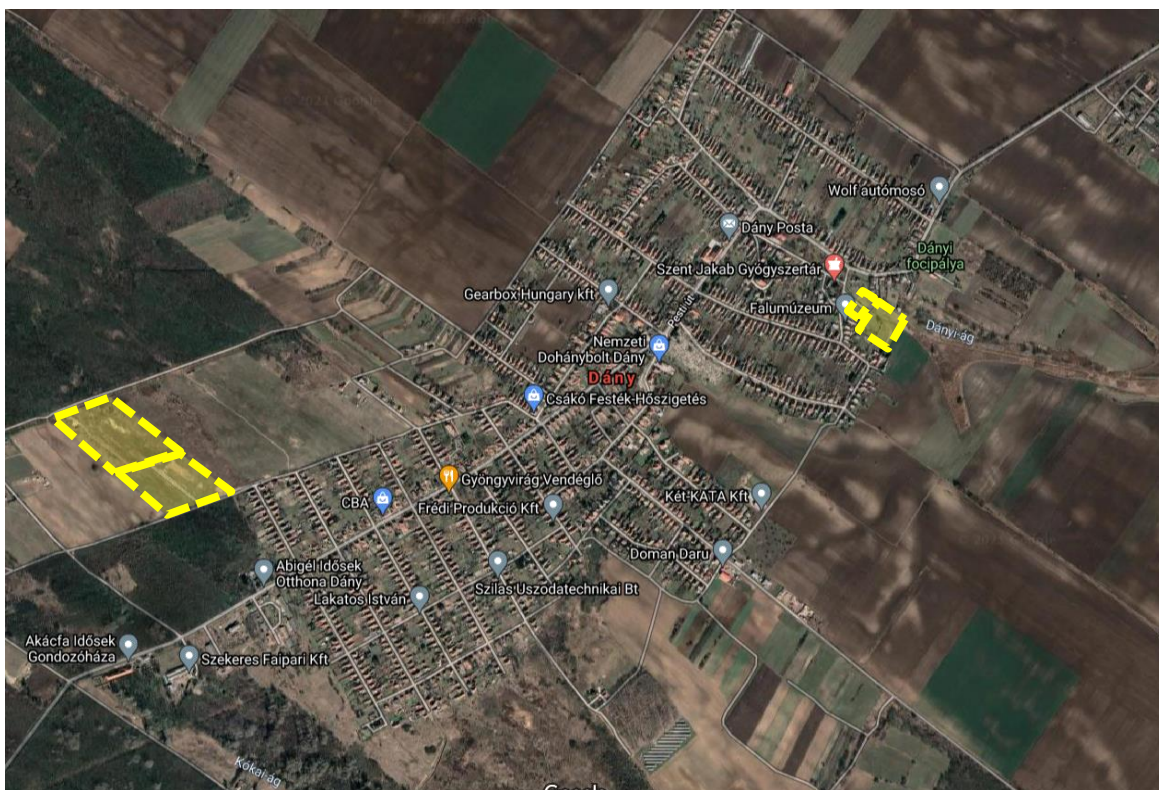


TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
TERVEZETT LAKÓTERÜLETEKRE ÉS TERVEZETT
GAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN



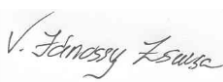
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

2021. november



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építésmérnök, vezető településtervező TT/1-01-4863 É-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	mksz: 01-2130 TE-T, TH-T, TV-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

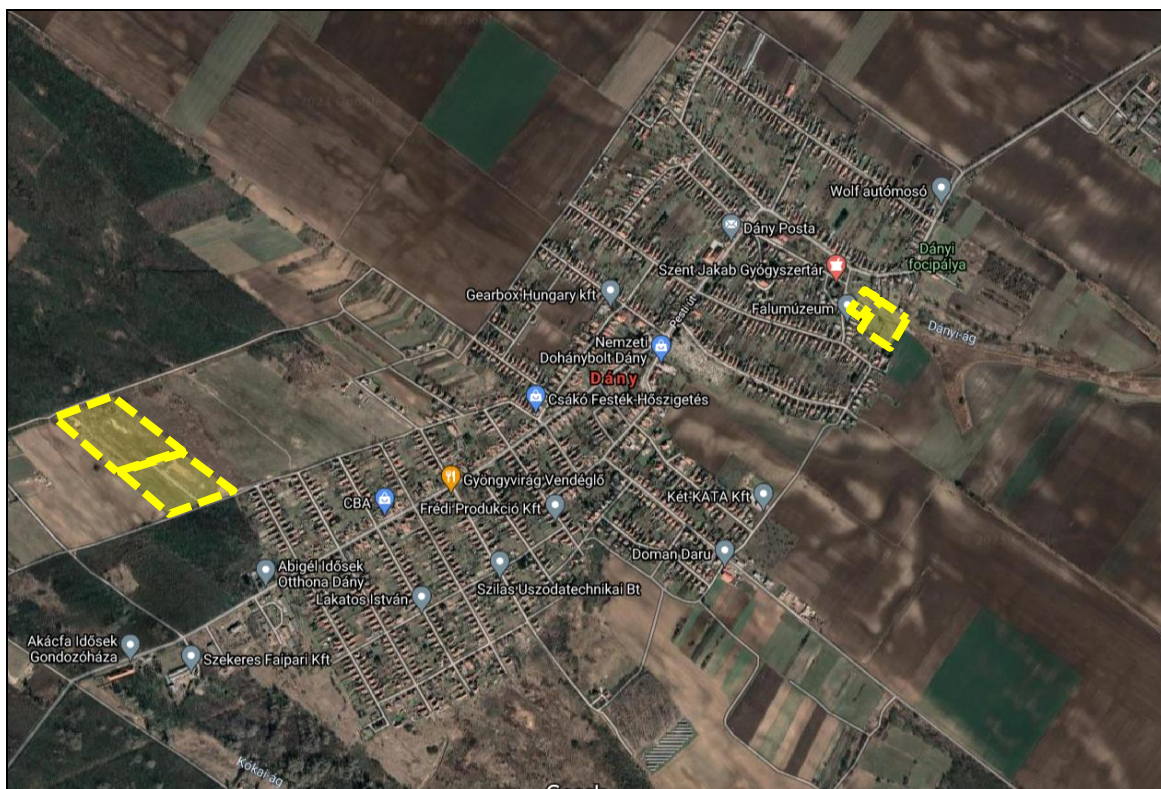
BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz Dány község településrendezési eszközeinek részleges módosítására több területre vonatkozóan Dány község Önkormányzata megbízásából készül.

A megbízás 3 területre vonatkozik, melyek közül egy lakóterület kettő pedig ipari terület kijelölésére vonatkozik, mindegyik a belterületen vagy közvetlenül mellette helyezkedik el.

A módosítás a 393 és 394/2 hrsz. területeken tervezett lakóterületekre és a 0198/16, 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20, 0198/21, és 0198/14 hrsz. területeken tervezett gazdasági területekre vonatkozik.

A módosítással érintett területek elhelyezkedését az alábbi légifotón mutatjuk be:



Ebből a célból Dány Község Önkormányzata kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területeket:

106/2021. (VII. 21.) Képviselő-testületi határozat

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 91/2021. (VI. 24.) határozatát az alábbiak szerint módosítja.

A Dány, hrsz.: 0198/16, 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20, 0198/21, valamint a 393 és 394/2 ingatlanok és a 0198/14 hrsz. területből 3 ha nagyságú terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására, valamint Dány Község településrendezési eszközeinek az előbbi ingatlanokat érintő módosítására a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) szerinti tárgyalásos eljárással

1. Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Dány, hrsz.: 0198/16, 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20, 0198/21 ingatlanokat az ipari park megvalósítása, a hrsz.: 0198/14 területből 3 ha nagyságú területet ipari tevékenység folytatására alkalmassá, azaz ipari terület növelése céljából, a hrsz.: 393 és 394/2 ingatlanokat lakóövezet megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területekké nyilvánítja.
2. A Képviselő-testület támogatja Dány Község településrendezési tervének módosítását a hrsz.: 0198/16, 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20, 0198/21 ingatlanok ipari övezetbe sorolásával, a hrsz.: 0198/14 területből 3 ha nagyságú terület ipari tevékenység folytatására alkalmassá váló, azaz ipari terület növelése céljából, valamint a hrsz.: 393 és 394/2 ingatlanok lakóövezetbe sorolásával. A módosítás helyszíneit jelen határozat melléklete tartalmazza.

Felelős: Gódor Lajosné polgármester

Határidő: azonnal

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a tervegyeztetésre vonatkozó eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás lesz a 32. § (6) bek. c) pontja szerinti kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsítása miatt.

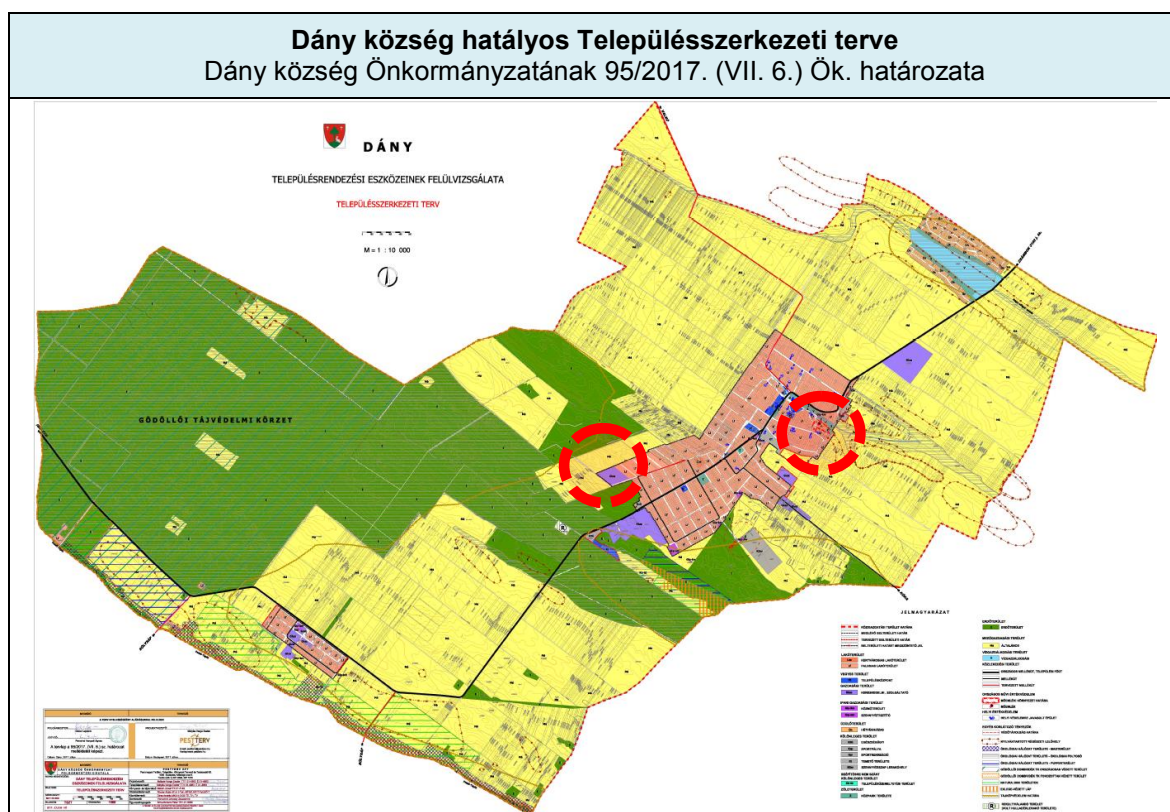
A tervmódosítási feladatok és településrendezési eszközök a 2013. január 1-től hatályos 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti követelményeinek megfelelően készülnek.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A község közigazgatási területére vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

Dány község közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközeit a PESTTERV Kft. készítette. A Településszerkezeti terv a 95/2017. (VII. 6.) Ök. határozattal lett jóváhagyva. A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a 16/2017. (VII. 7.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva.

A jelenleg hatályos koncepció 2017-ben készült el. A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a termódosításhoz, ennek módosítása nem szükséges.



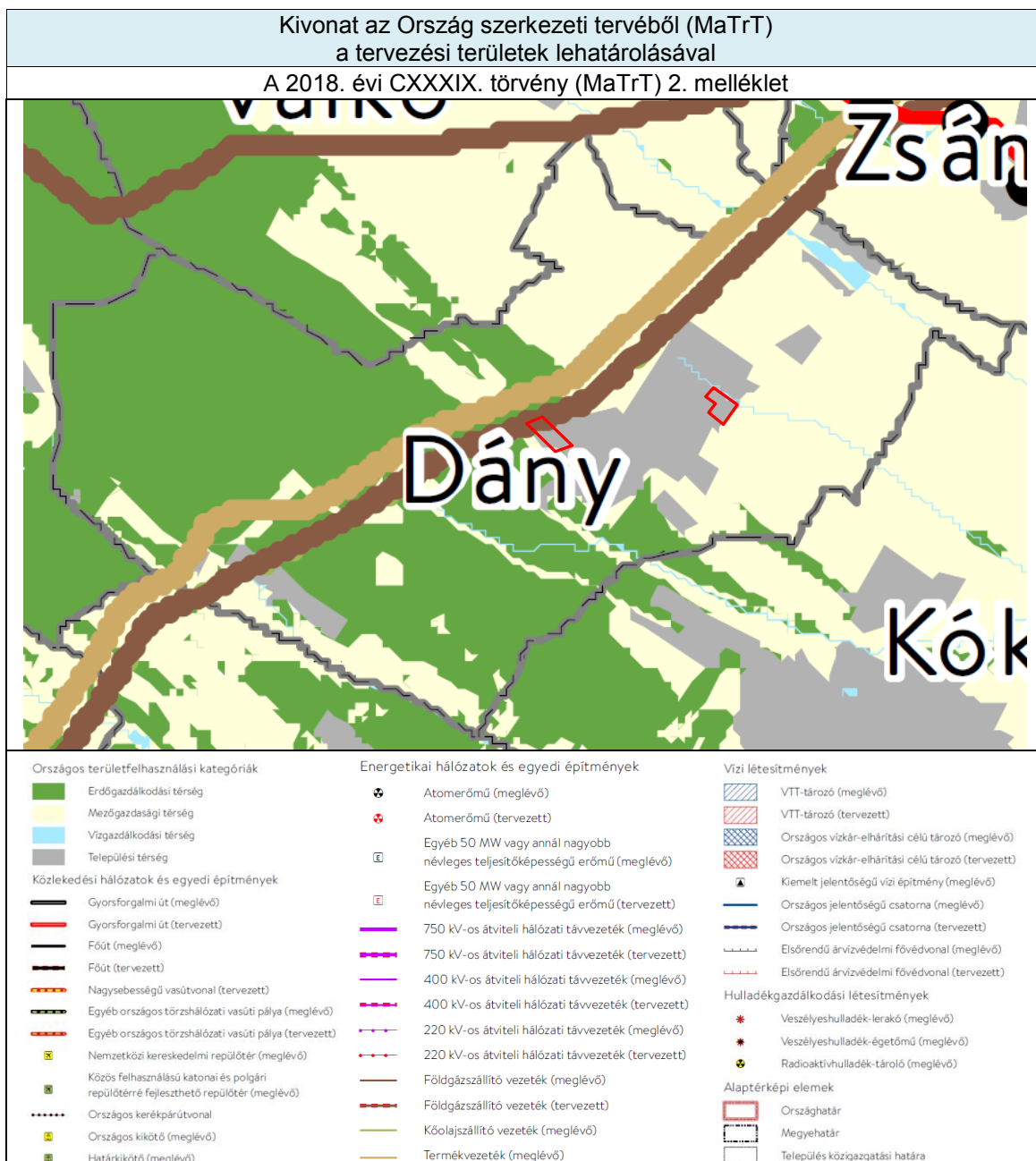
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

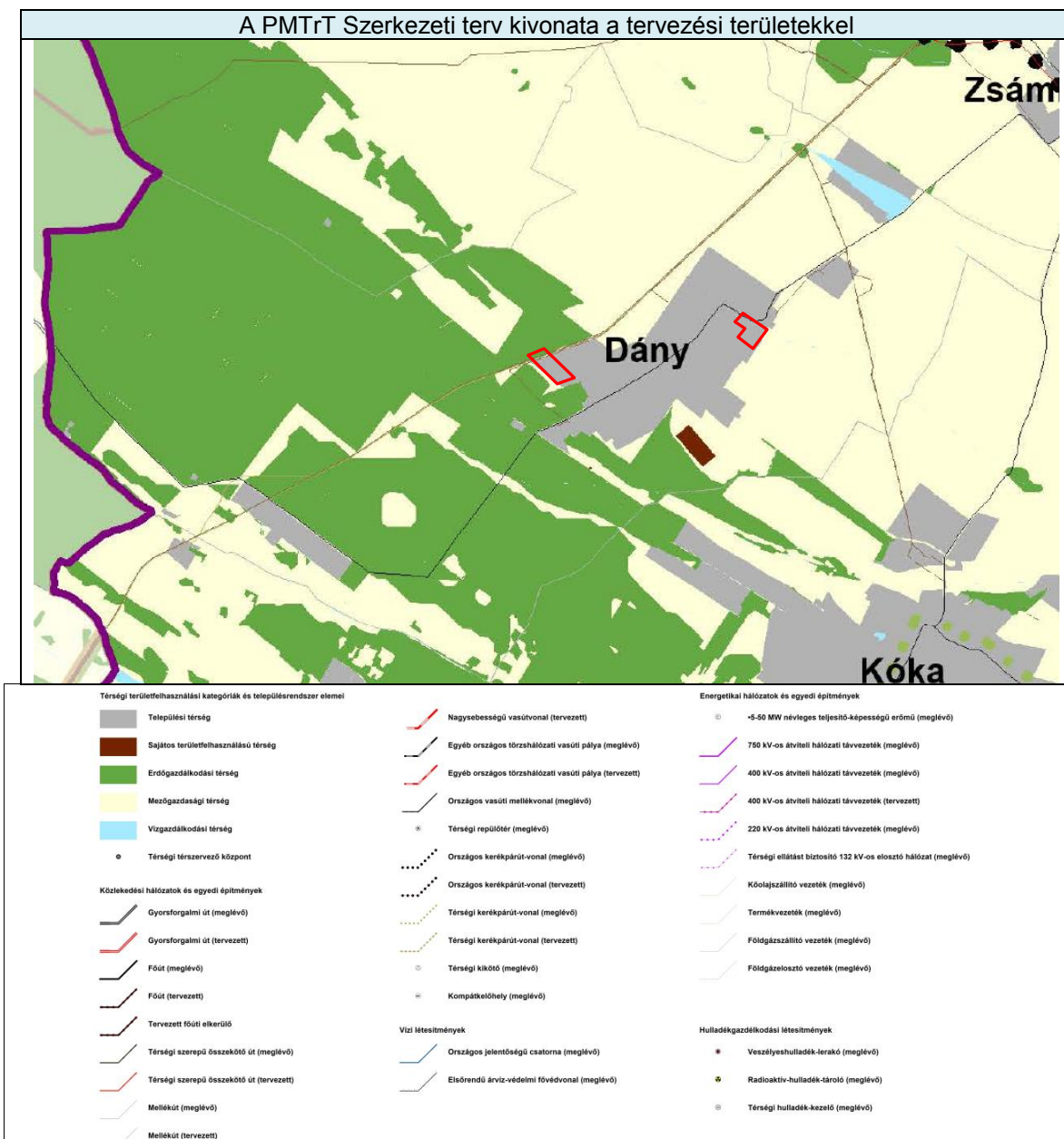
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről közte az az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTRT),
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT)

A tervezési területek települési térségben és mezőgazdasági térségben helyezkednek el.

Országos területrendezési terv (MaTrT)



Kiemelt térségi terv (PMTrT)



TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZET

Dány Pest megye keleti részén, a Gödöllői-dombság peremvidékén helyezkedik el. A község a 31. sz. főút és a 3. sz. főút közötti térségben, de ezektől a főutaktól messzebb helyezkedik el, Budapest közigazgatási határától kb. 25 km-re a 3102. j út mentén. A térséget érintő és feltáró főutak (M3, 3, 31) és vasútvonalak (Budapest-Miskolc, Budapest-Újszász-Szolnok), amelyek a jelentősebb fejlesztési energiákat is közvetítik, elkerülik Dányt. Ebből következően a település kissé árnyékhelyzetben van, amely kitörési lehetőségeit bizonyos szempontból korlátozza.

Dány Budapest felől legrövidebben az M0 autótól felől Nagytarcsa - Isaszegen át, az M3 autópályán és a 3. sz. főúton Gödöllőn és Isaszegen át, vagy a 31. sz. főúton Súlysápon és Kókán át közelíthető meg legegyszerűbben. A község közlekedésföldrajzi helyzete tekintetében

negatívum a Dányt Valkóval összekötő út hiánya, amely szükséges lenne a Gödöllővel és a Galgamente településeivel való kapcsolat, és az M3 autópálya és a Főváros jobb elérhetősége érdekében is.

A község vasútvonallal nem rendelkezik. Lakosai számára Isaszeg felől a Budapest – Gödöllő – Hatvan vasútvonal jelenti a főváros egyszerűbb megközelítését. Dány tömegközlekedése viszont inkább autóbuszjáratokkal történik, Gödöllő–Isaszeg–Dány, illetve Budapest–Pécel–Isaszeg–Dány viszonylatában. Kedvező adottság, hogy van közvetlen járat Dány és a Főváros között.

A település a legközelebbi várostól, Gödöllőtől közúton 22 km-re fekszik. A település északon Valkóval és Zsámbokkal, keleten Kókával, délen Süllyáppal, nyugaton pedig Isaszeggel határos.

Dány északi része, az ősi településmag (a Kossuth és a Rákóczi utcáktól északra eső településrész) utcahálózata szabálytalan, nőtt településre utal. Ezzel szemben a déli településrész már szabályos szerkezetű utcahálózattal és telkekkel rendelkezik. Mindkét településrész falusias jellegű, jellemzően oldalhatáron álló beépítési móddal, bár a déli részen a teleknagyságok már kevésbé teszik lehetővé a gazdálkodást, ahol a szabályos utcahálózat mellett csak kisebb méretű telkek alakultak ki.

A település szerkezetét meghatározó fő elemek:

- A település beépítésre szánt területe/belterülete, mely három, egymástól elkülöníthető részre tagolódik, ezek a központi belterület, a Dány-Szentkirály területén lévő belterület és a Dányi-tó melletti üdülőterület.
- A 3102 j. ök. út és egyéb úthálózati elemek nyomvonala
- Nagy kiterjedésű lakóterületek
- Szolgáltatási és intézményi funkciót befogadó településközponti vegyes területek
- Lakóterületek Dány-Szentkirály területén
- Kereskedelmi és szolgáltató funkciójú gazdasági területek
- Üdülőterületek
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek
- Belterületi közparkok és zöldterületek
- Hétvégiházak üdülőterületek
- A külterületek meghatározó területhasználatai: mezőgazdasági és erdőterületek

A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítás a 393 és 394/2 hrsz. területeken tervezett lakóterületekre és a 0198/16, 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20, 0198/21, és 0198/14 hrsz. területeken tervezett gazdasági területekre vonatkozik.

Az első tervezési terület a belterület észak-keleti szélén található 393 és 394/2 hrsz. ingatlanok területe.

A területek a Dányi-ág mellett helyezkednek el, jelenleg üresen állnak. A hatályos településrendezési eszközök a zöldterületek közé a Zkk jelű közkert övezetbe sorolja a területeket. A terület 3 részből áll, ezeket elválasztja egy út és egy már jelenleg is lakóterületbe sorolt ingatlan, amely azonban még szintén nem épült be. A területek mellett falusias lakóterületek és zöldterület található.

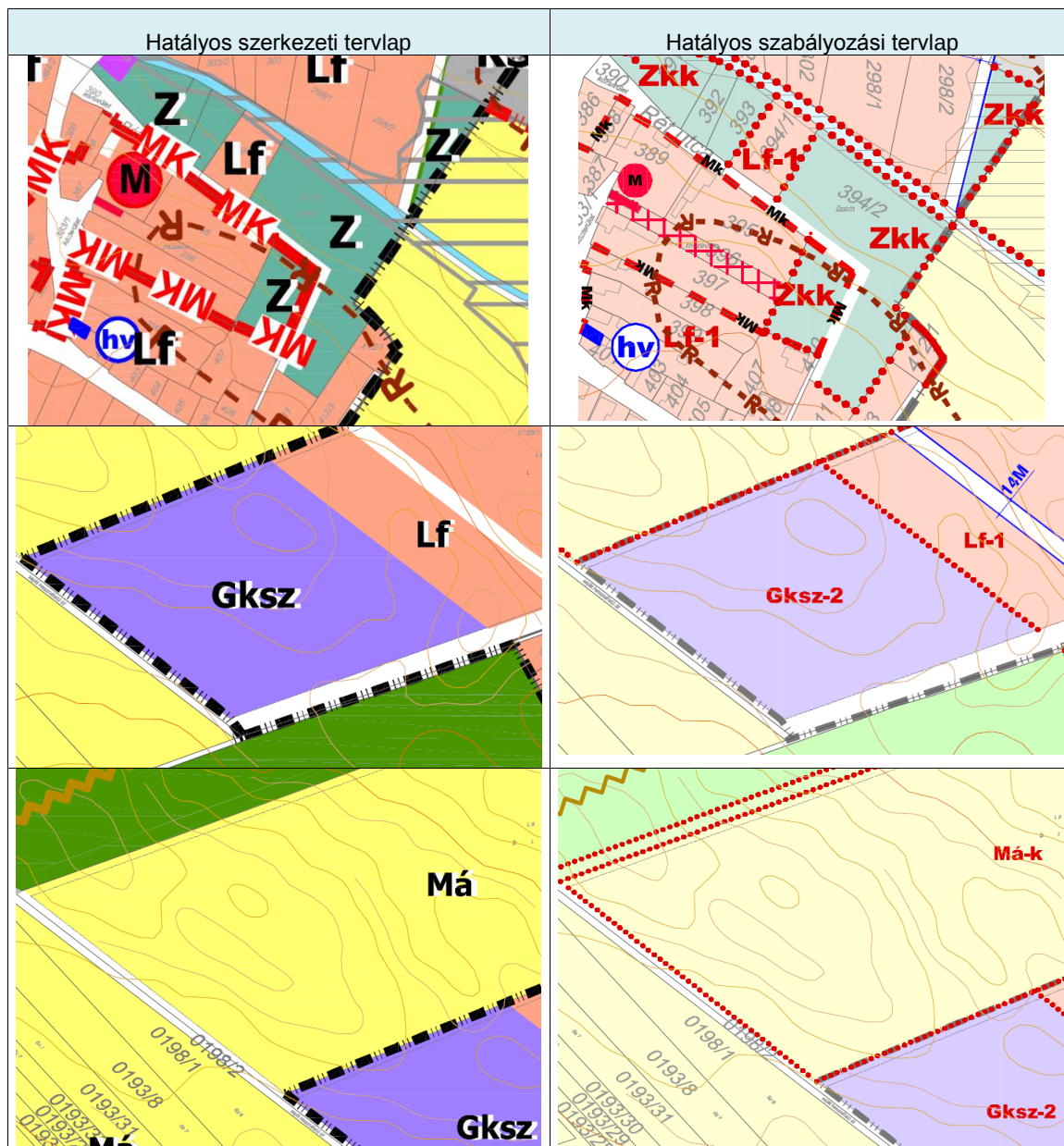
A második és harmadik tervezési terület egymás mellett, a belterület dél-nyugati szélé mellett található, egyrészt már korábban is gazdasági területnek kijelölt terület, a 0198/16, 0198/17, 0198/18, 0198/19, 0198/20, 0198/21 hrsz. területek, másrészt pedig az ehhez nyugati irányból csatlakozó 0198/14 hrsz. terület, mely jelenleg még mezőgazdasági terület. A korábban már kijelölt gazdasági terület sem épült még be.

A területek mellett erdőterület, mezőgazdasági területek és távolabb lakóterületek helyezkednek el. A két terület kijelölése illetve módosítására a tervezett vállalkozói negyed számára szükséges.

A tervezési területek elhelyezkedése és környezete:



A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv a tervezési területeket zöldterületbe, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe és mezőgazdasági területbe sorolja:



A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Dány jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Dány község településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak.

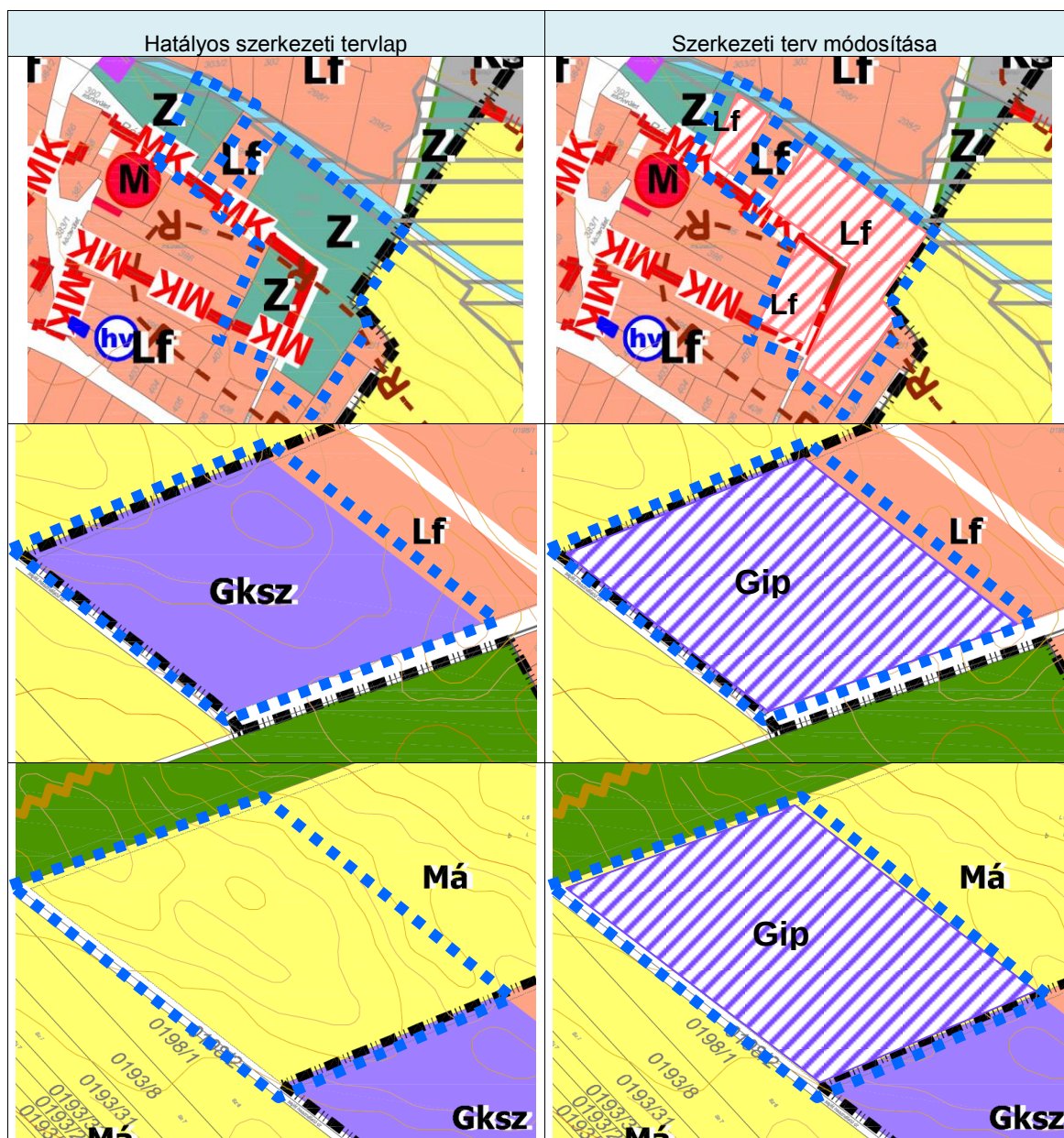
A módosítások ismertetése:

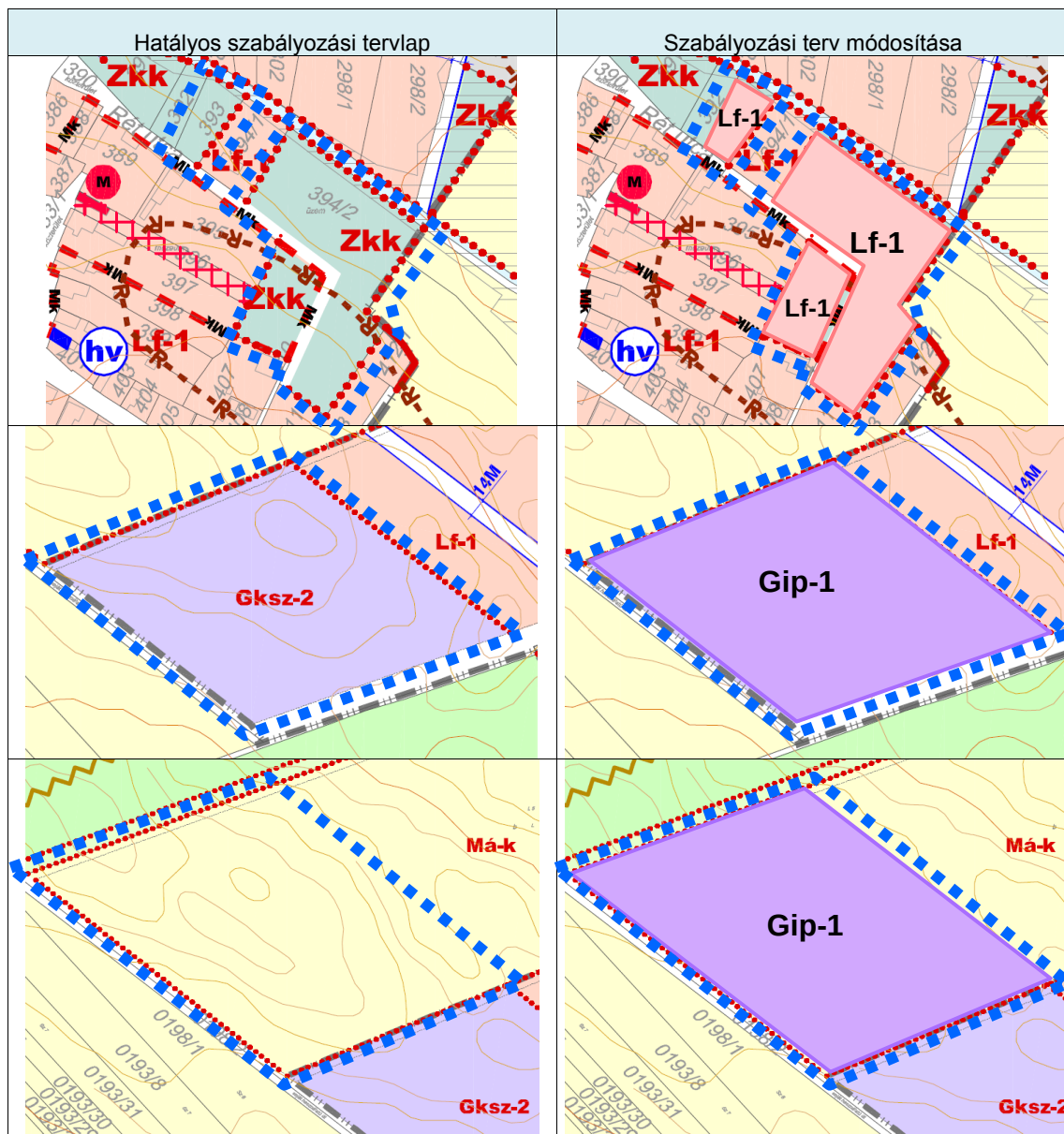
A fejlesztések megvalósításához szükséges a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása is.

A változás az első területen annyi, hogy a belterület keleti szélén található kisebb zöldterületek egy részének az ökológiai folyosó területen kívüli területeit, mely a földhivatali térképen üzemi területként szerepel, falusias lakóterületbe sorolja a módosítás.

A második tervezési területen a jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet a terv ipari-gazdasági területbe sorolja az új Vállalkozói negyed kialakítása céljából.

A harmadik területen a másodikhoz kapcsolódóan ipari területet jelöl ki a terv jelenlegi mezőgazdasági terület helyett.



**Helyi építési szabályzat módosítása:**

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat csak annyiban változik, hogy kiegészül egy új, Gip-1 jelű ipari-gazdasági övezettel, valamint a helyi építési szabályzat paraméterei pontosításra kerülnek.