

D Á N Y

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

**KIEGÉSZÍTÉS AZ
ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ
MUNKARÉSZEKHEZ
A 4,5,11,12,13 HRSZ. INGATLANOK TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN**

KÖZIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ








2016. október

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

DÁNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863 É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Mándi József	TR1 01-5149 TK 01-5149	
Társadalom, gazdaság:	Károlyi János	TR-13-1017	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
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.

2016. október

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

II. VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Dány Község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének felülvizsgálatát a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft. a 2014-ben kötött tervezési szerződés alapján végzi. A településtervezési munka a szerződéskötést követően az adatbeszerzésekkel, és ez alapján a hatályos tervhez korábban elkészült szakági helyszíni vizsgálatok korszerűsítésével indult 2014. szeptemberben.

A közigazgatási egyeztetésre 2016. nyarán kiküldött dokumentáció az Önkormányzat módosítási szándékait tartalmazta, viszont azóta még egy terület bővítésére jelentkezett igény, amely az eredeti tervezési szándékok között is szerepelt még, 2014. őszén:

„További alközponti területek (Vt-2) kijelölése, vagy a meglévők területének kisebb bővítése”

A jelenlegi módosítás tulajdonképpen a településközponti területek kisebb bővítése a művelődési ház bővítési területének kialakítása céljából.

A tervezési feladat tulajdonképpen annyira kevés ezen a területen, hogy az eredeti közigazgatási egyeztetési anyagot egészítjük ki az alábbiakkal.

A következőkben bemutatjuk azokat a fejezeteket, amelyeket érinti a módosítás. A plusz módosítási területre vonatkozó szövegek piros színnel kiemelve találhatóak meg az anyagban.

1.1.1.1.2. VEGYES TERÜLETEK

Dány központi intézményei egy helyre koncentrálnak, a településközpont területére, a Pesti út és a Fő út mentén és közvetlen közelében, ebben a körzetben található valamennyi középület is, a település központi igazgatási, oktatási és egészségügyi intézményei. Dány alapfokú intézményellátási rendszere a központi belterületen kiépült és rendelkezik azokkal a kapacitásokkal, amelyek a kismértékben növekvő népesség ellátásához szükségesek. Viszont Dány-Szentkirály területén jelenleg még nem található intézmények, jelenleg a településrész lakosságát Dány és Isaszeg látja el intézményi szempontból.

Az önkormányzati ellátási kötelezettségbe tartozó közintézmények a település központi belterületén találhatóak. A Polgármesteri Hivatal, az általános iskolák, a könyvtár, a Művelődési ház, az óvoda, az orvosi rendelő, valamint a katolikus templom mind a fent említett Pesti útra és Fő útra fűződik. Az idősek otthona és a harmadik általános iskola a Szabadság úton található. Dányban a település-központi funkciókat ellátó intézmények magát a települést szolgálják ki, mivel a községnek nincs térségi központi szerepköre. A település területének közintézményi ellátottsága megfelelőnek tekinthető.

A településközpont vegyes területeken funkció tekintetében a fentiekben bemutatott közintézményeken, intézményeken kívül lakóépületek és más szolgáltató vállalkozások is találhatóak. Ezeken a településközponti részekben alakul ki Dány mai belterületének legintenzívebben beépített és legurbanizáltabb központi településrésze.

A terv kismértékben bővíti ezeket a településközponti vegyes területeket, ezért a Fő utca mellett a piac területét is és a belterület déli szélén távlatban tervezett vegyes területet ebbe a területfelhasználási kategóriába sorolja.

Ezen kívül a jelenlegi művelődési ház épületét tervezi bővíteni az Önkormányzat a 4, 5, 11, 12, 13 hrsz. ingatlanok területén, úgy hogy a telkek egy részének összevonását tervezi a 6 hrsz. ingatlan területével. Ezzel lehetőség nyílik a művelődési ház épületének bővítésére.

A területet a szomszédos Vt-2 jelű övezetbe sorolná a terv.

A tervezés keretében új vegyes területfejlesztés a központ közelében a piac területén, valamint a település déli szélén az idősek otthona mellett található:

- **a 3a terület: KÖu közlekedési terület ~0,08 ha→Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül**
- **a 3b terület: Lf falusias terület ~0,95 ha→Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül**
- **a 12. terület: Ksr rekreációs terület ~ 1,7 ha→Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül**

1.2.1. A VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA**1.2.1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA**

A hatályos településszerkezeti tervhez képest a tervmódosításban az alábbi változtatások történtek:

Területi változtatások:				
Azo-nosító	Érintett terület	Területfelhasználás mérete, jele		
		hatályos	tervezett	méret (ha) A vastagon kiemelték a PMTrT térségeit érintő változások. A feketék a települési térségből levonódnak, a pirosak a települési térséghez hozzáadódnak.
3	Településközponti vegyes terület kijelölése	KÖu	Vt	0,08
3b	Településközponti vegyes terület kijelölése falusias lakóterület helyett	Lf	Vt	0,95



1.2.1.3. A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAINAK BEMUTATÁSA

A hatályos SZT-n rögzítettekhez képest a termőmódosításban az alábbiakban részletezett változtatások történtek.

Területi változtatások:			
Azo- nosító	Érintett terület	Területfelhasználás változásának mérete, jele	
		Hatályos	Tervezett
3	Településközponti vegyes terület kijelölése	0,08 ha KÖu	0,08 ha Vt
3b	Településközponti vegyes terület kijelölése	0,95 ha Lf-1	0,95 ha Vt

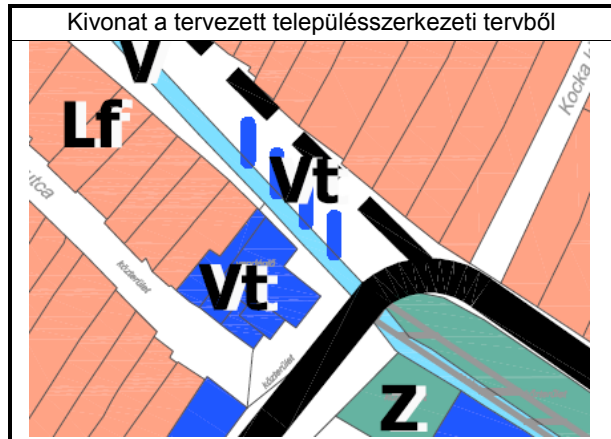
1.2.1.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAINAK BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti és szabályozási tervhez képest a termőmódosításban az alábbiakban részletezett változtatások történtek:

3. Településközponti vegyes területek kijelölése

- **a 3 terület: KÖu közlekedési terület ~0,08 ha → Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül**

A központ területén a közelmúltban megépült piac területe településközponti vegyes területbe kerül a korábbi közlekedési terület helyett.



- a 3b terület: Lf falusias lakóterület ~0,95 ha → Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül

A központ területén a művelődési ház bővítési területe számára településközponti vegyes területbe kerül a terület a korábbi falusias lakóterület helyett.



1.2.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

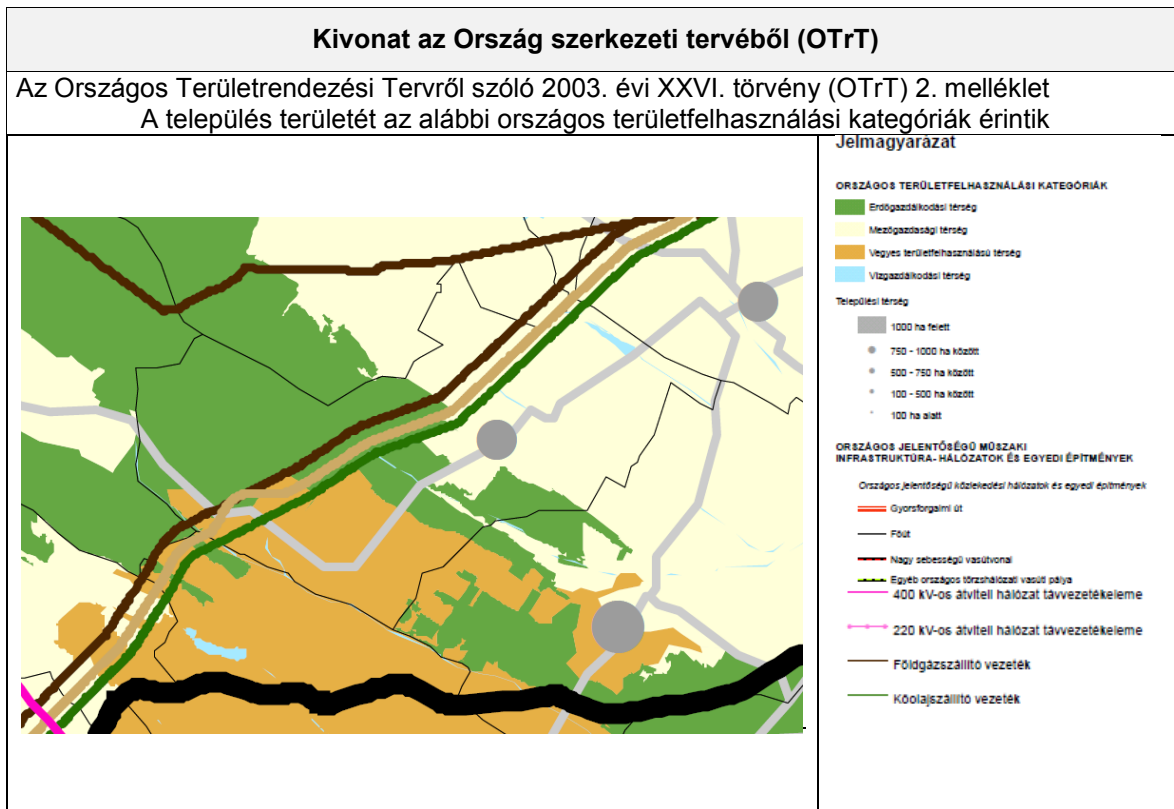
A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Pest Megye Területrendezési Terve (PMTTrT)

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

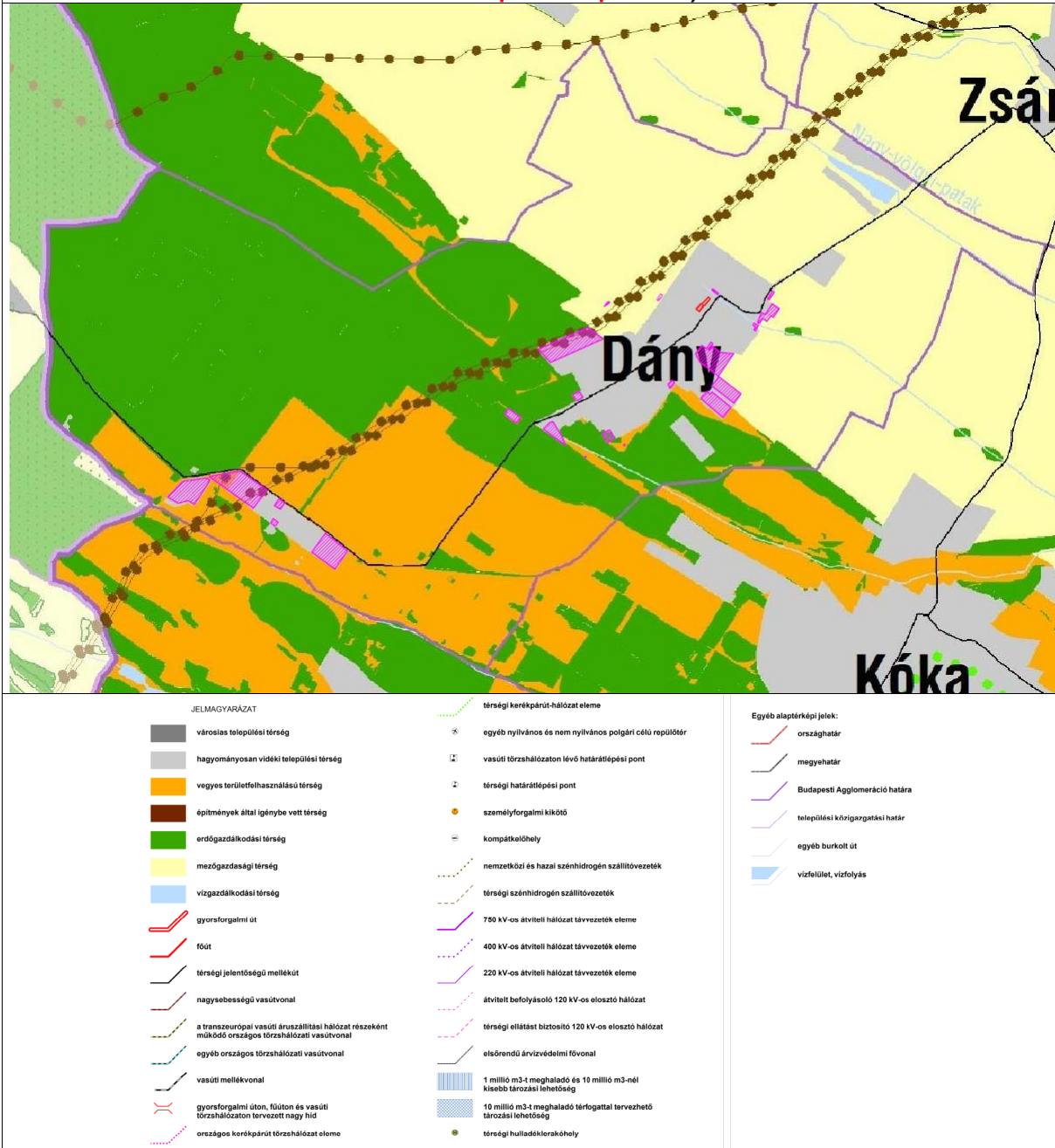
A magasabb rendű hatályos tervek közül az OTrT kötelező előírásainak lényegesebb elemei a következők:

- A község beépített területe a települési térségbe tartozik.
- A község be nem épített területe a mezőgazdasági, erdő- és vegyes területfelhasználású és vízgazdálkodási térségbe tartozik.
- A község területétől délre található a 31. sz. főút nyomvonala.
- A község területe érintett a földgázszállító, kőolajszállító és a termékvezeték nyomvonalával.



Mivel a tervezési terület a településközpontban, a belterület közepén helyezkedik el, ezért az országos és megyei övezeteket nem érinti ez a terület.

Kivonat Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve Megyei Szerkezeti Tervéből (piros színnel jelölve a plusz módosítási terület a településközpontban)



2.1.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.

A település területére van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Dány Község Településszerkezeti Terve.

Terület sorszáma	Terület mérete (ha)	Jelenlegi terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Tervezett terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
1a	17	Ksr	3	Má	3,7	11,90
2a	2,2	Lf	2,4	Gksz	0,4	-4,40
2a	4,1	Lf	2,4	Má	3,7	5,33
2a	2,1	Kt	3	Má	3,7	1,47
2a	1,8	Zin	6	Má	3,7	-4,14
2a	1,6	Lf	2,4	Má	3,7	2,08
2b	0,3	KÖu	0,6	KT	3	0,72
2c	0,36	Gksz	0,4	Lf	2,4	0,72
2c	4,94	Gksz	0,4	Má	3,7	16,30
2c	4,99	Gksz	0,4	Má	3,7	16,47
3	0,08	KÖu	0,6	Vt	0,5	-0,01
3b	0,95	Lf	2,4	Vt	0,5	-1,81
4a	1,2	Ksr	3	Má	3,7	0,84
4a	0,2	Ksr	3	Lf	2,4	-0,12
4a	0,48	Má	3,7	Ksp	3	-0,34
4b	0,02	Má	3,7	Ksr	3	-0,01
5	0,1	Zex	6	KÖu	0,6	-0,54
6a	0,563	Lf	2,4	Gip-km	0,4	-1,13
6b	1	V	6	Gip-km	0,4	-5,60
6c	0,34	Ev	9	Gip-km	0,4	-2,92
6d	0,4	V	6	Gip-km	0,4	-2,24
6e	0,08	Má	3,7	Gip-km	0,4	-0,26
6f	0,024	Má	3,7	Gip-km	0,4	-0,13
7a	0,16	Vt	0,5	Lf	2,4	0,30
7b	0,34	Vt	0,5	Keü	3	0,85
8	0,3	Má	3,7	Gksz	0,4	-0,99
9	0,32	Lf	2,4	Gksz	0,4	-0,64
10	0,04	Lf	2,4	Gip-km	0,4	-0,08
10	21,76	Lf	2,4	Má	3,7	28,29
11	1,35	Kh	0,1	Ev	9	12,02
12	1,7	Ksr	3	V	6	5,10
13	7,44	Lke	2,7	Má	3,7	7,44
13	0,28	Vt	0,5	Má	3,7	0,90
13	0,58	Ksp	3	Má	3,7	0,41

13	1,07	E	9	Má	3,7	-5,67
13	1,8	KÖu	0,6	Má	3,7	5,58
Összesen:						+85,68

A településszerkezeti terv hatályos és tervezett állapota közötti összesített területfelhasználási adatai alapján számított biológiai aktivitás érték egyenleg pozitívumot mutat. Biológiai aktivitásérték további kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT-TERVEZETE

1.5.2. VEGYES TERÜLETEK (TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÉS INTÉZMÉNYI TERÜLETEK)

A meglévő településközpont terület-felhasználási kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, amelyeken alapvetően nem lakó célokra létesített kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak, és intézményi terület terület-felhasználási kategóriába tartoznak, amelyek közintézmények elhelyezésére szolgálnak. E területek a központi belterület központjában és a központ közelében elszórtan helyezkednek el.

A tervezés keretében új vegyes területfejlesztés a központ közelében a piac területén, **az Önkormányzat melletti területen**, valamint a település déli szélén az idősek otthona mellett található:

- **a 3 terület: KÖu közlekedési terület ~0,08 ha → Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül**
- **a 3b terület: Lf falusias lakóterület ~0,95 ha → Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül**
- **a 12. terület: Ksr rekreációs terület ~ 1,7 ha → Vt településközponti területfelhasználásba és övezetbe kerül**

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területmérlege a következők szerint alakul.

Területfelhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	Tervezett állapot		
		Meglévő, megmaradó (ha)	Tervezett (ha)	Összesen (ha)
Falusias lakóterület	241,18	210,59- 0,95	0,72	210,36
Kertvárosias lakóterület	7,99	0,55	0	0,55
Településközpont terület	3,9	3,62	1,78+ 0,95	6,35
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	40,87	30,16	2,5	32,66
Ipari gazdasági terület (közműszolg.)	0	0	2,4	2,4
Ipari gazdasági terület (szennyvíztiszt.)	0,27	0,27	0	0,27
Hétvégiházias üdülőterület	22,44	22,44	0	22,44
Különleges, sportpálya terület	1,88	1,3	0,83	2,13
Különleges, sport rekreációs terület	21,6	0	0,02	0,02
Különleges, temető terület	4,1	2,0	0,3	2,3
Különleges, egészségügyi terület	1,22	1,22	0,3	1,52
Különleges, szennyvíziszap elhelyezési terület	9,2	9,2		9,2
Közúti közlekedési terület	141,27	139,09	0,1	139,19
Zöldterület, közpark	11,35	10,876	0	10,876
Védelmi erdőterület	1000,44	999,37	1,5	1000,87
Gazdasági erdőterület	486,03	486,03	1,5	487,53
Általános mezőgazdasági terület	2288,59	2287,71	70,66	2358,37
Vízgazdálkodási terület	22,2	20,8	0	20,8
Összesen:	4300,66			4300,66

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.

A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Dány Község Településszerkezeti Terve.

Terület sorszama	Terület mérete (ha)	Jelenlegi terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Tervezett terület-felhasználási kategória	Biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
1a	17	Ksr	3	Má	3,7	11,90
2a	2,2	Lf	2,4	Gksz	0,4	-4,40
2a	4,1	Lf	2,4	Má	3,7	5,33
2a	2,1	Kt	3	Má	3,7	1,47
2a	1,8	Zin	6	Má	3,7	-4,14
2a	1,6	Lf	2,4	Má	3,7	2,08
2b	0,3	KÖu	0,6	KT	3	0,72
2c	0,36	Gksz	0,4	Lf	2,4	0,72
2c	4,94	Gksz	0,4	Má	3,7	16,30
2c	4,99	Gksz	0,4	Má	3,7	16,47
3	0,08	KÖu	0,6	Vt	0,5	-0,01
3b	0,95	Lf	2,4	Vt	0,5	-1,81
4a	1,2	Ksr	3	Má	3,7	0,84
4a	0,2	Ksr	3	Lf	2,4	-0,12
4a	0,48	Má	3,7	Ksp	3	-0,34
4b	0,02	Má	3,7	Ksr	3	-0,01
5	0,1	Zex	6	KÖu	0,6	-0,54
6a	0,563	Lf	2,4	Gip-km	0,4	-1,13
6b	1	V	6	Gip-km	0,4	-5,60
6c	0,34	Ev	9	Gip-km	0,4	-2,92
6d	0,4	V	6	Gip-km	0,4	-2,24
6e	0,08	Má	3,7	Gip-km	0,4	-0,26
6f	0,024	Má	3,7	Gip-km	0,4	-0,13
7a	0,16	Vt	0,5	Lf	2,4	0,30
7b	0,34	Vt	0,5	Keü	3	0,85
8	0,3	Má	3,7	Gksz	0,4	-0,99
9	0,32	Lf	2,4	Gksz	0,4	-0,64
10	0,04	Lf	2,4	Gip-km	0,4	-0,08
10	21,76	Lf	2,4	Má	3,7	28,29
11	1,35	Kh	0,1	Ev	9	12,02
12	1,7	Ksr	3	V	6	5,10
13	7,44	Lke	2,7	Má	3,7	7,44
13	0,28	Vt	0,5	Má	3,7	0,90
13	0,58	Ksp	3	Má	3,7	0,41
13	1,07	E	9	Má	3,7	-5,67

13	1,8	KÖu	0,6	Má	3,7	5,58
Összesen:						+85,68

A településszerkezeti terv hatályos és tervezett állapota közötti összesített területfelhasználási adatai alapján számított biológiai aktivitás érték egyenleg pozitívumot mutat. Biológiai aktivitásérték további kompenzációjára szolgáló területkijelölés a település területén nem szükséges.

Kelt: Dány, 2016.

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

35. §

(1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1000
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
Beépítési sűrűség:	1,2
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a.) igazgatási, iroda
- b.) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c.) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató
- d.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e.) kulturális, közösségi szórakoztató
- f.) sport
rendeltesítést tartalmazhat.

(3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület létesíthető.