodni a 80 m² nettó szintterületet meg nem haladó új épület elhelyezése és meglévő épület 20 m² nettó szintterületet meg nem haladó bővítése esetén úgy, hogy a 20 m²-nyi felszíni parkoló gépjármű tároló részére beépíthető legyen (főépítmény és egyéb kiegészítő rendeltetés részére ennyivel kevesebb beépítés valósítható meg),

b) a 80 m² nettó szintterületet meghaladó új épület elhelyezése és meglévő épület 20 m² nettó szintterületet meghaladó bővítése esetében felszíni parkoló csak a gépjármű elhelyezési kötelezettség mértékén túli járművek számára létesíthető.”

3.19 A B6.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

1. Településrendezés

A változtatás a HÉSZ szabályozási tervlapjának módosítását nem érinti, a hivatkozott HÉSZ szövegének pontosítása azért vált indokoltá, mert az építetők sajátos jogértelmezése szerint az előírás lehetőséget ad a jogalkotói szándéktól eltérően a szükséges parkolók megépítési kötelezettsége alóli felmentéshez. A jogértelmezésből adódó kikapuk lezárásához az előírás alábbiak szerinti módosítása javasolt:

„93.§

(2b) Az Lk, Lke és Vt építési övezetekben a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett

a) lakásonként az építési telek legalább 20 m² -es területén személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani felszíni parkolóhely kiépítésével vagy épületen belüli elhelyezéssel kialakításáról ~~kell gondoskodni~~ a 80 m² nettó szintterületet meg nem haladó új lakó rendeltetés épület kialakítása elhelyezése és meglévő lakó rendeltetés épület 20 m² nettó szintterületet meg nem haladó bővítése esetén. ~~úgy, hogy a 20 m²-nyi felszíni parkoló gépjármű tároló részére beépíthető legyen (főépítmény és egyéb kiegészítő rendeltetés részére ennyivel kevesebb beépítés valósítható meg).~~

b) a 80 m² nettó szintterületet meghaladó új lakó rendeltetés kialakítása és meglévő lakó rendeltetés 20 m² nettó szintterületet meghaladó bővítése esetében felszíni parkoló csak a gépjármű elhelyezési kötelezettség mértékén túli járművek számára létesíthető.”

2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás társadalmi érdeket nem sért, tekintettel arra, hogy az előírás a telekhasználattal járó gépkocsi használat és tárolás módját telken belülré szorítja az országos előírásoknak megfelelően, így biztosítottá válik a környező közterületeken bonyolódó forgalom akadálytalan levezetése.

3.20 A B7.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A HÉSZ 20.§ (15) bekezdés előírásának pontosítása a „Fő út mindkét oldalán” megfogalmazással, a szabály egyértelműsítése céljából.

Határozat szövege alapján: „A Fő út menti ingatlanok előírásainak pontosítása a 20.§(15) bekezdés pontosításával.”

Tervezési terület lehatárolása:



forrás: Google Earth és E-TÉR
ortofoto

Dunakeszi, a Fő út kelet-nyugati oldalán, az Lk-A/7 jelű építési övezetben fekvő telkek az Árpád utca – Dr. Cseresnyés Ernő utca és Bazsanth Vince – Felsőtabán utcák által határolt területen.

2. Településrendezés

A fejezetben kizárólag a vonatkozó HÉSZ előírásokat vizsgáljuk, tekintettel arra, hogy a módosításnak a TSZT-re vonatkozóan nincs kihatása. A vizsgált, HÉSZ 20.§ (15) bekezdésének felvezető mondata az alábbi építési előírásokat tartalmazza:

„6. Kisvárosias (Lk) lakóterület

20.§

(15) A Fő úttal határos telkeken a Bajcsy-Zs. utca és az Árpád utca közötti szakaszon az Lk-A/7 jelű építési övezetben:”



3. Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

3.21 A B7.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

Jogalkotói szándék szerint a 20.§(15) bekezdés előírásai a vizsgálatban szereplő kivágoton kiemelt ingatlanokra vonatkozik, azonban a felvezető mondat az építési eljárások során sokszor félreértelmezett, mely szerint azt csak a Fő utca nyugati oldalára értik az építetők. A jogértelmezés pontosítása érdekében a felvezető szöveg kiegészítése, pontosítása szükséges.

1. Településrendezés

A HÉSZ 20.§(15) bekezdésének felvezető mondata helyébe az alábbi szöveg illesztése javasolt:
„(15) Az Lk-A/7 jelű építési övezetbe sorolt azon ingatlanokon, melyek a Felsőtabán utcától északra a Fő utcával határosan-, és az Árpád utcától délre a Fő utcával határosan fekszenek:”

2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért. A szöveg pontosítással a rendelet közérthetősége javul.

3.22 A B8.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A Barátság úti piac telkén a piac, mind önálló rendeltetés nevesítése az érintett építési övezetben, pályázati forrás igényléséhez szükséges kritériuménak való megfeleltetés céljából.

Határozat szövege alapján: „A Barátság úti piac funkció nevesítése az 5220/93 hrsz-ú ingatlanon.”



forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto



Tervezési terület lehatárolása:

Dunakeszi, Barátság útja – Kavics utca – Meder utca – 5220/105 hrsz közterület által határolt terület.

A módosítás kizárólag az 5220/93 hrsz telke érinti.

2. Településrendezés

A fejezetben kizárólag a vonatkozó HÉSZ előírásokat vizsgáljuk, tekintettel arra, hogy a módosításnak a TSZT-re vonatkozóan nincs kihatása. A vizsgált ingatlant a HÉSZ szabályozási tervlap melléklete Vt/14 jelű építési övezetbe sorolja, melyre vonatkozóan az alábbi részletes előírások tartalmazza a rendelet:

19. Településközpont vegyes (Vt) területek

25. §

„(10) A Repülőtéri út, Fóti út, közigazgatási határ, 056/10 hrsz-ú út által határolt tömbben a Vt-Ai/3, Vt/14 jelű építési övezetben lakó és az intézményi funkcióhoz kapcsolódó szolgálati lakó rendeltetés nem helyezhető el.

...

(16) A Vt/14 jelű építési övezet hátsókerti mérete 6,0 méter.”

HÉSZ 3. számú melléklet:

„6. A Barátság úti piac fejlesztése céljából érintett ingatlanok:

Dunakeszi 5220/93 hrsz

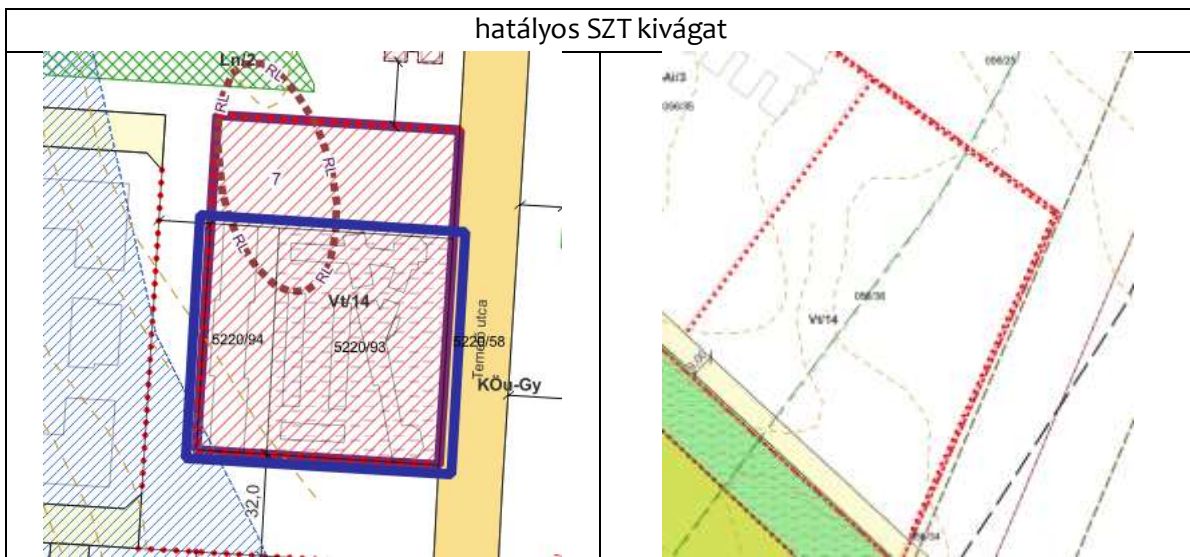
Jogcím: 13. § (1)⁴ A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;

14. a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétfégi árusítás lehetőségét is;”

Fenti előírásokból és a szabályozási tervlapon jelölt építési övezeti besorolásból megállapítható, hogy a Vt/14 jelű építési övezet a Város két helyén kerül alkalmazásra.

- 1.) A vizsgált Barátság úti piac területe, valamint a
- 2.) (10) bekezdésben meghatározott tömbben.



Megállapítások:


- A Barátság úti piac területén jelölt Vt/14 jelű építési övezetre vonatkozóan részletes előírások nem szerepelnek az előírások között, így a piac, mint önálló rendeltetés (funkció) sem került meghatározásra.
- A HÉSZ Elővásárlási joggal érintett ingatlanok táblázata a hatálybalépésükkor aktuális hrsz-okkal című 3. számú melléklete 6. pontja nevesíti a telket, mely piac létesítése céljából elővásárlási joggal érintett.

- A (16) bekezdés előírása tévesen nem a (10) bekezdésben meghatározott településrészen jelölt Vt/14 jelű építési övezetre vonatkozik, hanem általános előírásként, mely a Barátság úti piac területén a telkek fekvése alapján a hátsókert fogalma nem értelmezhető.

3. Területhasználat

A városi piac területe a központban, nagyvárosi lakóterületekkel övezett városrészen fekszik. A telkek jövőbeni hasznosítása a módosítással nem tervezett.

Hrsz	Művelési ág	Terület (ha)	Tulajdonos
5220/94	kivett	0,1504	Gazdasági társaságok területe
5220/93	kivett	0,3746	Önkormányzat
5220/105 egy része	kivett	0,2452	Önkormányzat



forrás: Google Earth

4. Értékvizsgálat

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

3.23 A B8.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

A Barátság úti piac telkén jelölt építési övezetben a piac rendeltetés nevesítése szükséges állami forrás finanszírozás igénylése esetén, a pályázati kritériumoknak való megfeleltethetőség érdekében.

A HÉSZ 26.§(10) bekezdésében rögzített előírás delegálása a Repülőtéri út - Fóti út - közigazgatási határ - 056/10 hrsz-ú út által határolt tömbben jelölt Vt/14 jelű építési övezet előírásaihoz.

1. Településrendezés

A HÉSZ 25.§ (16) bekezdésében megfogalmazott előírást javasolt áthelyezni a (10) bekezdés második mondataként.

„(10) A Repülőtéri út, Fóti út, közigazgatási határ, 056/10 hrsz-ú út által határolt tömbben a Vt-Ai/3, Vt/14 jelű építési övezetben lakó és az intézményi funkcióhoz kapcsolódó szolgálati lakó rendeltetés nem helyezhető el. **A Vt/14 jelű építési övezet hátsókeri mérete 6,0 méter.**”

A módosítási javaslattal kiüresedő HÉSZ 25.§ (16) bekezdése helyébe az alábbi előírás beiktatása javasolt:

„(16) A Barátság útja – Kavics utca – Meder utca – 5220/105 hrsz közterület által határolt tömbben jelölt Vt/14 jelű építési övezet a városi piac területe. Az építési övezetben piac típusú kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés és az annak működtetéséhez szükséges építmények, műszaki berendezések, utcabútorok, továbbá közösségi rekreációs rendeltetés építmények elhelyezése megengedett.”

2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

3.24 A B9.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A Pallag utca mentén üzemelő Lidl áruház telkét érintő szabályozási vonal megszüntetése, mivel a kerékpárút építésére Dunakeszi Önkormányzata szolgálmi jogot jegyeztet be, ezáltal a szabályozási vonal jelölése okafoyottá válik.

Határozat szövege alapján: „Lidl Magyarország ingatlanát érintő szabályozási vonal megszüntetése.”

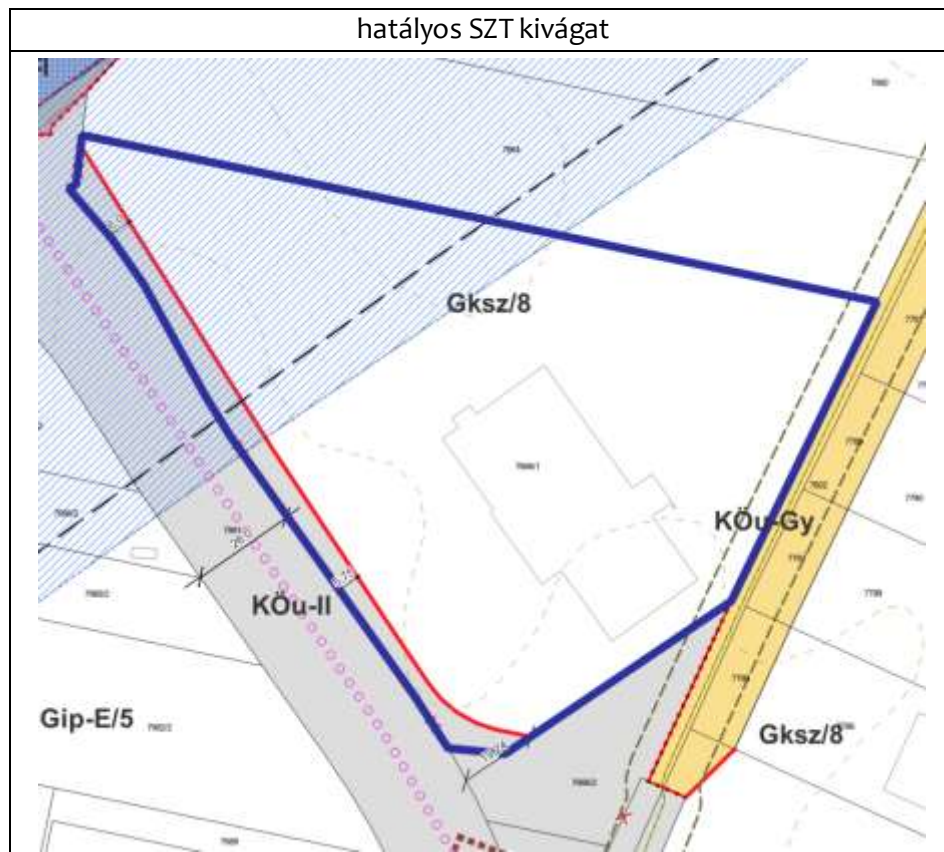


Tervezési terület lehatárolása: Dunakeszi 7661/1 hrsz telek

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés

A vizsgált terület Gksz/8 jelű építési övezetbe sorolt. A teleket a tervezett kerékpárút helybiztosításul szolgáló szabályozási vonal és a fakadóvízveszélyes területet jelölő szabályozási elem érinti.



3. Területhasználat

A Lidl áruház Pallag utca menti területe jelenleg beépítetlen, melyen nyílt csapadékvíz árok húzódik.



4. Értékvizsgálat

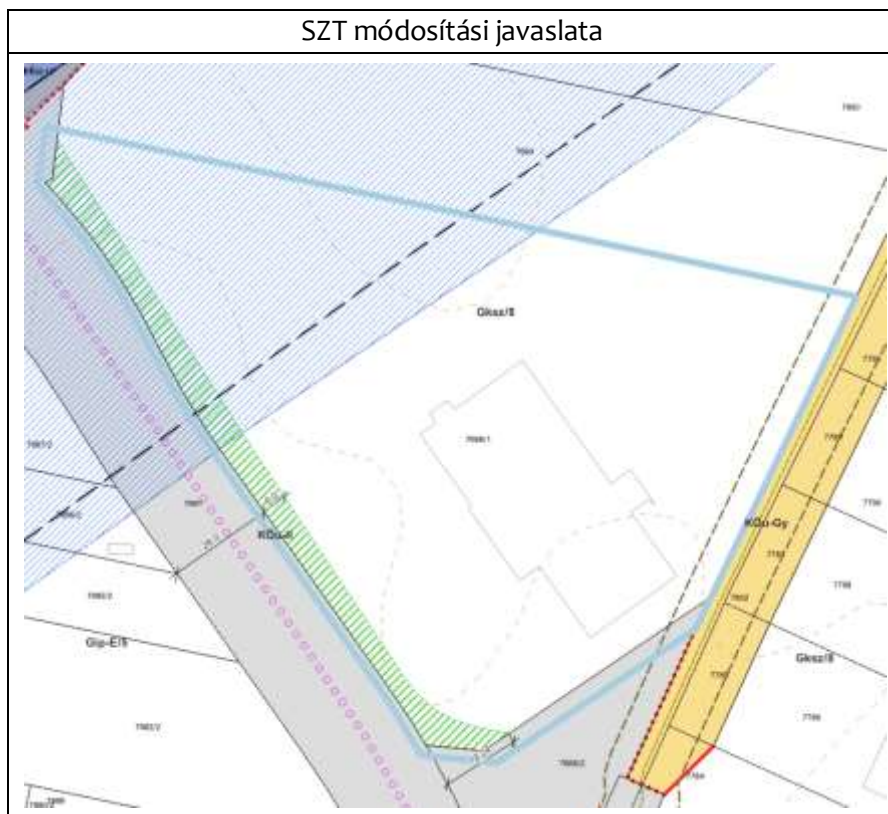
A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

3.25 A B9.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

A tervezett kerékpárút területének biztosítását az Önkormányzat az időigényes kisajátítási eljárás lefolytatása nélkül, szolgálmi jog bejegyzéssel kívánja biztosítani a gazdasági társasággal kötött megállapodás alapján.

1. Településrendezés

A tervezett kerékpárút kiépítésének lehetőségét a jelölt szabályozási vonal megszüntetésével a szolgálmi jog bejegyzés jogilag megadja, azonban a területhasználat közterületi jellegének biztosítása is szükséges, amely az ezt a célt szolgáló szabályozási elem felvezetését teszi szükségessé az SZ 09 jelű szabályozási tervlapon.



2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

3.26 A B10.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A 067 hrsz út szabályozási vonalának pontosítása a hatályos tervben szereplő gázvezeték védőtávolságának érintettsége okán.

Határozat szövege alapján: „Az alagi elkerülő út szabályozási vonalának pontosítása gázvezeték védőtávolsága miatt”

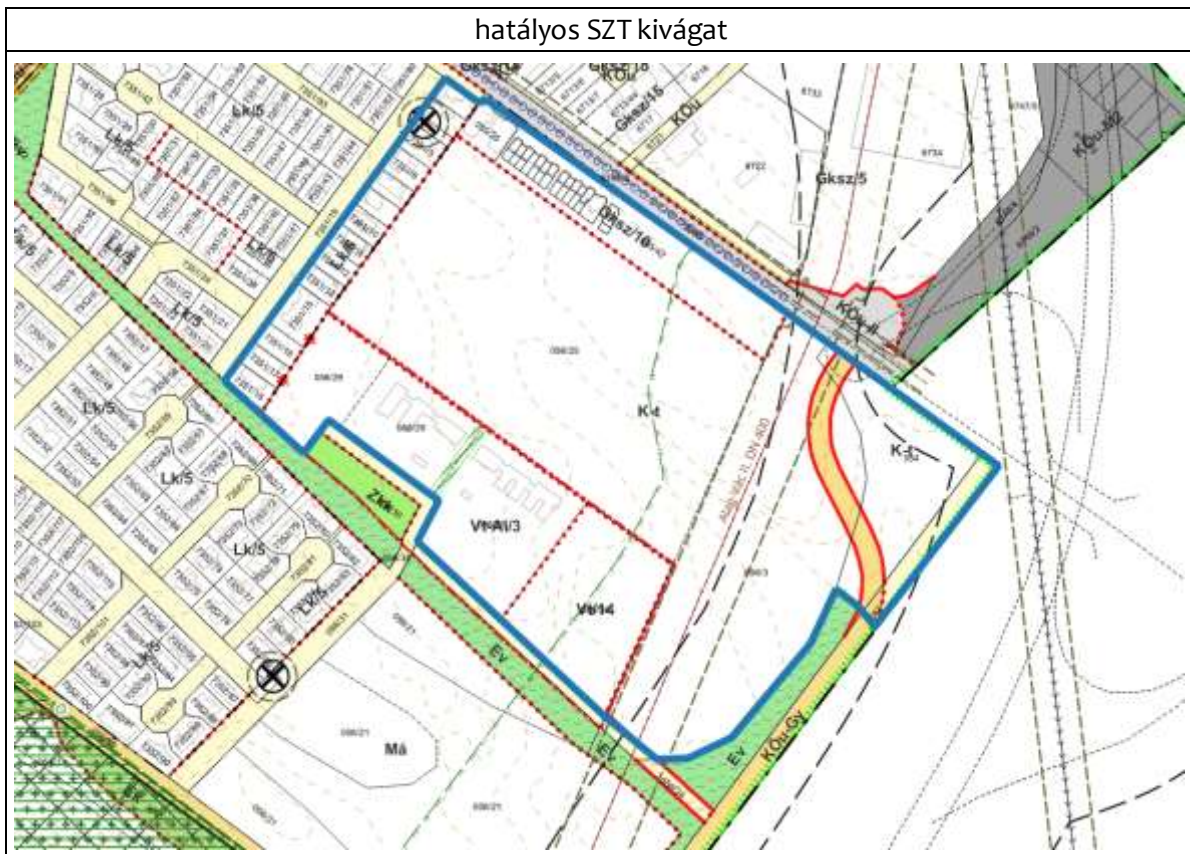
Tervezési terület lehatárolása:



Dunakeszi, Fóti út – közigazgatási határ – 056/10 hrsz közterületi út – véderdő – Dr. Brusznai Árpád utca által határolt terület. Módosítással kizárólag a 054, 056/3, 056/24 hrsz telkek érintettek.

forrás: Google Earth és E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés



A 065 hrsz telken jelölt tervezett, 18,0 méter széles gyűjtőt területbiztosítását érintő területet érinti az Alag-Vác DN 400 gázvezeték védőtávolsága, amelyet az út építési engedélyezése során az illetékes szakhatóság megkifogásolt.

3. Területhasználat

A telekrész jelenleg beépítetlen, mely a városi temető területének része.

4. Értékvizsgálat

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**. A tervezett fejlesztés országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területet közvetlenül nem érint.

3.27 A B10.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

A tervezett gyűjtőút területének helybiztosításául szolgáló szabályozás vonalmódosítása szükséges a gázvezeték védőtávolságának érintettsége nélkül.

A tervezett gyűjtőút építési engedélyezési terveit Ozsváth István egyéni vállalkozó készíti, melyben szereplő pontosított nyomvonal szerinti kisajátítási határ alapján kerül meghatározásra az új szabályozási vonal vonalvezetése.

Önkormányzati adatszolgáltatásból származó részlet a Dunakeszi 067 hrsz-ú út útépítésének módosított kiviteli tervdokumentációjának helyszínrajzából:



- (2) Az övezeten belül elhelyezhető:
- a) a dísz és pihenőkerti, rekreációs (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér),
 - b) a fenntartást szolgáló
 - c) közműszolgáltató műtárgyak (víztorony)⁴
 - d) kilátó⁴
- rendeltetésű építmények.
- (3) Az övezet telkei maximum 1,8 m magas kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- (4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 18. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.”

18.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	legkisebb beépíthető telekméret	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület
2			(%)	(m ²)	(m ²)	(m)	(%)
3 ⁵	Z- <u>kk</u>	SZ	2	1500	-	3,5	70

Az előírások a kilátók épületmagasságának szabályozását nem tartalmazzák, ezért ezen hiányosság pótlása szükséges.

A változtatás a város 14 pontján jelölt Zkk övezetével jelölt telek építési előírását érinti.



3.29 A B11.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

1. Településrendezés

A HÉSZ 54.§-át az alábbi (3a) bekezdéssel javasolt kiegészíteni:

„(3a) **Kilátó megengedett legnagyobb épületmagassága: 40,0 méter.**”

2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

3.30 A B12.) módosítási tétel – Megalapozó vizsgálat

1. Módosítás célja, indokai:

A változással érintett területen épült ABC és parkolók építésjogi megalapozásának biztosítása.

Határozat szövege alapján: „Lakóövezeti ingatlan közlekedési övezetbe történő átsorolása, építési hely kijelölése.”

Tervezési terület lehatárolása:

Dunakeszi, Könyves Kálmán út – Cserkész utca – Magyarság stny.
– 5053/2 hrsz közterület által határolt terület. Változással kizárólag az 5033 hrsz telek érintett.



forrás: E-TÉR ortofoto

2. Településrendezés



A változással érintett 5033 hrsz telek Lke-A/3 jelű építési övezetbe sorolt, melyen az „elővásárlási joggal érintett telek” szabályozási elem is jelölve van. Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok listáját tartalmazó HÉSZ 3. mellékletében a telek felsorolása azonban nem szerepel.

3. Területhasználat

A teleken egy Coop ABC üzemmel, melynek környezetében jelentős mennyiségű burkolt felület és gépjármű parkoló került kiépítésre. A telek övezeti besorolása szerinti kertvárosi lakóterületre előírt minimális zöldfelületi mutató a telken nem teljesül. Ennek oka, hogy a telekre utólagosan, az áruházhoz tartozó, OTÉK szerinti parkolószámon felüli gépjármű beálló került kiépítésre a közeli Gyártelepi vasúti megálló kiszolgálására az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján.



4. Értékvizsgálat

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

3.31 A B12.) módosítási tétel - Alátámasztó javaslat

Az ingatlan építési övezeti besorolása szerinti paramétereknek való megfelelés hiányában a telek építésjogi státuszát módosítani szükséges.

1. Településrendezés

Az Önkormányzat és a Tulajdonos között kötött megállapodás értelmében a telek közterületi besorolásba kerül, melyen a HÉSZ 43.§ (3) bekezdés c) pontja értelmében kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés elhelyezése megengedett a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül. A javaslat szerint az 5033 hrsz telek közterületi övezeti besorolásba kerül építési hely ábrázolásával a beépítési jellemzők meghatározása mellett. Az SZT 06 jelű szabályozási tervlapról továbbá lekerül az elővásárlási joggal érintett telket jelölő szabályozási elem.



2. Hatáselemzés

A javasolt módosítás a környező telkek használatát nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.