DUNAHARASZTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

HÉSZ eseti módosítása 3 részterületen

MEGALAPAOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - ELFOGADOTT DOKUMENTUM

23/2019. (XI. 12.) SZ. ÖNK. RENDELET

Pro Régió Ügynökség

2019. november

MEGBÍZÓ:

Dunaharaszti Város Önkormányzata
Cím: 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.
Tel.: központ (24) 504-459, (24) 504-472
Fax: (24) 370-457
E-mail: titkarsag@dunaharaszti.hu
Honlap: http://www.dunaharaszti.hu/

TERVEZŐ:

Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17.
Tel.: központ (36-1) 471-8955, ügyfélszolgálat (36-1) 471-8959
Fax: (1) 471-8975
E-mail: proregio@proregio.hu
Honlap: http://www.proregio.hu

ALÁÍRÓLAP

Megbízó képviselője	Dr. Szalay László		polgármester
Megbízó kapcsolattartója	Barabás László		főépítész
Szakmai Igazgató	Dr. Gordos Tamás		Pro Régió Nk. Kft.
Irányító tervező	Kovács Beáta településmérnök		településtervezési szakterület TT/1 10-0231
Településrendezés	Szrakity Marianna okl. településmérnök		településtervező gyakornok
	Mészáros Dóra okl. településmérnök		településtervező gyakornok

TARTALOMJEGYZÉK

DUNAHARASZTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 1

I. DUNAHARASZTI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 3 RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓ ESETI MÓDOSÍTÁSA 1

1 BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK 1

2 MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA 3

2.1 A MÓDOSÍTÁST BEMUTATÓ ÁTNÉZETI TÉRKÉP 3

2.2 CÉLOK 4

3 TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA 4

3.1 A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ LAKÁSSZÁM MEGHATÁROZÁS 4

3.1.1 Előzmények 4

3.1.2 Módosítással érintett terület vizsgálata 5

3.1.3 Jelenlegi közmű-, közlekedési ellátottság 22

3.1.4 Egyéb övezetekre érvényes lakásszám szabályozás ismertetése 32

3.1.5 A Vt övezetekben a lakásszám szabályozás megalapozása 34

3.1.6 A helyi építési szabályzat módosítási javaslata és indokolása 36

3.1.7 Javaslatok részletesen szabályozási koncepcióval, építési övezetenként 38

3.1.8 Szakági munkarészek 43

3.2 A 6213-6219/8 HRSZ. INGATLANOK, - MINT BEÉPÜLŐ LAKÓTERÜLETEK – ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA, A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL 45

3.2.1 Módosítással érintett terület vizsgálata 45

3.2.2 A helyi építési szabályzat módosítási javaslata és indokolása 48

3.2.3 Szakági munkarészek 50

3.3 A BLÁTHY OTTÓ UTCÁTÓL DÉLRE ESŐ „FELTÉTELHEZ KÖTÖTT TELEKALAKÍTÁS” SZABÁLYOZÓVAL ÉRINTETT TERÜLETRE, VALAMINT AZ EZEN A TERÜLETEN TALÁLHATÓ GKSZ/3 ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA A TERVEZETT BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN 51

3.3.1 Módosítással érintett terület vizsgálata 51

3.3.2 A helyi építési szabályzat módosítási javaslata és indokolása 54

3.3.3 Szakági munkarészek 55

3.4 ÖRÖKSÉGVÉDELEM 55

3.5 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA 55

3.5.1 AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI 55

4 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ 56

4.1 RENDELET 56

I. DUNAHARASZTI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 3 RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓ ESETI MÓDOSÍTÁSA

1 BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK

Dunaharaszti Város Képviselő-testület a 103/2018. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozatában (lásd külön „TERVIRATOK" című dokumentumban) döntött arról, hogy Dunaharaszti **Helyi Építési Szabályzatát** (a továbbiakban rövidítve: HÉSZ) **több részterület tekintetében módosítani kívánja.**

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása

- a településközpont vegyes építési övezetekre (Vt/1-9) vonatkozóan az építhető lakások számának meghatározására, szabályozására;
- a Máv-alsó területen a 6213-6219/8 hrsz-ú ingatlanok HÉSZ előírásainak – a tervezett fejlesztések figyelembevételével történő – felülvizsgálatára; valamint
- a Bláthy Ottó utcától délre eső „feltételhez kötött telekalakítás" szabályozóval érintett területre vonatkozó előírások, a tervezett beruházás megvalósítása érdekében történő felülvizsgálatára

terjed ki.

A közelmúltban került elfogadásra Dunaharaszti város Helyi Építési Szabályzatának több részterületre vonatkozó módosítása, amely a településközpont vegyes területek építési övezeteit is érintette. A tervezés alatt az Önkormányzat képviselőtestülete a lakásépítési tendenciákra tekintettel megállapította, hogy az elhelyezhető lakások számának szabályozott mederbe terelése a településközpont vegyes építési övezeteket érintően is indokolt és időszerű, egyben kifejezte, hogy a szabályozással kapcsolatos településfejlesztési döntését szakmai vizsgálat és javaslat alapján kívánja meghozni. Az elkészült döntés-előkészítő tanulmány (a továbbiakban: Tanulmány) alapján a képviselő-testület a 4/2019. (I. 28.) sz. Kt. határozatával megadta a településközpont övezetekben építhető lakások számát.

A másik két módosítás lakóterületet és gazdasági területet érintő konkrét fejlesztési igények illetve beruházás megalapozását szolgálja, utóbbi a hatósági munkában egyértelműen nem alkalmazható hatályos szabályozók törlését is szükségessé teszi. **A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Tr.) 32.§ (4) bekezdés alapján, a Tr. 41.§ szerinti **egyszerűsített eljárással történik**.

A Rendelet 41. § (1) bekezdése alapján az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti a 29/A. § szerint a partnerekkel és a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervekkel. **A tervezet partnerségi egyeztetése** a Rendeletben és Dunaharaszti Város Önkormányzat Képviselő-testületének **5/2017 (V.2.) számú önkormányzati rendeletében** (a továbbiakban: partnerségi rendelet) (lásd külön „TERVIRATOK" című dokumentumban) **foglalt követelmények szerint került lefolytatásra**. A partnerek részéről vélemény nem érkezett. Az Önkormányzat a 225/2019. (III. 25.) sz.

Kt. határozatával (lásd külön „TERVIRATOK” című dokumentumban) a partnerségi egyeztetést lezárta.

A Tr. 41.§ (1) szerinti véleményezési szakasz 2019. áprilisában kezdődött, az elkészült tervezet államigazgatási és érintett szervek, érintett megyei és szomszédos Önkormányzatok részére történő megküldéssel.

A Tr. 39.§-a szerint a beérkezett véleményeket ismertetni szükséges a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges. **A Képviselő-testület megismerte a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, majd a 74/2019. (VI. 24.) sz. Kt. határozatában döntött a válaszokról, illetve az el nem fogadott észrevételekről és azok indokolásáról.** A döntés, a vélemények és az azokra adott válaszok közzétételével a véleményezési szakasz lezárult.

A véleményezési szakaszhoz tartozó dokumentumokat és azok összefoglalóját a „Terviratok” című dokumentum tartalmazta. A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás** kezdeményezése megtörtént, a **véleményezésre jogosult szervek beérkező véleménye alapján** a tervezet kidolgozói és az Önkormányzat környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását **nem** tartották **szükséges**nek.

A véleményezési szakasz lezárást követően **az állami főépítész PE/AF/00140-5/2019 ügyiratszámon adta ki záró szakmai véleményét**. A záró szakmai vélemény alapján a helyi építési szabályzat módosítás tervezetének kis mértékű, kodifikációs jellegű korrekciója vált szükségessé.

Az önkormányzat a 23/2019. (XI. 12.) sz. rendeletével elfogadta a módosítást.

Jelen dokumentum az elfogadott módosító 23/2019. (XI. 12.) rendeletet, valamint a megalapozó és alátámasztó munkarészeit tartalmazza.

2 MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

2.1 A MÓDOSÍTÁST BEMUTATÓ ÁTNÉZETI TÉRKÉP

A tervezett módosítás célja az 1. témában a településközpont vegyes építési övezetek lakásszámra vonatkozó előírásainak meghatározása, valamint a 2. és 3. sorszámú témákban a tervezett fejlesztési elképzeléseket megalapozó előírások meghatározása.

A tervezéssel, illetve a HÉSZ módosítással érintett területek az alábbiak:

1. Településközpont vegyes építési övezetek (Vt/1-9)
2. MÁV – alsó területen a 6213-6219/8 hrsz. ingatlanok
3. Bláthy Ottó utcától délre eső Gksz3 övezetben lévő telkek

2.2 CÉLOK

1. A településközpont vegyes építési övezetekre vonatkozó lakásszám meghatározás.

2. A MÁV-alsó területen a 6213-6219/8 hrsz. ingatlanok, mint beépülő lakóterületek HÉSZ előírásainak, a tervezett fejlesztések figyelembevételével történő felülvizsgálata.

3. A Bláthy Ottó utcától délre eső „feltételhez kötött telekalakítás” szabályozóval érintett területre vonatkozó előírások felülvizsgálata, a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.

3 TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

3.1 A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ LAKÁSSZÁM MEGHATÁROZÁS

3.1.1 Előzmények

Dunaharaszti Város Önkormányzat képviselő testülete Tanulmány alapján határozott a Vt jelű építési övezetekre vonatkozó lakásszám szabályozás szükségességéről és módjáról.

A Tanulmány településrendezési, közlekedési-, közmű és demográfiai adottságok, a hatályos szabályozási környezet, a kialakult állapot és a tervezett fejlesztések figyelembevételével, több változatban tett javaslatot a lakásszám szabályozás lehetőségeire, módozataira, figyelemmel (telkenkénti vizsgálat alapján) a meglévő és tervezett lakásszámokra, az ingatlan-nyilvántartás adataira, a tervezői helyszínelésre és az érintett telkek településrendezési adottságaira.

A képviselőtestület az egyes Vt övezetekre, az ezen változatokban meghatározott javaslati elemek közül határozta meg a lakásszám szabályozással kapcsolatos elvárásait és a településrendezési irányokat amelyeket jelen tervezés során figyelembe kellett venni.

A testület döntése szerint a tervezés a Vt jelű építési övezetekben elhelyezhető lakások számának meghatározására vonatkozhat, az építési övezeti paraméterekben és az egyéb előírásokban nem történhet változás, kivéve a gyakorlatban nem, vagy nem megfelelően alkalmazható előírásokat. Ezen, a főépítész által meghatározott előírások módosítására is javaslat került kidolgozásra.

3.1.2 Módosítással érintett terület vizsgálata

3.1.2.1. A rendezéssel érintett tervezési terület bemutatása

a Vt jelű településközpont területek építési övezetei (Vt/1-9)

3.1.2.2. Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A Településszerkezeti Terv vonatkozó megállapításai

Településközpont terület – Vt

A területfelhasználási egység elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Kialakult településközpont terület a hagyományos városközpont a Fő út nyugati oldalán a Nádor utcától a Sportszigetre vezető lejáróig, a Fő út keleti oldalán a Fő út 164-től (a Hunyadi János Általános Iskola vonalától) a Mindszenty József utcáig. Kisebb kialakult településközponti területek találhatóak a Dózsa György út mellett, a Hősök tere és a Baktay Ervin tér szomszédságában. A Temető utca mentén elhelyezkedő településközponti terület kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Korábban kijelölésre került, még nem kialakult településközponti terület van a Somogyvári Gyula utca és Haraszthy Ferenc utca között, az Egry József utca illetve a Baradlay János utca mellett. A Somogyváry Gyula utca – Kós Károly utca által határolt, 7760 hrsz.-ú telek kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Új településközpont terület kerül kijelölésére kertvárosias lakóterület helyett a Dózsa György út két oldalán a Baktay Ervin tértől a vasúti területig.

- Beépítési sűrűség megengedett mértéke: 2,0.
- Közüzemi közművesítettség szükséges mértéke: teljes közművesítettség, a közüzemi energiaszolgáltatás megújuló energiaforrást hasznosító berendezés beépítésével helyettesíthető.

„Településközpont terület kijelölése történt az intézményterület területfelhasználás módosításával

- az Ibolya utca – Felső-Duna utca – 4918 hrsz-ú ingatlan és a Soroksári út által határolt területen;
- a Némedi útról megközelíthető a 7720/1 és 7700 hrsz-ú ingatlanok területén;
- a Dózsa György utca két oldalán a 463-466, 470 és a 3534/7 hrsz-ú ingatlanok, valamint a Klapka György utcáról nyíló 467 hrsz-ú ingatlanokon;
- Móra Ferenc utcáról nyíló 3475 és 3501 hrsz-ú ingatlanokon (telephely);
- Magyar utca – fő út – Király utca által közrezárt területen (1256-1258 hrsz-ú ingatlanok);
- a Paál László út melletti területen (telephely).”[1]

A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó megállapításai

A HÉSZ Településközpont vegyes (Vt) övezetekre vonatkozó előírásainak kivonata:

„XII. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK

30. Településközpont területek általános előírásai

[1] 139/2018. (11.26.) Ök. határozattal elfogadott módosítás

30. § (1) Az építési övezetekben

a) ipari és raktározási tevékenység,

b) kisüzemi és kertészeti termelés és tárolás,

c) üzemi jellegű szolgáltatás,

d) nagykereskedelmi raktározás,

e) gépjárműjavítás,

f) gépjármű karosszéria-javítás, fényezés és festés,

g) gépjárműbontás

céljára építményt elhelyezni, területet használni nem lehet.

(2) Gépjármű-kereskedelem és gépjárműalkatrész-kereskedelem csak épületben létesíthető.

(3) Az (1) és (2) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(4) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el

a) mosókonyha,

b) nyárikonyha,

c) gépkocsi és egyéb tároló épület.

(6) Az előkertben elhelyezett hulladéktartály-tároló

a) kizárólag a kerítéssel egybeépített kialakítású,

b) legfeljebb 2,0 méter magas,

c) a telken kialakított első lakás után 2 m², minden további lakás után további 1 m² bruttó alapterületű

lehet.

(7) A településközpont területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(8) Védett természeti és Natura 2000 területek határa mentén növénytelepítés kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos növényfajokkal vagy azok termesztett fajtáival történhet.

(9) Az építési övezetekben nem helyezhetők el 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.

31. Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésű településközpont területek *(Vt/1, Vt/2, Vt/8, Vt/9) előírásai*

31. §** (1) **A Vt/1 jelű építési övezetben új lakás nem építhető.

(2) A Vt/2 jelű építési övezetben lakás csak intézményi rendeltetést is magában foglaló épület emeleti szintjén létesíthető.

(3) A Vt/1 és a Vt/2 építési övezetekben

a) az előkert mérete 5,0 méter,

b) az oldalkert mérete 5,0 méter,

c) a hátsókert mérete 10,0 méter.

(4) A Vt/2 Vt/9 jelű építési övezetben telekalakítás csak az építési övezet összefüggő területének egészére történhet.

(5) A Vt/2 jelű építési övezetben árufeltöltés helye és rakodóudvar a teleknek a Zkp jelű közpark felőli oldalán nem alakítható ki.

*(6) **A Vt/8 építési övezetben kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető, meglévő lakás átalakítása, bővítése a lakás rendeltetési egység számának növelése nélkül történhet.***

*(7) **A Vt/9 jelű építési övezetekben egy telken a telek területének minden 300 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el.***

32. Zártsorú beépítésű településközpont területek (Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7) előírásai

***32. §** (1) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén az épület terepszint feletti utcai szárnyát a telek közterületi telekhatárára és az attól számított 10 méter mélységig az északi irányba néző oldalsó telekhatárra kell helyezni. Amennyiben a telek nem teljes szélességében épül be, a másik oldalsó telekhatár és az épület közötti távolságnak legalább 3,0 méternek kell lenni, és az épületet ebbe az irányba tűzfallal és oromfallal kell kialakítani.*

(2) Amennyiben a telek a (1) bekezdés szerint beépül vagy már beépült, további épületek, épületrészek úgy építhetők, hogy az oldalsó telekhatár felé néző homlokzatra huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásai csak akkor helyezhetők el, ha a homlokzati sík és az oldalsó telekhatár közötti távolság legalább az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(3) Az épület utcai szárnya a földszinten kapuáthajtóval megszakítható, amelyre nyílászárók elhelyezhetők.

(4) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a közterület felőli homlokzati felület csatlakozó magasságát a szomszédos épületekhez kell illeszteni. Az eltérés mértéke legfeljebb 1,0 méter lehet. Azon szomszédos épületeket, amelyek jelenlegi kialakításukkal az építési övezet vonatkozó előírásainak nem felelnek meg, figyelmen kívül kell hagyni.

(5) Új épület építése vagy meglévő épület tetőszerkezet átépítésével járó bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani. Több épület elhelyezése esetén az utcai telekhatárhoz közelebb eső épület főgerincét kell az utcával párhuzamosan kialakítani.

(6) A 3. melléklet szerint Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonallal érintett telkek esetében az épület homlokzatának a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól számított 1,5 méteren belül kell állnia.

*(7) A **Vt/3 jelű építési övezetben a telek minden 150 m²-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el.***

(8) A Vt/4 jelű építési övezetben az épület egyes homlokzatfelületeinek magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.

(9) A Vt/4 jelű építési övezetben árufeltöltés és felszíni parkolás csak a telkek azon részén megengedett, ahol a 3. melléklet szerint Lakófunkció nem helyezhető el.

(10) ***A Vt/6 jelű építési övezetben***

a) ***új lakás nem létesíthető,***

b) az építési helyet a 3. melléklet határozza meg.

(11) A ***Vt/7 építési övezetben*** *kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben* ***a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető, meglévő lakás átalakítása, bővítése a lakás rendeltetési egység számának növelése nélkül történhet.”***

„10. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

10. § (1) Önálló antennatartó szerkezet (torony) Vt és Vi jelű építési övezetek területein, valamint műemléki környezetben nem helyezhető el.

(2) Az Lk/5, Lke/1, Vt/2, Vt/3, Üb/1, Üü jelű építési övezetek területein vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.”

3.1.2.3. A településközpont építési övezetek szabályozási határértékei

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület m^2	Kialakítható legkisebb telek szélesség	Kialakítható legkisebb telek mélység	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb m^2/m^2	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Legkisebb épület magasság m	Legnagyobb épület magasság m	Lakásszámra vonatkozó hatályos HÉSZ előírás (összefoglaló)
Vt/1	2000	25	-	SZ	40	50	1,5	30	-	8	**új lakás nem építhető**
Vt/2	2000	40	-	SZ	40	50	2	30	5	11	lakás csak **intézményi rendeltetést is magában foglaló épület emeleti szintjén** létesíthető
Vt/3	600	12	-	Z	50	60	1,6	20	5	8	**a telek minden 150 m2-re után** legfeljebb **egy lakás** helyezhető el
Vt/4	800	16	-	Z	45	60	1,4	25	3,5	8	a HÉSZ 3. mell. (SZT) szerinti területen lakófunkció nem helyezhető el
Vt/5	800	16	-	Z	50	60	1,6	25	3,5	8	-
Vt/6	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5	**új lakás nem létesíthető**
Vt/7	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5	**kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető**, meglévő lakás átalakítása, bővítése a lakás rendeltetési egység számának növelése nélkül történhet
Vt/8	600	-	-	O	40	50	1,4	30	-	6,5	**kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető**, meglévő lakás átalakítása, bővítése a lakás rendeltetési egység számának növelése nélkül történhet
Vt/9	2000	-	-	SZ	30	40	1,4	30	-	9,5	egy telken **a telek területének minden 300 m2-re után** legfeljebb **egy lakás** helyezhető el

3.1.2.4. A vizsgált telkek fennálló beépítettségi és lakásszám adatai

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [2]	LAKÁSSZÁM [3] (TM/LSZ)[4]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[5]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
1.	3475	Baross Gábor tér	gazdasági	Vt/1		F	1	**0**		21	2410	16	21
			gazdasági			F	1	**0**		44			44
			raktár			F	1	**0**		306			306
2.	3501	Móra Ferenc utca 1.	kereskedelem, szolgáltatás	Vt/1		F+T	1,25	**0**		324	1734	34	405
			üzemi és irodaépület			F+T	1,25	**0**		269			336
3.	7700	Némedi út 63.	üzlet	Vt/1		F	1	**0**		461	14061	40	461
4.	7750/1	Bethlen Gábor köz	oktatás/szolgáltatás	Vt/1		F	1	**0**		273	4353	6	273
5.	5287/1	Kerkai Jenő park 5.	műhely	**Vt/1**		F+T	1,25	**1**		406	1960	21	508
6.	3534/5	Baktay Ervin tér 5.	szolgáltatás, lakás	**Vt/2**	földszinten kereskedelem, szolgáltatás	F+2	3	**39**		1567	2500	63	4701
7.	7831	Somogyváry Gyula u.	-	Vt/2		-	-	**0**		-	3330	0	-
8.	0137/37	Somogyváry Gyula u.	-	Vt/2		-	-	**0**		-	3347	0	-
9.	0137/38	Somogyváry Gyula u.	-	Vt/2		-	-	**0**		-	17763	0	-
10.	0137/39	Somogyváry Gyula u.	-	Vt/2		-	-	**0**		-	2382	0	-
11.	3504	Dózsa György út 34.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		202	1105	41	202
			kereskedelem, szolgáltatás	Vt/3		F	1	**0**		238			238
12.	3505	Dózsa György út 32.	lakó	**Vt/3**		F+1	2	**1**		140	1678	30	280
		Dózsa György út 32.	üzlet	Vt/3		F+T	1,25	**0**		99			124
		Dózsa György út 32.	szolgáltatás	Vt/3		F	1	**0**		142			142
		Móra Ferenc utca 2.	lakó	**Vt/3**		F+1	2	**1**		106			212
13.	3511	Dózsa György út 30.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		201	862	23	201
14.	3514	Dózsa György út 28.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		91	523	21	91
			gépkocsi tároló	Vt/3		F	1	**0**		21			21
15.	3515	Dózsa György út 26.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		85	500	42	85
			lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		98			98
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		9			9
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		17			17
16.	3518	Dózsa György út 24.	rendőrőrs, védőnői szolgálat	Vt/3		F	1	**0**		212	595	39	212
17.	3519	Dózsa György út 22.	lakó	**Vt/3**		F+1	2	**1**		200	571	38	400
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		17			17
18.	3523	Dózsa György út 20/a	lakó	**Vt/3**		F+T	1,25	**1**		138	485	28	173
19.	3524	Dózsa György út 20.	lakó	**Vt/3**	alaptérképen nincs	F	1	**1**		155	536	50	155
			lakó	**Vt/3**		F+1	2	**1**		84			168
20.	3527	Dózsa György út 18.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		107	524	41	107
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		66			66
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		43			43
21.	3528	Dózsa György út 16.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		131	501	30	131
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		21			21
22.	3530	Báthori utca 1.	lakó, fsz-en kereskedelem, szolgáltatás	**Vt/3**		F+2	3	**26**		848	1083 (1083/150=7,22	78	2544
23.	3531	Baktay Ervin tér 2.	posta	Vt/3		F+1	2	**0**		279	115	31	558
24.	3532	Dózsa György út 14.	lakó, fsz-en 4db üzlet	Vt/3		F+T	1,25	**1**		190	863	25	238
25.	3533	Dózsa György út 12/b	könyvtár	Vt/3		F+T	1,25	**0**	**6**	213	961 (961/150=6,4)	60	266
		Dózsa György út/Baktay Ervin tér	épülő	Vt/3		F+1	1,25	**0**		219			274
26.	475	Dózsa György út 57.	lakó	**Vt/3**		F+1+T	2,25	**1**		266	810	33	599
27.	476	Dózsa György út 59.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		134	867	24	134
28.	483	Dózsa György út 61.	lakó	Vt/3		F	1	**0**		98	508	19	98
29.	484	Dózsa György út 63.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		77	395	24	77
30.	485	Dózsa György út 65.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**	**6**	131	1040 (1040/150=6,9)	13	131

[2] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[3] Főépítészi adatszolgáltatás, a tervezett építkezésekkel várható lakásszámokra vonatkozóan.
[4] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[5] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [6]	LAKÁSSZÁM [7] (TM/LSZ)[8]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[9]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
31.	486	Dózsa György út 67.	lakó, pékség	**Vt/3**		F	1	**1**		195	833	25	195
32.	487	Dózsa György út 69.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		115	1245	15	115
33.	488	Dózsa György út 71.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**	**2**	71	403 (403/150=2,68)	24	71
		Dózsa György út 71.	gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		30			30
34.	489	Bem József utca 1.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		121	370	34	121
35.	542	Bem József utca 2.	lakó	**Vt/3**		P+F+T	2,25	**1**		105	481	22	236
36.	543	Dózsa Görgy út 73.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		115	460	28	115
			? Gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		14			14
37.	544	Dózsa Görgy út 75.	kereskedelem, szolgáltatás	Vt/3		F	1	**0**		161	934	17	161
38.	545	Dózsa Görgy út 77.	raktár	Vt/3		F	1	**0**		113	745	22	113
			iroda	Vt/3		F	1	**0**		53			53
39.	5252	Fő út 1/a	lakó	**Vt/3**		F+1	2	**1**		73	230	31	146
40.	5253	Fő út 1.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		96	443	25	96
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		13			13
41.	5254	Fő út 3.	lakó	**Vt/3**		F+2+T	3,25	**1**		116	455	50	377
42.	5255	Fő út 5.	lakó	**Vt/3**		F+T	1,25	**1**		119	477	29	149
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		19			19
43.	5256	Fő út 7.	lakó	**Vt/3**		F+T	1,25	**1**		234	782	50	293
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		9			9
			garázs	Vt/3	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		32			32
44.	5257	Fő út 9.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		239	624	46	239
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		45			45
45.	5258/1	Fő út 11.	lakó	**Vt/3**	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás	F	1	**1**		171	631	27	171
46.	5258/2	Fő út 11/a	lakó	**Vt/3**		F+1+T	2,25	**1**		83	606	14	187
47.	5259	Fő út 13.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		155	525	30	155
48.	5260	Fő út 15.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		238	532	50	238
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		28			28
49.	5261	Fő út 17.	lakó	**Vt/3**	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás	F	1	**1**		398	823	48	398
50.	5262	Fő út 19.	lakó	**Vt/3**	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás - Kaltenecker szerviz	F+T	1,25	**1**		188	1100	50	235
			gazdasági (autószerviz)	Vt/3	Kaltenecker szerviz	F	1	**0**		80			80
			új raktár	Vt/3	Kaltenecker szerviz	F	1	**0**		235			235
			új raktár	Vt/3	Kaltenecker szerviz	F	1	**0**					0
51.	5263	Fő út 21.	gazdasági (biobolt)	**Vt/3**	Kaltenecker szerviz	F	1	**1**			1138	50	0
			elbontott	Vt/3	Kaltenecker szerviz	-	-	**-**					-
		Fő út 23.	elbontott	**Vt/3**	Kaltenecker szerviz	-	-	**1**					-
			elbontott	Vt/3	Kaltenecker szerviz	-	-	**0**					-
52.	5265	Fő út 25.	lakó	**Vt/3**		P+F+T	2,25	**1**		115	651	22	259
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		14			14
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		16			16
53.	5266	Fő út 27.	lakó	**Vt/3**		F+T	1,25	**1**		99	700	18	124
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		25			25
54.	5267	Fő út 29.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		255	1350	50	255
			gazdasági (garázs)	Vt/3		F	1	**0**		19			19
			elbontott	Vt/3		-	-	**0**		-			-
55.	5268	Fő út 31.	lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		126	1235	16	126
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		38			38
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		14			14

[6] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[7] Főépítészi adatszolgáltatás, a tervezett építkezésekkel várható lakásszámokra vonatkozóan.
[8] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[9] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [10]	LAKÁSSZÁM [11] (TM/LSZ)[12]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[13]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
56.	5269	Fő út 33.	lakó	**Vt/3**	utcafronton kereskedelem, alaptérkép pontatlan	F, F+T	1,25	**1**		152	1246	50	190
			lakó	**Vt/3**	alaptérképen nem szerepel	F+T	1,25	**1**		130			163
			kereskedelem, szolgáltatás	Vt/3		F	1	**0**		166			166
57.	5270	Fő út 35.	gyermekorvosi rendelők	Vt/3	önkormányzati	F+T	1,25	**0**		216	1137	50	270
58.	5271	Fő út 37.	lakó	**Vt/3**	utcafronton kereskedelem-szolgáltatás	F	1	**1**		456	1289	37	456
			gazdasági	Vt/3	alaptérképen nem szerepel	F	1	**0**		27			27
59.	5272	Fő út 41.	fogorvosi rendelő, lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		135	1397	37	135
			lakó	**Vt/3**		F+1+T	2,25	**1**		377			848
60.	5273	Fő út 43.	lakó + kereskedelem-szolgáltatás	**Vt/3**		F	1	**1**		175	837	50	175
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		14			14
			lakó	**Vt/3**	nincs az alaptérképen	F+1	2	**1**		93			186
61.	5274	Fő út 45.	lakó	**Vt/3**		F+T	1,25	**1**		110	728	15	138
62.	5275	Fő út 47.	kereskedelem, szolgáltatás	Vt/3		F	1	**0**		42	758	14	42
			lakó	**Vt/3**		F	1	**1**		67			67
63.	5276	Fő út 49.	-	Vt/3	önkormányzati	-	-	**0**			917	0	-
64.	5277		-	Vt/3	önkormányzati	-	-	**0**			428	0	-
65.	5278	Fő út 51.	lakó	**Vt/3**		F+1+T	2,25	**1**		139	1461	50	313
				Vt/3	nincs az alaptérképen	F+T	1,25	**0**		31			39
			gazdasági	Vt/3	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		53			53
66.	5279	Fő út 53.	lakó	**Vt/3**		F+1	2,00	**1**		185	1383	19	370
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		60			60
			gazdasági	Vt/3	elbontott	-	-	**0**		-			-
67.	5280	Fő út 55.	lakó	**Vt/3**	alaptérkép pontatlan	F+T	1,25	**1**		134	2264	50	168
			gazdasági	Vt/3	alaptérkép pontatlan	F	1	**0**		571			571
			?gazdasági	Vt/3	alaptérkép pontatlan	F	1	**0**		31			31
			gazdasági	Vt/3	alaptérkép pontatlan	F	1	**0**		20,5			21
68.	5281	Fő út 57.	elbontott	Vt/3		-	-	**0**			2000	50	-
			lakó	**Vt/3**		P+F+1	3	**1**		106			318
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		47			47
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		39			39
69.	5282	Fő út 59.	lakó	**Vt/3**		F+T	1,25	**1**		193	1970	18	241
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		103			103
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		55			55
70.	5283/1	Fő út 61.	lakó	**Vt/3**		F	1	**4**		391	1748	50	391
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		55			55
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		20			20
71.	5283/2	Parti sétány 3.	-	Vt/3	önkormányzati	-	-	**0**			751	0	-
72.	5283/3	Parti sétány 2.	lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		111	677	16	139
73.	5284	Fő út 63.		Vt/3		F+T	1,25	**0**		144	1854	50	180
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		71			71
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		56			56
	5284/1	Parti sétány 1.	lakó	Vt/3	nincs az alaptérképen	F+1+T	2,25	**1**		119		40	268
74.	5285/1	Kerkai Jenő park 4.	lakó	Vt/3		F+1+T	2,25	**1**		85	703	12	191
75.	5285/2	Kerkai Jenő park 3.	lakó	Vt/3		F+1+T	2,25	**1**		161	719	22	362
76.	5285/4	Kerkai Jenő park 2.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		67	605	13	67
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		12			12

[10] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[11] Főépítészi adatszolgáltatás, a tervezett építkezésekkel várható lakásszámokra vonatkozóan.
[12] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[13] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [14]	LAKÁSSZÁM [15] (TM/LSZ)[16]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[17]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
77.	5285/5	Fő út 65.	lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		42	1422	34	53
			lakó	Vt/3		F+T	1,25	**2**		266			333
			kereskedelem-szolgáltatás	Vt/3		F	1	**0**		46			46
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		97			97
78.	5289	Fő út 71.	plébánia	Vt/3		F	1	**0**		398	1200	35	398
				Vt/3		F	1	**0**		19			19
79.	5290	Fő út 73.	lakó	Vt/3	plébániához tartozik	F	1	**1**		55	2993	2	55
80.	5291	Fő út 75.	lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		170	1070	23	213
			gazdasági	Vt/3		F	1,00	**0**		72			72
81.	5292	Fő út 77.	lakó	Vt/3	szolgáltatás is (gumiszervíz)	F	1	**1**		165	1004	25	165
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		85			85
82.	5293	Fő út 79.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		134	1854	13	134
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		15			15
83.	5294	Fő út 81.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		230	1061	25	230
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		40			40
84.	5295	Fő út 83.	üzlet	Vt/3		F	1	**0**		298	1149	28	298
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		27			27
85.	5296	Fő út 85.	lakó	Vt/3	önkormányzati	F	1	**1**		281	1692	50	281
			elbontott	Vt/3	önkormányzati	-	-	**0**					-
			gazdasági	Vt/3	önkormányzati	F	1	**0**		46			46
86.	5297	Fő út 87.	lakó	Vt/3	épül, társasház	F+1	2	**0**			2013	50	0
87.	5298	Fő út 89.	üzemi	Vt/3	alaptérkép pontatlan	F+T	1,25	**0**		476	1164	50	595
88.	5299	Fő út 91.	elbontott	Vt/3		-	-	**1**			1324	-	-
89.	5300	Fő út 93.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		154	1159	50	154
90.	5301	Fő út 95-97.	épülő	Vt/3	társasház	F+1+T	2,25	**23**			1780 (1780/150=11,86)	50	0
91.	5303	Fő út 99.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		222	1171	22	222
92.	5304	Fő út 101.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		120	1241	10	120
			gazdasági	Vt/3	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		40			40
93.	5305	Fő út 103.	vendéglő (Kisduna)	Vt/3	Panzió (8 szoba)	F	1	**0**		589	1061	55	589
94.	3/1	Fő út 154-156.	kereskedelem, szolgáltatás/raktár	Vt/3	önkormányzati	F	1	**0**		252	1243	51	252
				Vt/3	önkormányzati	F	1	**0**		176			176
				Vt/3	önkormányzati	F	1	**0**		210			210
95.	4	Fő út 158.	lakó	Vt/3		F+1+T	2,25	**1**		169	1612	50	380
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		167			167
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		157			157
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		203			203
			gazdasági	Vt/3	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		102			102
96.	5	Fő út 160.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		113	496	43	113
				Vt/3		F	1	**0**		100			100
97.	23	Fő út 162.	lakó	Vt/3		F	1	**3**		340	762 (762/150=5,08)	47	340
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		21			21
98.	24/1	Fő út 164.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		171	1127	35	171
			lakó	Vt/3		F	1	**1**		159			159
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		65			65
99.	110	Iparos utca 6.	lakó	Vt/3	társasház	F+T	1,25	**3**		308	1045 (1045/150=6,9)	29	385
100.	111	Iparos utca 4.	garázs/tároló	Vt/3		F	1	**0**		147	639	51	147
			lakó	Vt/3		F	1	**1**		177			177
101.	112	Iparos utca 2.	lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		130	547	26	163
102.	113	Fő út 150.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		251	850	36	251
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		56			56
103.	114	Fő út 148.	lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		182	527	60	228
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		44			44

[14] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[15] Főépítészi adatszolgáltatás, a tervezett építkezésekkel várható lakásszámokra vonatkozóan.
[16] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[17] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [18]	LAKÁSSZÁM [19] (TM/LSZ)[20]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[21]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
104.	123	Fő út 146/b	lakó	Vt/3		F	1	**1**		101	582	22	101
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		26			26
105.	124/1	Fő út 146/a	lakó	Vt/3		F	1	**1**		81	487	25	81
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		42			42
106.	124/2	Fő út 146.	lakó	Vt/3		F+1+T	2,25	**1**		98	690	47	221
				Vt/3	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás	F+T	1,25	**0**		156			195
				Vt/3	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás	F	1	**0**		71			71
107.	125	Fő út 144.	lakó	Vt/3	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás	F	1	**1**		278	1106	25	278
108.	128	Fő út 142.	lakó	Vt/3	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás	F	1	**1**		150	979	26	150
109.	129	Dózsa György út 1.	lakó, kereskedelmi, szolgáltató	Vt/3		F	1	**1**		364	856	48	364
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		49			49
110.	130	Dózsa György út 3.	nemzeti dohánybolt	Vt/3		F	1	**0**		64	484	35	64
			lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		103			129
111.	131	Dózsa György út 5.	lakó	Vt/3		F+1	2	**1**		76	388	20	152
112.	3594	Fő út 136-138.	kereskedelem, szolgáltatás, lakó	Vt/3		F	1	**1**		735	1766	45	735
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		32			32
113.	3595	Fő út 134.	lakó	Vt/3	utcafronton kereskedelem/szolgáltatás	F	1	**1**		318	1342	24	318
114.	3596/1	Fő út 132.	lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		244	826	37	305
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		65			65
115.	3596/2	Márton utca 1/A	lakó	Vt/3		P+F+T	2,25	**1**		173	722	24	389
116.	3614	Márton utca 2.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		142	333	43	142
117.	3615/1	Fő út 130. A-F-ig	lakó	Vt/3	földszinten kereskedelem, szolgáltatás	F+1	2	**1**		138	1057	33	276
			lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		133			166
			lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		81			101
118.	3615/2	Fő út 130.	irodaház	Vt/3		F+1	2	**0**		145	153	95	290
119.	3616/1	Fő út 128.	lakó	Vt/3		F+1	2	**1**	**2**	87	547	20	174
			gazdasági	Vt/3	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		37			37
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		24			24
120.	3616/2	Agorasztó Tivadar utca 1.	lakó	Vt/3		P+F+T	2,25	**1**		124	534	25	279
121.	3631	Agorasztó Tivadar utca 6.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		73	307	33	73
122.	3632	Agorasztó Tivadar utca 2-4.	lakó	Vt/3		P+F+1	3	**2**		153	1233 (1233/150=8,22)	60	459
			garázs	Vt/3		F	1	**0**		115			115
		Fő út 126.	lakó	Vt/3	Fő út felől kereskedelem-szolgáltatás	F	1	**0**		231			231
123.	3634/2	Fő út 124.	vendéglő	Vt/3	Club19	F+1	2	**0**		435	2043	26	870
			vendéglő	Vt/3	Club19	F	1	**0**		137			137
124.	3634/3	Fő út 124.	vegyes	Vt/3	elbontott	-	-	**0**					-
			gazdasági	Vt/3	Club19	F	1	**0**		68	680	43	68
125.	3635	Fő út 122.	kereskedelmi, szolgáltató	Vt/3		F	1	**0**		209	1560	31	209
			lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		223			279
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		58			58
126.	3636	Fő út 120.	lakó, utcafronton kereskedelem	Vt/3		F	1	**1**		224	701	32	224
127.	3637	Fő út 118.	lakó, utcafronton kereskedelem	Vt/3		F	1	**1**		315	862	42	315
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		20			20
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		25			25
128.	3640	Fő út 116.	lakó	Vt/3		F	1	**1**	**8**	232	1595 (1595/150=10,63)	18	232
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		60			60

[18] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[19] Főépítészi adatszolgáltatás, a tervezett építkezésekkel várható lakásszámokra vonatkozóan.
[20] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[21] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [22]	LAKÁSSZÁM [23] (TM/LSZ)[24]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[25]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
129.	3641	Fő út 114.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		235	770	30	235
130.	3642	Fő út 112.	lakó	Vt/3		F+T	1,25	**1**		211	1715	15	264
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		18			18
131.	3643	Fő út 110.	lakó, földszinten kereskedelem	Vt/3		F+1	2	**1**		146	1640	21	292
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		200			200
132.	3644	Fő út 106-108.	üzlet	Vt/3	Anna-ház	F+1+T	2,25	**14**		825	1179	70	1856
133.	3646	Erzsébet utca 1/a	lakó	Vt/3		F	1	**1**		74	542	14	74
			gazdasági	Vt/3		F	1	**0**		24			24
134.	3647	Erzsébet utca 1.	lakó	Vt/3		F	1	**1**		251	1105	49	251
			cukrászda	Vt/3		F+T	1,25	**0**		293			366
135.	3857	Erzsébet utca	elbontott (parkoló)	**Vt/4**		-	-	**0**	**2** (386/2=193)	-	386		-
136.	3858	Fő út 104.	üzlet	Vt/4		F+T	1,25	**0**		308	782	70	385
			lakó	**Vt/4**		F	1	**1**		169			169
137.	3859	Fő út 102.	üzlet	Vt/4		F	1	**0**		310	1173	28	310
			gazdasági	Vt/4		F	1	**0**		18			18
138.	3860	Fő út 100.	lakó	**Vt/4**		F+1	2	**1**	**12** (1196/12=99,66)	103	1196	15	206
			gazdasági	**Vt/4**		F	1	**0**		74			74
139.	3861	Fő út 98.	üzlet	Vt/4		F	1	**0**		350	1219	55	350
			gazdasági	Vt/4		F	1	**0**		315			315
140.	3863	Fő út 96.	kereskedelem, lakó	**Vt/4**		F+T	1,25	**1**		317	1202	26	396
141.	3864	Fő út 92-94.	kereskedelem, vendéglátás	Vt/4		F+T	1,25	**0**		346	1323	45	421
142.	3865	Fő út 90.	lakó	**Vt/4**		F	1	**1**		142	689	24	142
			gazdasági	Vt/4		F	1	**0**		25			25
143.	3866	Fő út 88.	üzlet	Vt/4		F	1	**0**		16	603	34	16
			lakó	**Vt/4**		F	1	**2**		191			191
144.	3867	Fő út 86.	lakó	**Vt/4**		F	1	**1**	**12** (1420/12=118,33)	243	1420	45	243
			gazdasági	Vt/4	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		17			17
145.	3868	Fő út 84.	lakó	**Vt/4**	elbontott	-	-	**1**	**16** (1564/16=97,75)	-	1564	0	-
146.	3870	Fő út 82.	szolgáltatás	Vt/4		F+T	1,25	**0**		391	1522	36	489
			lakó	**Vt/4**		F+1+T	2,25	**1**		150			338
147.	3871	Fő út 80.	kereskedelmi	Vt/4		F	1	**0**	**12** (1454/12=129,5)	56	1454	32	56
			lakó	**Vt/4**		F	1	**1**		112			112
148.	3872/1	Fő út 78.	kereskedelmi	Vt/4		F	1	**0**		64	1275	33	64
			lakó	**Vt/4**		F	1	**1**		338			338
			gazdasági	Vt/4		F	1	**0**		19			19
149.	3873	Fő út 76.	kereskedelmi	Vt/4		F	1	**0**	**12** (1420/12=118,33)	57	1553	9	57
			lakó	**Vt/4**		F	1	**1**		76			76
150.	3874	Fő út 74.	lakó	**Vt/4**		F+1	1,25	**1**	**12** (1564/12=130,33)	158	1564	45	198
				Vt/4	nincs az alaptérképen, félkész	F	1	**0**		144			144
151.	3875	Fő út 70-72.	kereskedelem	Vt/4		F	1	**0**	**16** (1670/16=104,374)	105	1670	45	105
			lakó	**Vt/4**		F	1	**1**		361			361
152.	3876	Fő út 68.	-	Vt/4		-	-	**0**	**40** (5177/40=129,425)		1720	0	-
153.	3877/1	Fő út 66.	kereskedelem	Vt/4		F	1	**0**		132	641	21	132
154.	3877/3	Fő út 66.	lakó	Vt/4		F	1	**1**		293	543	54	293
155.	3877/4	Fő út 66.	-	Vt/4		-	-	**0**			574	0	-
156.	3878	Fő út 64.	-	Vt/4		-	-	**0**			1699	0	-
157.	3879	Fő út 62.	kereskedelem	Vt/4	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		51	887	45	51
			lakó	Vt/4		F	1	**1**		88			88
158.	3880	Fő út 60.	kereskedelmi	Vt/4		F+T	1,25	**0**		96	947	45	134
			gazdasági	Vt/4	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		-			-
			lakó	Vt/4		F+T	1,25	**1**		76			95

[22] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[23] Főépítészi adatszolgáltatás, a tervezett építkezésekkel várható lakásszámokra vonatkozóan.
[24] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[25] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [26]	LAKÁSSZÁM [27] (TM/LSZ)[28]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[29]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
159.	3881	Fő út 58.	lakó	Vt/4		F	1	**1**		134	687	28	134
			gazdasági	Vt/4		F	1	**0**		57			57
160.	3882	Mindszenty József utca 1.	lakó/vendéglő	Vt/4		F	1	**1**		305	1205	36	305
			egyéb	Vt/4		F	1	**0**		95			95
			gazdasági	Vt/4		F	1	**0**		36			36
161.	3579	Ady Endre utca 8.	lakó	Vt/5		F	1	**1**		282	1397	20	282
162.	3580	Ady Endre utca 6.	lakó	Vt/5		F	1	**1**		159	625	25	159
163.	3583	Ady Endre utca 4.	lakó	Vt/5		F	1	**1**		342	675	51	342
164.	3584	Ady Endre utca 2.	gazdasági	Vt/5		F	1	**0**		83	1855	54	83
			lakó, vegyes	Vt/5		F+T	1,25	**2**		913			1141
165.	3585	Dózsa György utca 12.	lakó	Vt/5		F	1	**1**	**4** (744/4=186)	129	744	28	129
			gzadasági	Vt/5		F	1	**0**		76			76
166.	3586	Márton Áron utca 26.	lakó	Vt/5		F	1	**1**	**3** (630/3=210)	80	630	20	80
			gazdasági	Vt/5		F	1	**0**		46			46
167.	3581/1	Márton utca 22.	gazdasági	Vt/5		F	1	**0**		52	362	14	52
168.	3534/7	Baktay Ervin tér 12/a	kereskedelem	Vt/6		F	1	**0**		107	859	37	107
			kereskedelem	Vt/6		F	1	**0**		87			87
			vendéglátás	Vt/6	Carl kávézó	F+T	1,25	**0**		125			156
169.	1256	Fő út	-	Vt/6		-	-	**0**	tiltott		274	0	-
170.	1257	Fő út	kereskedelem	Vt/6	lottózó	F	1	**0**	tiltott	64	256	25	64
171.	1258	Fő út	-	Vt/6		-	-	**0**	tiltott		253	0	-
172.	463	Dózsa György utca 45.	lakó, földszinten kereskedelem	Vt/7		F+1	2	**3**		254	796	32	508
173.	464	Dózsa György utca 47.	lakó, földszinten kereskedelem	Vt/7		F+1	2	**4**		423	1092	39	846
174.	465/1	Klapka György utca	üzletház	Vt/7		P+F+T	2,25	**0**		82	398	29	185
175.	465/2	Klapka György utca 49.	üzletház	Vt/7	nincs az alaptérképen	F+T	1,25	**0**		127	415	40	159
176.	466	Dózsa György út 51.	üzletház	Vt/7		F+1+T	2,25	**4**		211	695	30	475
177.	467	Klapka György utca 2A	lakó	Vt/7		F+T	1,25	**1**	**2** (512/2=256)	121	512	24	151
178.	470	Dózsa György utca 53.	lakó	Vt/7		F+1	2	**1**	**5** (1082/5=216, 4)	173	1082	18	346
			gazdasági	Vt/7		F	1	**0**		19			19
179.	4896	Soroksári út 67.	lakó, vendéglő	Vt/8		F	1	**1**	**5** (1290/5= 258)	372	1290	32	372
180.	4897	Felső-Duna utca 69.	lakó	Vt/8		P+F+T	2,25	**1**		166	629	32	374
			gazdasági	Vt/8		F	1	**0**		32			32
181.	4898	Felső-Duna utca 69/a.		Vt/8		F	1	**0**	**2** (541/2=270)	29	541	5	29
182.	4900	Soroksári út 66.	üzlet, lakó	Vt/8		F	1	**1**		169	615	27	169
183.	4902/1	Felső-Duna utca 67.	lakó	Vt/8		F+1	2	**1**		101	611	40	202
184.	4902/2	Felső-Duna utca 65.	lakó	Vt/8		F	1	**1**		143	976	40	143
			gazdasági	Vt/8	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		52			52
				Vt/8	elbontott	-	-	**0**					-
185.	4902/3	Soroksári út 65/c	üzemi	Vt/8		F+1	2	**0**		390	1942	20	780
			gazdasági	Vt/8	nincs az alaptérképen	F	1	**0**		52			52
186.	4903	Soroksári út 65.	lakó	Vt/8		F	1	**2**		200	919	27	200
			gazdasági	Vt/8		F	1	**0**		49			49
187.	4906	Felső-Duna utca 59-63.	raktár	Vt/8		F	1	**0**	**5** (520/5=104)	520	2296	23	520
188.	4908	Soroksári út 64.	-	Vt/8		-	-	**0**	**4** (642/4=160)	-	642	0	-
189.	4910/1	Soroksári út	-	Vt/8	4911 hrsz-en lévő hátsó házhoz "út"	-	-	**0**		-	92	0	-
190.	4910/2	Soroksári út 63.	lakó	Vt/8		F+T	1,25	**1**		114	559	20	143
191.	4911	Felső-Duna utca 57. A és B épület	lakó	Vt/8	nincs az alaptérképen	F+1	2	**1**		60	761	40	120
			lakó	Vt/8	nincs az alaptérképen	F	1	**1**		60			60

[26] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[27] Főépítészi adatszolgáltatás, a tervezett építkezésekkel várható lakásszámokra vonatkozóan.
[28] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[29] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

SORSZ	HRSZ.	LAKCÍM	ÉPÜLET	HATÁLYOS ÖVEZET	MEGJEGYZÉS	SZINTSZÁM		LAKÁSSZÁM [30]	LAKÁSSZÁM [31] (TM/LSZ)[32]	ÉPÜLET MÉRET	TELEK MÉRET FÖLDHIVATALI ADAT (TM/Th= LSZ)[33]	BEÉPÍTÉSI %	BRUTTÓ SZINT-TERÜLET
192.	4912	Felső-Duna utca 55.	lakó	Vt/8		F+T	1,25	**1**		61	656	11	76
			gazdasági	Vt/8		F	1	**0**		9			9
193.	4913	Soroksári út 62.		Vt/8		F	1	**0**		28	683	40	28
			lakó	Vt/8		F	1	**1**		157			157
194.	4915/1	Felső-Duna utca, nincs házszámozva	-	Vt/8		-	-	**0**		-	654	0	-
195.	4915/2	Soroksári út 61.	kereskedelem, szolgáltatás	Vt/8		F+T	1,25	**1**		18	1364	40	23
			raktár	Vt/8		F	1	**0**		135			135
196.	7259/1	Paál László utca 4-10.	lakó,földszinten kereskedelem, szolgáltatás	Vt/9	telepítési tanulmányterv szerint	F+2	3		**8**	600	2400 (2400/300=8)	25	1800
			lakó,földszinten kereskedelem, szolgáltatás	Vt/9		F+2	3		**8**	600	2400 (2400/300=8)		1800
			lakó,földszinten kereskedelem, szolgáltatás	Vt/9		F+2	3		**8**	600	2400 (2400/300=8)		1800
			lakó,földszinten kereskedelem, szolgáltatás	Vt/9		F+2	3		**8**	600	2400 (2400/300=8)		1800
			lakó,földszinten kereskedelem, szolgáltatás	Vt/9		F+2	3		**12**	1000	3610 (3600/300=12)		3000
			intézmény	Vt/9					**0**				

A földhivatali alaptérkép, valamint a Google maps eltérést mutat
Beépítetlen telkek, elbontott épületek
1 Telken lévő lakásszám
8 Telken tervezett (várható) lakásszám
60 Az alaptérkép és a valóság eltéréséből adódóan nem geodéziai felmérés alapján mért érték.

A „telekegység – osztó” és alkalmazása

A hatályos helyi építési szabályzat egyes építési övezetek tekintetében az építési telkeken elhelyezhető legnagyobb lakásszám meghatározására egy – egy „értéket” használ. Az építési telek mérete és a helyi építési szabályzatban meghatározott „érték” hányadosából képzett egész szám határozza meg az építési telken elhelyezhető legnagyobb lakásszámot. A hatályos helyi építési szabályzat két Vt építési övezet tekintetében alkalmazza ezt a szabályozót. A telekmérethez kötött lakásszám – szabályozásnak a településrendezésben kiterjedt gyakorlata van, Dunaharaszti mellett több helyi építési szabályzat él ezzel a szabályozási megoldással.

A fenti vizsgálati táblázatban elsősorban ellenőrző számítást végeztünk az értékkel.

A telekméret és a meglévő illetve tervezett lakásszám hányadosát, vagyis az eddig „értékként” nevezett hányadost jelen tanulmány „telekegység – osztóként” nevesíti.

A vizsgálati táblázatban alkalmazott fogalmak

[1] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)

[1] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

[30] Lakásszám adat Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.
[31] Főépítészi adatszolgáltatás, a jövőben induló építkezések során várható lakásszámokra vonatkozóan.
[32] TM/LSZ: az építési telek területe és a tervezett lakásszám hányadosa (a későbbiekben elnevezése: telekegység-osztó)
[33] Th: a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekegység-osztó

3.1.2.5. Lakásszám adatok építési övezetenkénti összefoglalója

Övezet	Lakásszám telkenként[34]									Összes érintett telek (db)	Lakásszám[35]
	1 db lakás	2 db lakás	3 db lakás	4 db lakás	14 db lakás	23 db lakás	26 db lakás	39 db lakás	44 db lakás		
Vt/1	1									**1**	**-**
Vt/2								1		**1**	**-**
Vt/3	88	8	4	1	1	1	1			**104**	**24**
Vt/4	16	1								**17**	**134**
Vt/5	5	1								**6**	**7**
Vt/6	-									-	-
Vt/7	2		1	2						**5**	**7**
Vt/8	9	2								**11**	**16**
Vt/9									1	**1**	**-**
Összes érintett telek (db)	**120**	**12**	**5**	**3**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**		

[34] **Meglévő lakásszám adat** Dunaharaszti Város Önkormányzati Hivatal Titkárság és Humánpolitikai Iroda, Lakcím- és népesség-nyilvántartási részlegének adatszolgáltatása alapján.

[35] **A közeljövőben induló, már tervezés alatt álló építkezésekkel várható lakásszám adat** főépítészi adatszolgáltatás szerint.

Vt/1 építési övezetbe 5 db telek van, melyek közül csupán egy telken található lakófunkciójú épület. Jellemzően gazdasági, kereskedelem, szolgáltató funkciójú egyszintes épületek állnak, néhol tetőtér beépítéssel. Összességében elmondható, hogy a jelenlegi állapot összhangban van a hatályos HÉSZ területre vonatkozó előírásával, mely alapján, a területen *új lakás nem építhető*.

Tervezett lakásépítésről adatszolgáltatás nem érkezett.

Vt/2 övezetben 5 db telek található, melyből 4 telek beépítetlen a Somogyváry Gyula utcában.
A Baktay Ervin tér 5. szám alatti 3 szintes épület földszintje kereskedelem, szolgáltató funkciókat tartalmaz, az épületben 39 db lakás található, a telek beépítettsége 63%. A jelenlegi beépítés nem felel meg a HÉSZ vonatkozó előírásának,- mely szerint *Vt/2 jelű építési övezetben lakás, csak intézményi rendeltetést is magában foglaló épület emeleti szintjén létesíthető*, - mivel az épületben intézményi rendeltetés nem kap helyet.

Tervezett lakásépítésről adatszolgáltatás nem érkezett.

Vt/3 építési övezetbe 124 db telek tartozik, melyből 104 db tartalmaz lakófunkciót. Az övezetben jellemzően lakófunkciójú épületek vannak, kereskedelem-szolgáltatással kiegészülve.
4 db telek beépítetlen. A területen jellemzően az egylakásos épületek állnak, csak néhány többlakásos társasház épült, melyekben az egy épületben lévő legnagyobb lakásszám 26 db, 23 db, ezen kívül 1 db 14, 1 db 4 és 3 illetve 2 db 2 lakásos. A HÉSZ a Vt/3 építési övezetben *a telek minden 150 m^2-re után egy lakás* elhelyezését teszi lehetővé. A korábban hatályos HÉSZ-nek megfelelően létesített 26 és 23 lakásos társasházak lakásszámai a jelenleg hatályos HÉSZ előírásainak nem felelnek meg.

Az adatszolgáltatásban szereplő tervezett lakóépületek lakásszámai megfelelnek a HÉSZ előírásainak.

Vt/4 építési övezetben 26 db telek van, melyből 18 telken található lakófunkció. 5 db telek beépítetlen. A telkek beépítettsége átlagosan 30-50%. Egy 2 lakásos épület kivételével az építési övezetben álló egy lakást tartalmazó, főként egyszintes, tetőtér beépítésű lakóépületek sok helyen kereskedelem, szolgáltatás funkciót is tartalmaznak. A HÉSZ vonatkozó előírása szerint *a HÉSZ 3. melléklete határolja le az övezetnek azon területeit ahol lakófunkció nem helyezhető el.*

A tervezett lakásépítésre vonatkozó adatszolgáltatás alapján, a tervezett lakásszám és a telekméret viszonyszáma (az előzőkben részletesen ismertetett „telekegység-osztó”) 95 – 200 érték között mozog. A jellemző érték a 130.

A tervezett lakásszámok: 4×12, 2×16, 40.

Vt/5 építési övezetbe 7 db telek tartozik. A területen egy telek kivételével egyszintes, lakófunkciójú épületek találhatók. A HÉSZ a területen új lakás építésére vonatkozó lakásszámot szabályozó előírást nem tartalmaz.

A tervezett lakásépítésre vonatkozó adatszolgáltatás alapján, a tervezett lakásszámok és az érintett telekméretek viszonyszáma 186 illetve 210 értékek. A tervezett lakásszámok: 3 és 4.

Vt/6 építési övezetben 6 db telek található. A területen 2 telek beépítetlen. A jellemzően egy szintes épületek lakófunkciót nem tartalmaznak, mely a hatályos HÉSZ előírással - miszerint - *új lakás nem építhető* - összhangban van.

A HÉSZ korlátozó előírása okán az építési övezetben nincs tervezett lakóépület.

Vt/7 építési övezetben 7 db telek van. A telkek beépítettsége jellemzően 30-40%. Az építési övezetben 2 telek kivételével vegyes funkciójú épületek vannak. A kétszintes vagy földszint és tetőtér beépítéses épületek emeletén lakófunkció, a földszintjén kereskedelem-szolgáltatás található.
A vonatkozó HÉSZ előírás szerint *kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető.*

Az elhelyezhető lakásszám tekintetében a HÉSZ nem tartalmaz előírást.

A tervezett lakásépítésre vonatkozó adatszolgáltatás alapján, a tervezett lakásszámok és az érintett telekméretek viszonyszáma 216,4 illetve 256 értékek.

A tervezett lakásszámok: 2 és 5.

Vt/8 építési övezetbe 17 db telek tartozik. A területen 3 db telek beépítetlen. A telkek beépítettsége jellemzően 20-40%. A Vt/8 jelű építési övezet területén lévő zömében egyszintes épületekben vegyesen található raktár, gazdasági- és lakó funkció.
A területen funkcionálisan kialakult állapot összhangban van a HÉSZ Vt/8 építési övezetben az új lakás elhelyezésére vonatkozó előírásával, mely alapján a Vt/8 jelű építési övezetben *kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető.*

Az elhelyezhető lakásszám tekintetében a HÉSZ nem tartalmaz előírást.

A tervezett lakásépítésre vonatkozó adatszolgáltatás alapján, a tervezett lakásszámok és az érintett telekméretek viszonyszáma 104 - 258 érték között mozog.

Vt/9 építési övezet egy telket érint. Az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a beruházóval, melynek részét képezi a beruházó által benyújtott telepítési tanulmányterv. A Tanulmányterv 3db 8 lakásos és 1 db 12 lakásos társasházat tartalmaz, a tervezett lakásszám 44 db. A HÉSZ lakásra vonatkozó előírása szerint a *telek minden 300 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el*, mely előírás a telepítési tanulmányterv alapján került meghatározásra, így a tervezett lakásszám a HÉSZ előírásainak megfelel. A településrendezési szerződés figyelembevétele mellett a HÉSZ előírások itt nem módosíthatók.

Összefoglaló

A településen a Vt építési övezetekben az 1 lakásos épületek vannak többségben, többlakásos társasházak (magas lakásszámmal) kis számban találhatók. Kiugró a Vt/2 építési övezet, melyben 39 db lakás van egy telken, illetve a Vt/9 építési övezet, ahol a Paál László utca – Vörösföld utca – Csontváry utca – Csók István utca által határolt telektömbben 44 db lakás építése várható négy épületben.
A városközpont Vt/3 és Vt/4 övezeteiben, valamint a település északi részén, a Budapesti közigazgatási határ mentén lévő - szigetszerűen megjelenő fejlesztési területen - Vt/8 építési övezetben is magasabb a lakásszám.

A KSH 2011. évi adatai alapján Dunaharaszti Város egy lakásra jutó alapterület m^2-e 90, mely érték közel azonos Érd Megyei Jogú Városhoz tartozó értékkel, és magasabb, mint a megyében lévő községek, nagyközségeké.

A KSH 2017. időszaki kiadványában a 2014. októberére vonatkozóan megállapított lakások átlagos mérete Magyarország egészére nézve 78,3 m^2, megyei jogú városokon kívüli városokban 79,6m^2 volt.

(Forrás: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/mibol_elunk14.pdf, 8. oldal).

3.1.3 Jelenlegi közmű-, közlekedési ellátottság[36]

3.1.3.1. Vízellátás

Dunaharaszti ivóvízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. csepeli víztermelő telepén nyert ivóvízzel van biztosítva két helyen történő betáplálással.

A csepeli gépháztól közvetlenül DN 300 mm-es nyomóvezeték épült ki, amely a Ráckevei (Soroksári)– Dunán a HÉV hídján átvezetve, majd az Erzsébet utca nyomvonalán a Klapka utcai DN 200-as gerincvezetékig húzódik.

Soroksár felől DN 400 mm-es betápláló vezetéket létesítettek, amelyen a Pesti alapzóna vízellátó rendszere felől érkezik a víz a településre. Ez a tápvezeték a vízbázis és a Gilice téri medencerendszer között húzódó 1000 mm-es főnyomócsőről ágazik le, és a Soroksári út, Szondi György utca, Kossuth Lajos utca nyomvonalon húzódik a Jókai Mór utcáig.

Az ipartelepek kialakítása kapcsán jelentős hálózatfejlesztés történt. 1993-ban a DN 400-as nyomócsőről DN 300-as vezeték épült a Dr. Pósta Sándor utca, Dobó István utca, Szondi György utca, Határ út nyomvonalon, majd a Coca Cola telepéig továbbépült a DN 300-as vezeték a Határ úton. Fenti fővezetékekről leágazó DN 200-as gerincvezetékek üzemelnek a település különböző városrészeinek súlyvonalán, amelyek táplálják a fogyasztók közvetlen ellátását szolgáló elosztóhálózatot.

3.1.3.2. Szennyvízelvezetés

A szennyvíztisztító telep a kommunális és egyéb szennyvizek befogadója. A kezelt tisztított szennyvizek befogadója a Duna-Tisza-csatorna (4+170 km szelvényben). Dunaharaszti csatornázása elválasztott rendszerű, a csapadékvíz befogadója a Ráckevei (Soroksári)– Duna és a Duna–Tisza-csatorna, a szennyvíz befogadója az 51. sz. főút és Duna–Tisza-csatorna keresztezésénél lévő szennyvíztisztító telep.

3.1.3.3. Felszíni vízelvezetés

Dunaharaszti felszíni vizeinek befogadója a Duna-Tisza csatorna és a Ráckevei (Soroksári)–Duna. A város belterületének vízrendezése az elmúlt évek során megtörtént. A keletkező csapadékvizet a Ráckevei (Soroksári)–Dunába, valamint az A/3. csatornába és mellékágain (A/3-7. csatorna) keresztül a Duna-Tisza-csatornába vezetik, illetve a lakóutcákban lévő kétoldali szikkasztó árkokba szikkasztják.

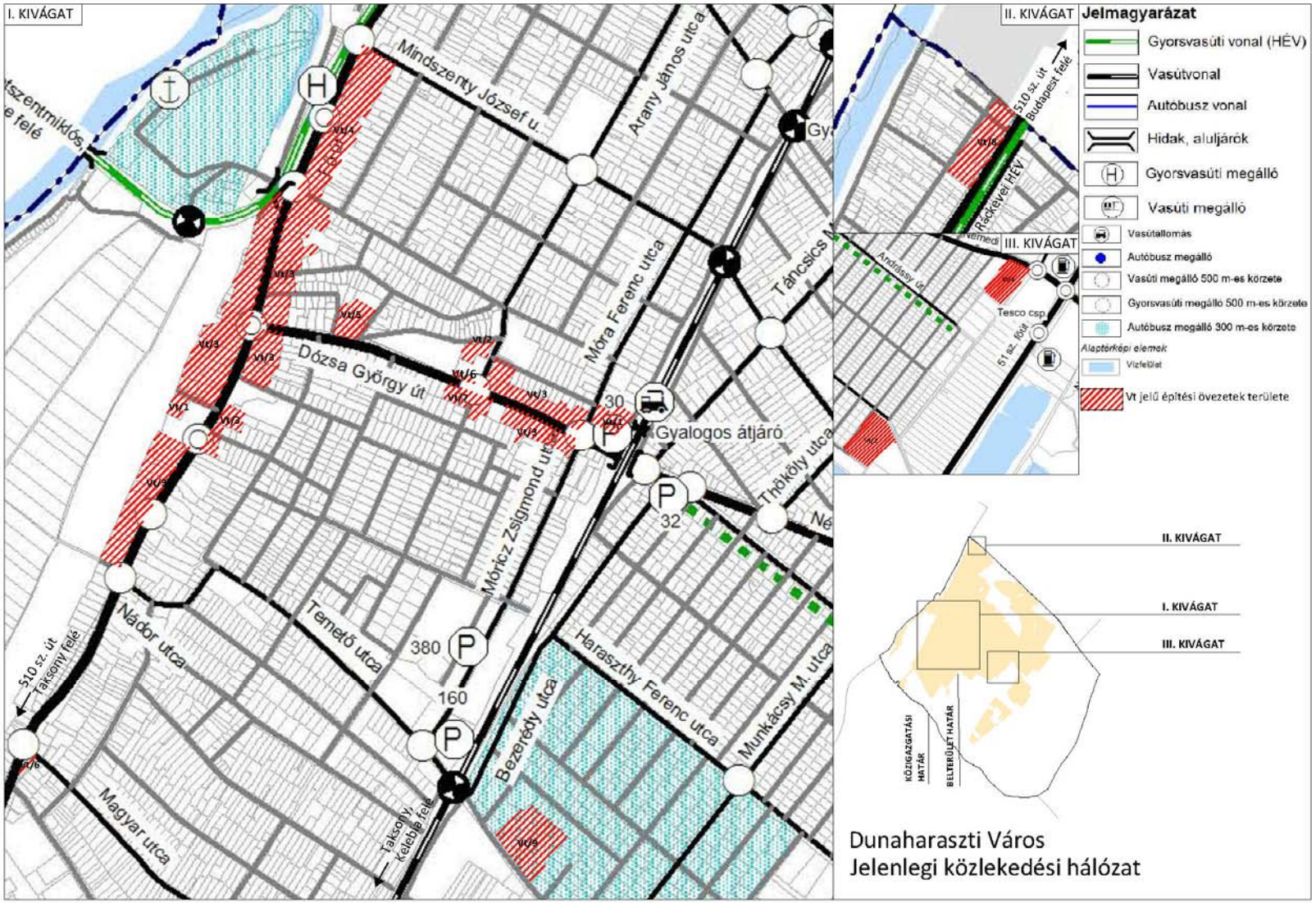
[36] Forrás: Dunaharaszti Város Önkormányzata, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - Megalapozó vizsgálat –helyzetfeltárás és helyzetelemzés,helyzetértékelés (2016.)

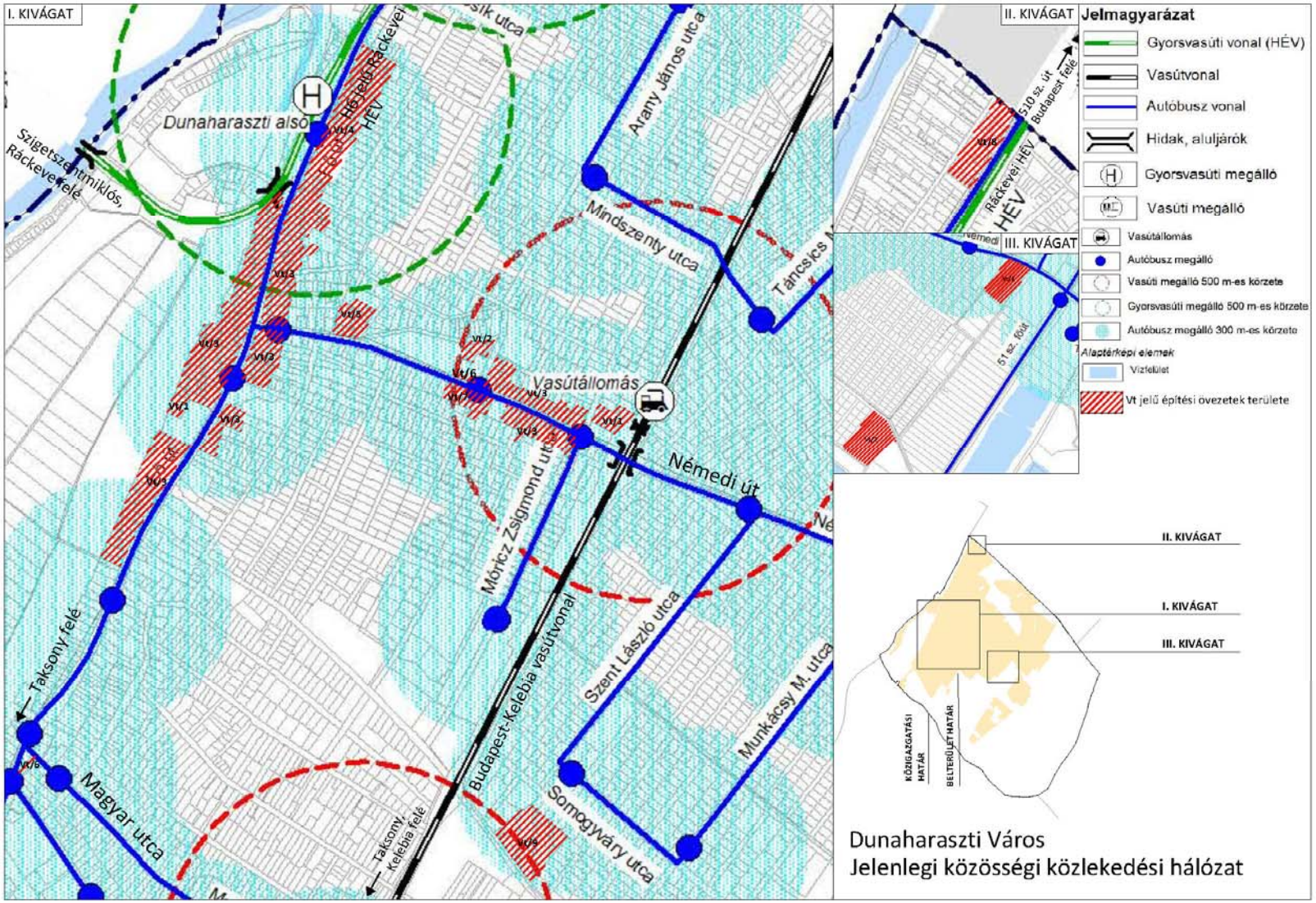
3.1.3.4. Gázellátás

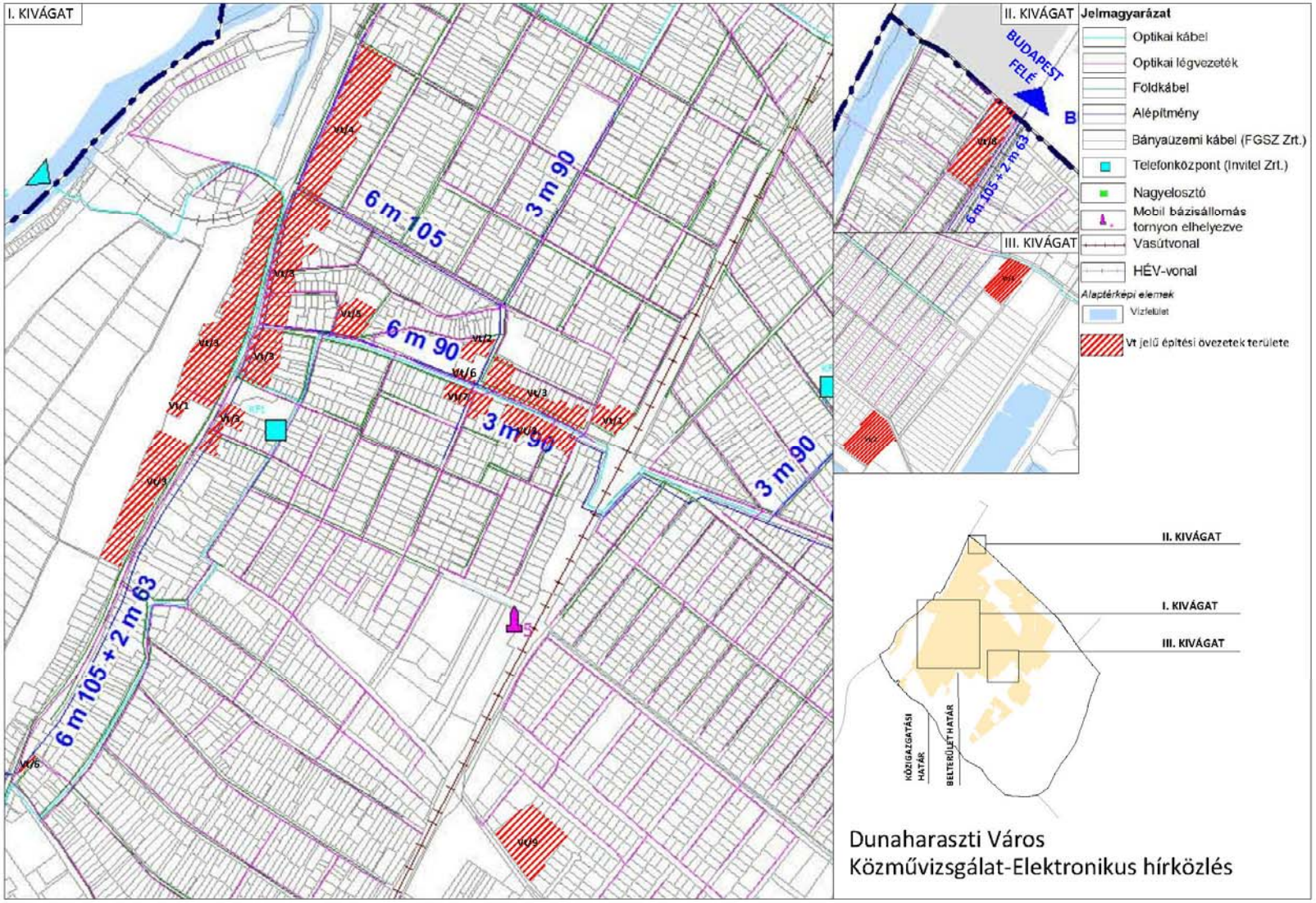
A nyomásszabályozókból kiinduló középnyomású hálózat gerincvezetékei (DN 200, DN 160, DN 110, és DN 90 mm)-es mérettel, az elosztó hálózat pedig DN 63-as, DN 32-es mérettel épültek ki. Ez a középnyomású hálózat a város minden utcájában kiépült. A KSH adatai alapján a Dunaharaszti területén szolgáltatott földgáz mennyisége a 2009. évi csúcsot követően csökkenő tendenciát mutat, a csökkenés jellemzően a nem lakossági szférában erőteljes.

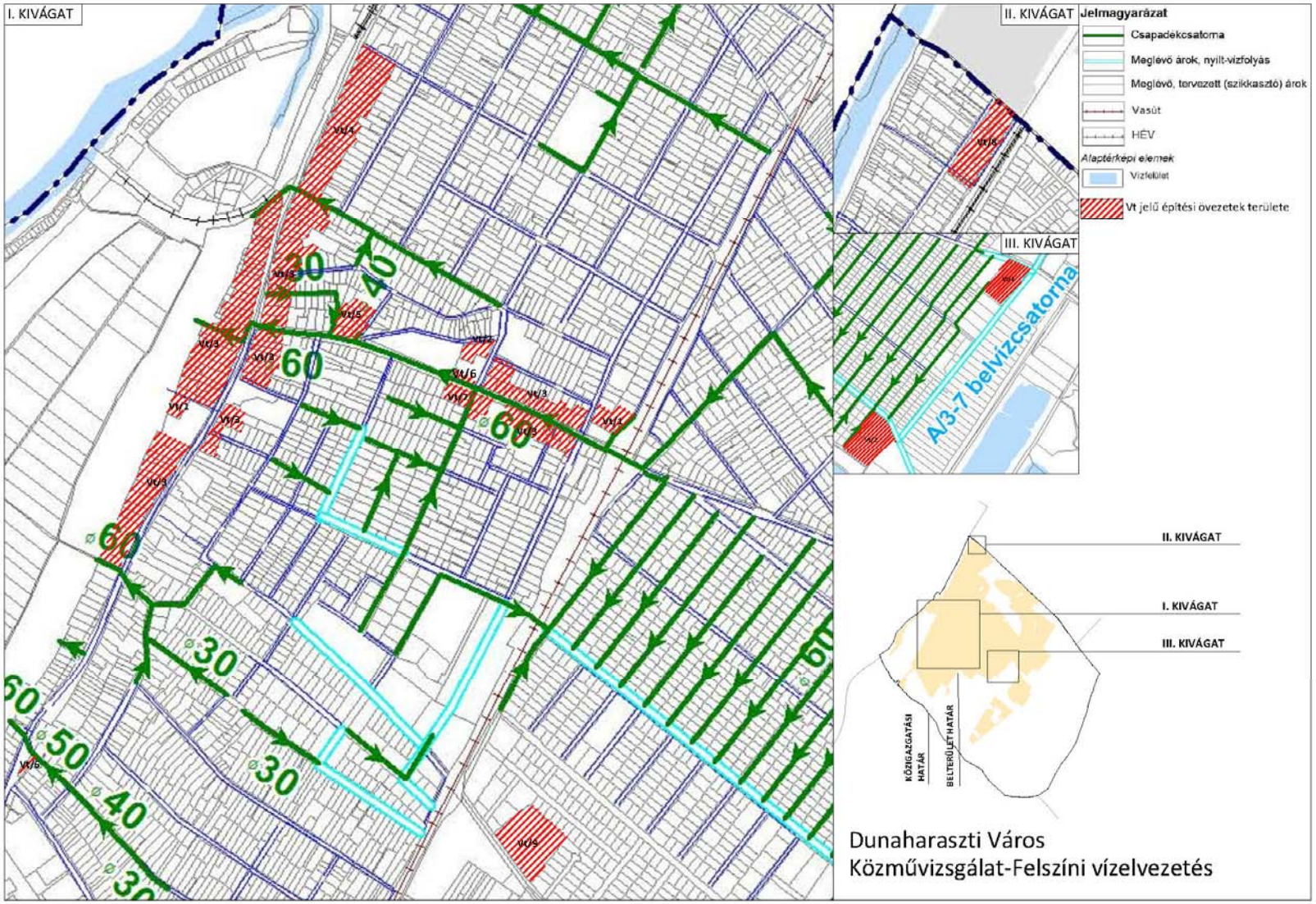
3.1.3.5. Elektronikus hírközlés

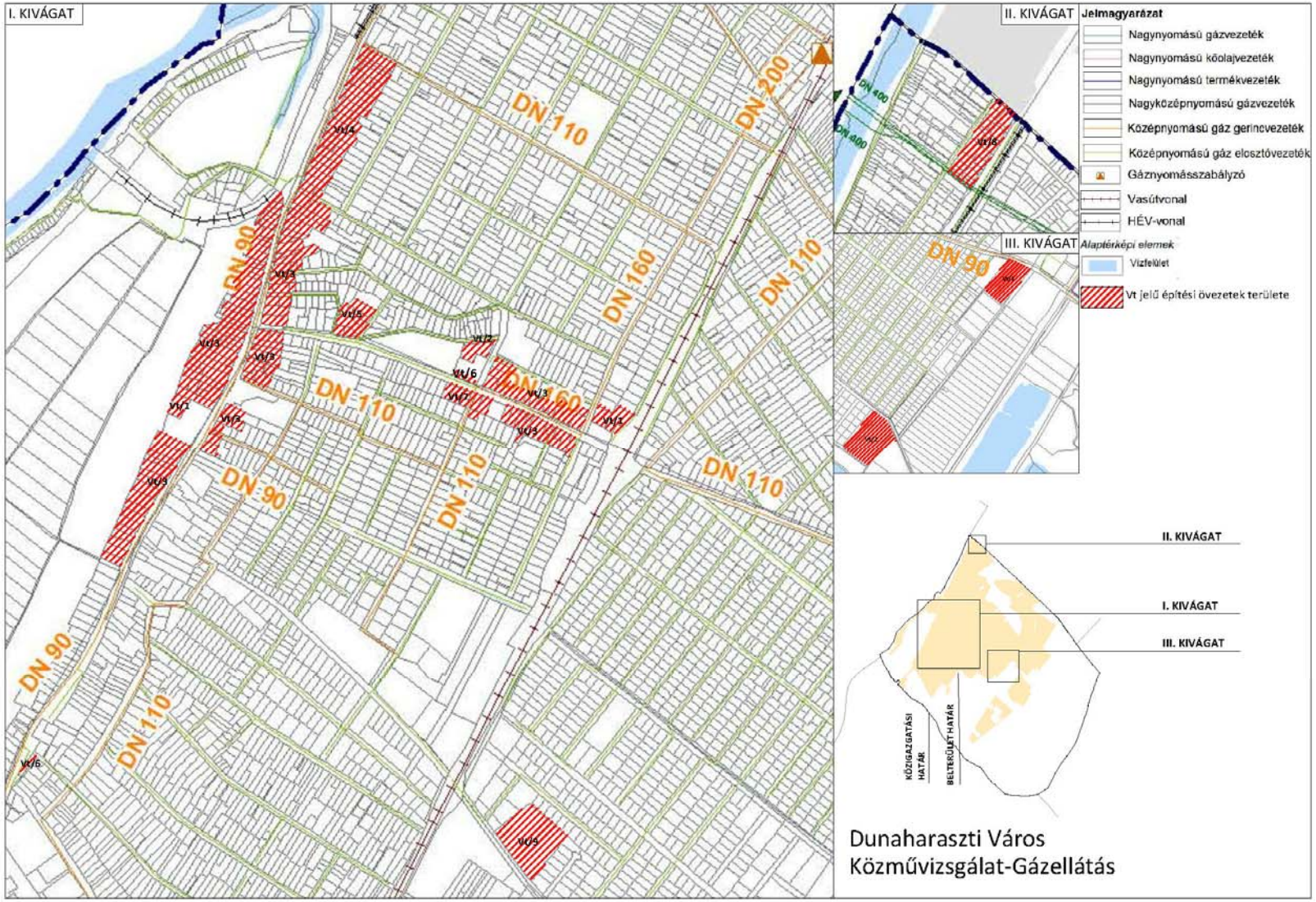
A településen a jelenlegi vezetékes távközlési szolgáltató az Invitel Távközlési Zrt., mely Dunaharaszti távközlési hálózatát a Szigetszentmiklóson lévő EWSD típusú távbeszélő központból táplált – a Dunaharasztin lévő – 2 db kihelyezett távbeszélő központ látja el. Vezeték nélküli elektronikus hírközlést a Vodafone Magyarország Zrt., a Magyar Telekom Nyrt., és a Telenor Magyarország Zrt. mobil társaságok látják el. Dunaharasztit 8 db antennatartó torony látja el, melyek közül egy Szigetszentmiklós területén található.

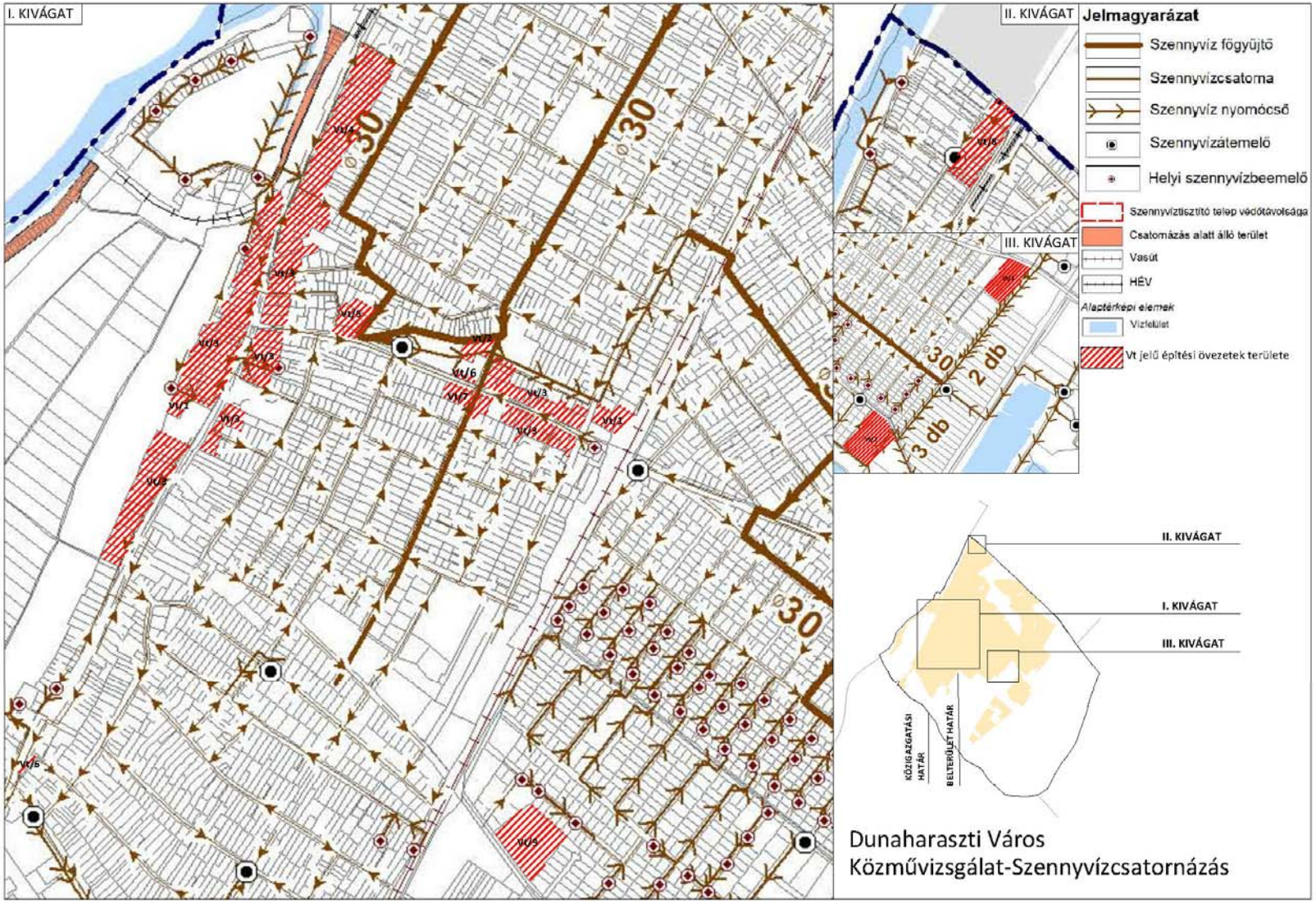

I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
Jelmagyarázat
Gyorsvasúti vonal (HÉV)
Vasútvonal
Autóbusz vonal
Hidak, aluljárók
Gyorsvasúti megálló
Vasúti megálló
Vasútállomás
Autóbusz megálló
Vasúti megálló 500 m-es körzete
Gyorsvasúti megálló 500 m-es körzete
Autóbusz megálló 300 m-es körzete
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
Mindszenty József u.
Arany János utca
Mora Ferenc utca
Táncsics M
Dózsa György út
Móricz Zsigmond utca
Gyalogos átjáró
Thököly utca
Nádor utca
Temető utca
Haraszthy Ferenc utca
Munkácsy M. utca
Bezerédy utca
Magyar utca
510 sz. út Taksony felé
Taksony, Kelebia felé
510 sz. út Budapest felé
Ráckevei HÉV
Tesco csp.
51 sz. főút
380
160
32
30
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLETI HATÁR
Dunaharaszti Város
Jelenlegi közlekedési hálózat

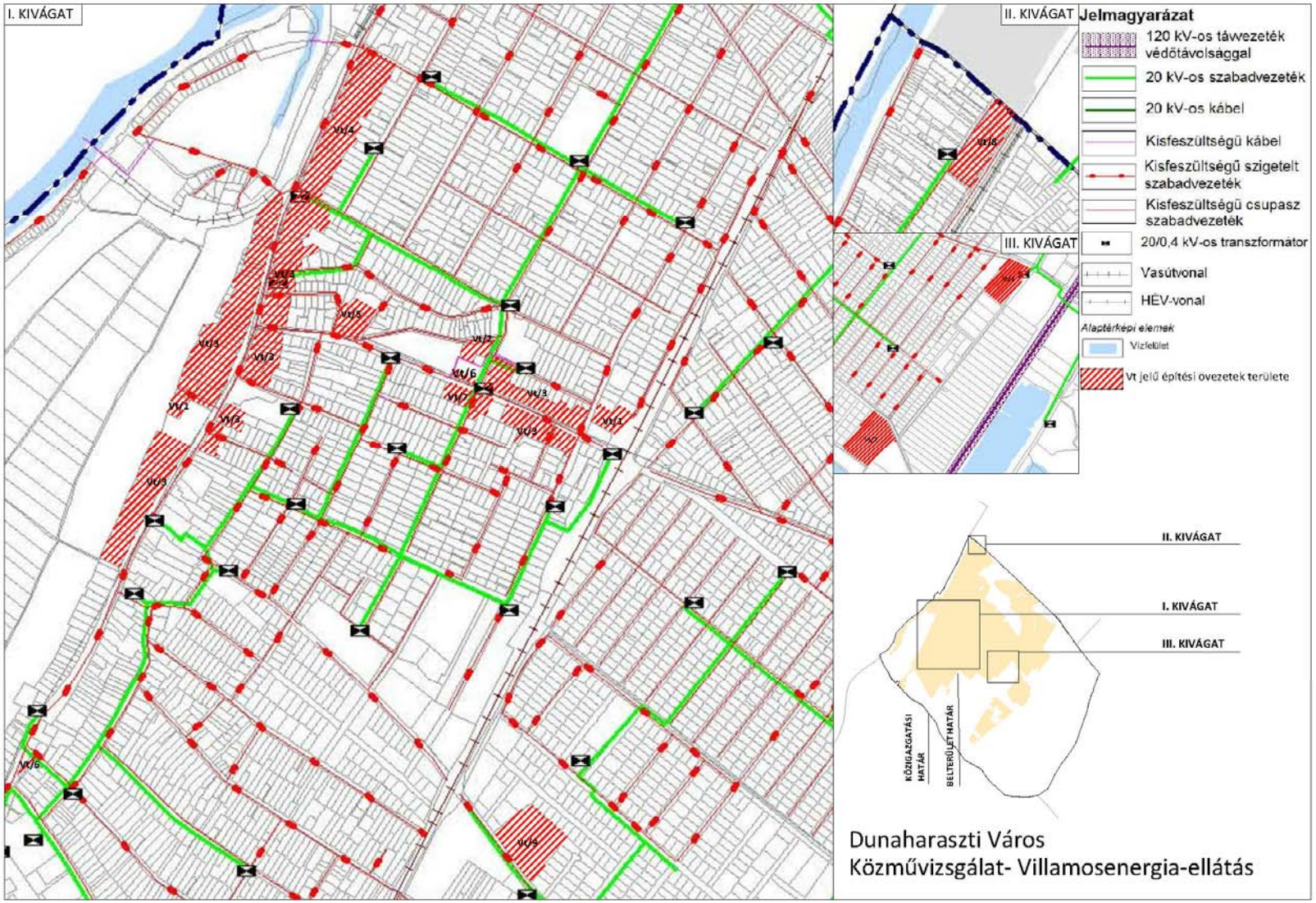

I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
Jelmagyarázat
Gyorsvasúti vonal (HÉV)
Vasútvonal
Autóbusz vonal
Hidak, aluljárók
Gyorsvasúti megálló
Vasúti megálló
Vasútállomás
Autóbusz megálló
Vasúti megálló 500 m-es körzete
Gyorsvasúti megálló 500 m-es körzete
Autóbusz megálló 300 m-es körzete
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
Dunaharaszti alsó
Szigetszentmiklós, Ráckeve felé
Arany János utca
Mindszenty utca
Táncsics
Vasútállomás
Némedi út
Móricz Zsigmond utca
Szent László utca
Munkácsy M. utca
Somogyváry utca
Budapest-Kelebia vasútvonal
Taksony felé
Magyar utca
Taksony, Kelebia felé
Ráckevei HÉV
510 sz. út Budapest felé
51 sz. főút
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLET HATÁR
Dunaharaszti Város
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

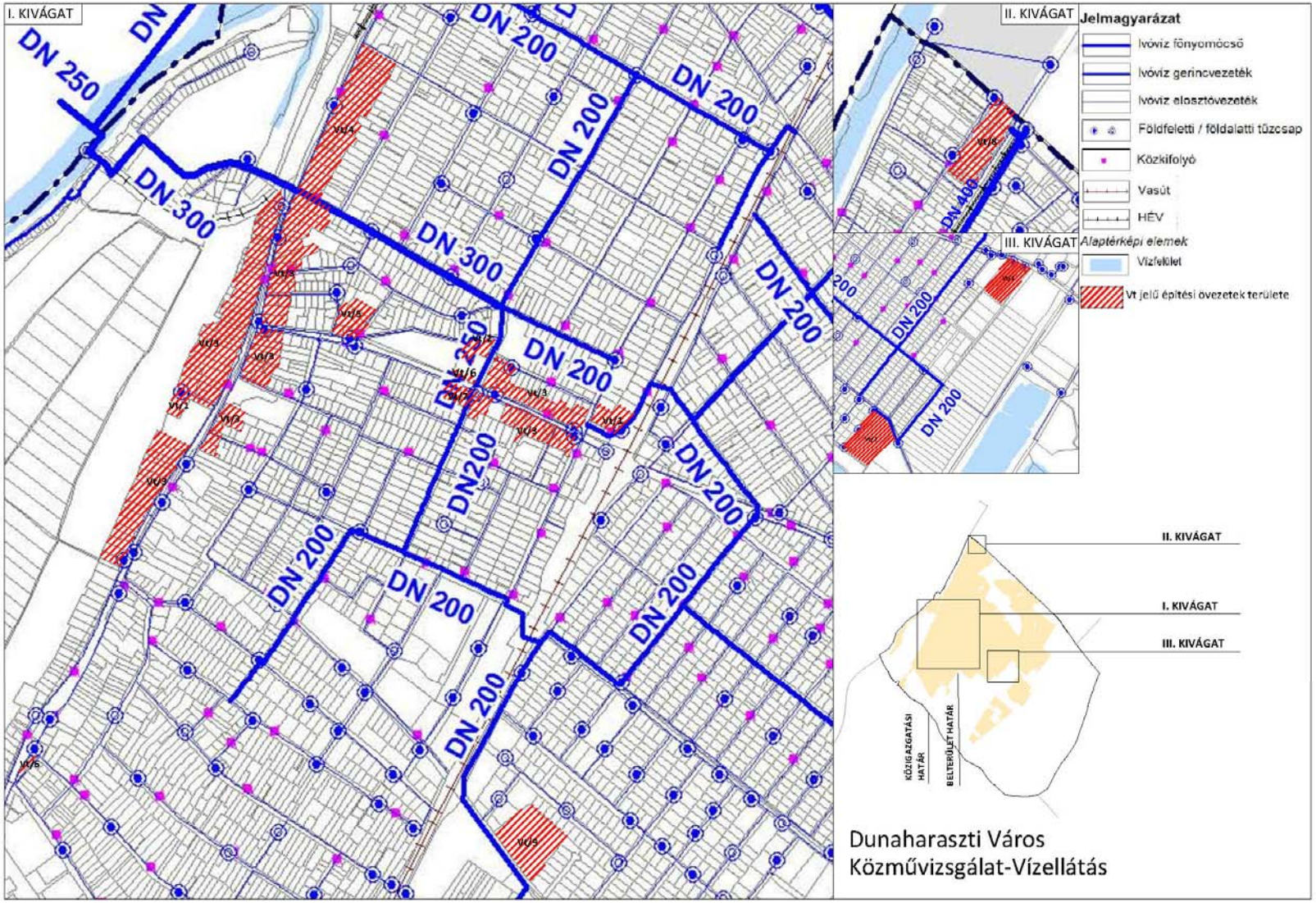

I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
BUDAPEST FELÉ
B
6 m 105
3 m 90
6 m 90
6 m 105 + 2 m 63
Jelmagyarázat
Optikai kábel
Optikai légvezeték
Földkábel
Alépítmény
Bányaüzemi kábel (FGSZ Zrt.)
Telefonközpont (Invitel Zrt.)
Nagyelosztó
Mobil bázisállomás tornyon elhelyezve
Vasútvonal
HÉV-vonal
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLETI HATÁR
Dunaharaszti Város
Közművizsgálat-Elektronikus hírközlés


I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
Jelmagyarázat
Csapadékcsatorna
Meglévő árok, nyílt-vízfolyás
Meglévő, tervezett (szikkasztó) árok
Vasút
HÉV
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
A/3-7 belvízcsatorna
II. KIVÁGAT
I. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLETHATÁR
Dunaharaszti Város
Közművizsgálat-Felszíni vízelvezetés


I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
Jelmagyarázat
Nagynyomású gázvezeték
Nagynyomású kőolajvezeték
Nagynyomású termékvezeték
Nagyközépnyomású gázvezeték
Középnyomású gáz gerincvezeték
Középnyomású gáz elosztóvezeték
Gáznyomásszabályzó
Vasútvonal
HÉV-vonal
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
DN 90
DN 110
DN 160
DN 200
DN 400
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLETHATÁR
Dunaharaszti Város
Közművizsgálat-Gázellátás


I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
Jelmagyarázat
Szennyvíz főgyűjtő
Szennyvízcsatorna
Szennyvíz nyomócső
Szennyvízátemelő
Helyi szennyvízbeemelő
Szennyvíztisztító telep védőtávolsága
Csatornázás alatt álló terület
Vasút
HÉV
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
30
2 db
3 db
II. KIVÁGAT
I. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLETI HATÁR
Dunaharaszti Város
Közművizsgálat-Szennyvízcsatornázás


I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
Jelmagyarázat
120 kV-os távvezeték védőtávolsággal
20 kV-os szabadvezeték
20 kV-os kábel
Kisfeszültségű kábel
Kisfeszültségű szigetelt szabadvezeték
Kisfeszültségű csupasz szabadvezeték
20/0,4 kV-os transzformátor
Vasútvonal
HÉV-vonal
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
II. KIVÁGAT
I. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLETI HATÁR
Dunaharaszti Város
Közművizsgálat- Villamosenergia-ellátás


I. KIVÁGAT
II. KIVÁGAT
III. KIVÁGAT
Jelmagyarázat
Ivóvíz főnyomócső
Ivóvíz gerincvezeték
Ivóvíz elosztóvezeték
Földfeletti / földalatti tűzcsap
Közkifolyó
Vasút
HÉV
Alaptérképi elemek
Vízfelület
Vt jelű építési övezetek területe
DN 250
DN 300
DN 200
DN 400
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
BELTERÜLET HATÁR
Dunaharaszti Város
Közművizsgálat-Vízellátás

3.1.4 Egyéb övezetekre érvényes lakásszám szabályozás ismertetése

Övezet	Lakásszámra vonatkozó hatályos HÉSZ előírás
Lk1	Az épület minden megkezdett bruttó 90 m² szintterülete után egy lakás létesíthető.
Lk2	
Lk3	
Lk4	
Lke/1	A telek minden 200 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el. Egy lakóépületben a (2) bekezdés figyelembe vételével a) a 28 m szélességet elérő és legalább 24 m mélységű telken legfeljebb négy, b) a 24 m szélességet elérő és legalább 24 m mélységű telken legfeljebb három, c) a 14 m-nél keskenyebb telken legfeljebb egy, d) egyéb esetben legfeljebb két lakás alakítható ki.
Lke/2	Az Lke/2 és az Lke/3 jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el. Az Lke/2 és Lke/3 jelű építi övezetben a) a 800 m2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás, b) a 800 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás, c) az 1200 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás, d) az 1600 m2-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás helyezhető el.
Lke/3	
Lke/4	Legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el a (2) és (3) bekezdések figyelembe vételével. (2) Az építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.
Lke/5	Legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el a (2) és (3) bekezdések figyelembe vételével. (2) Az építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.
Lke/6	

Lke/7	Legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el. (2) Az építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni. (3) Az Lke/7 jelű építési övezetben 2000 m2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb négy, a 2000 -2399 m2 közötti területméretű telken legfeljebb öt lakás helyezhető el azokban az esetekben is, ha a (2) bekezdés alapján az adott telken négynél több lakás elhelyezésére is lehetőség lenne.
Lke/8	Legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el. (2) Az építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.
Lke/9	Az építési övezetben telkenként 1 db lakás helyezhető el.
Lke/10	Az építési övezetben telkenként 1 db lakás helyezhető el.
MÁ	(5) A birtokközpont területén legfeljebb két önálló lakóépület létesíthető. (6) A birtokközpont területén a kialakítható lakások nettó alapterülete lakásonként a 300 m2-t nem haladhatja meg.
Má/Sz1	Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.
Má/Sz2	Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.

3.1.5 A Vt övezetekben a lakásszám szabályozás megalapozása

A javaslat az alábbi - legfőbb adatokat tartalmazó - táblázat figyelembevételével került kidolgozásra.

Övezet	Összes érintett telek (db)	Meglévő Lakásszám	Tervezett Lakásszám [37]		HÉSZ lakásszám elhelyezésére vonatkozó előírása alapján számított lakásszám	HÉSZ építési övezet beépítési paraméterei alapján meghatározott építhető bruttó szintterület alapján számított lakásszám	Lakásszám meghatározására vonatkozó testületi döntés
Vt/1	**1**	**1**	**-**	új lakás nem építhető	-	-	-
Vt/2	**1**	**39**	**-**	intézményi rendeltetés mellett emeleti szinten		**456**	a lakásszám szabályozása szükséges a kt. döntés alapján
Vt/3	**104**	**183**	**24**	telekméret/150 m^2	119157 m2/150= **794**		a lakásszám szabályozott a szabályozás módosítása szükséges a kt. döntés alapján
Vt/4	**17**	**18**	**134**	nincs előírás		**369**	a lakásszám szabályozása szükséges a kt. döntés alapján
Vt/5	**6**	**7**	**7**	nincs előírás		**87**	a lakásszám szabályozása szükséges a kt. döntés alapján
Vt/6	-	-	-	új lakás nem építhető		**-**	
Vt/7	**5**	**13**	**7**	kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás		**55**	a lakásszám szabályozása szükséges a kt. döntés alapján
Vt/8	**11**	**13**	**16**	kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás		**169**	a lakásszám szabályozása szükséges a kt. döntés alapján
Vt/9	**1**	-	-	telekméret /300 m2		44	a lakásszám szabályozott (településrendezési szerződéssel érintett*)
össz.	**146**	**274**	**188**		**794**	**1180**	

* a lakásszám szabályozóban módosítás nem eszközölhető

[37] A közeljövőben induló, már tervezés alatt álló építkezésekkel várható lakásszám adat főépítészi adatszolgáltatás szerint.

A fenti táblázat összefoglalja, hogy a lakásszám meghatározása nélkül, a HÉSZ által rögzített építési jogok telkenkénti figyelembevételével számított összes lakásszám – 90 m^2 bruttó alapterületű lakásokat feltételezve is - igen magas értéket mutat, ez a radikális nagyságrendi különbség a meglévő és a tervezett lakásszám összefüggéseiben egyértelműen látható.

A lakásszám szabályozásának javaslata a **Vt/2, Vt/4, Vt/5, Vt/7** és **Vt/8** jelű építési övezetekre terjed ki, továbbá a **Vt/3** jelű építési övezetre tesz pontosító javaslatot.

3.1.6 A helyi építési szabályzat módosítási javaslata és indokolása

3.1.6.1. A lakásszám szabályozás részletes javaslata – összefoglaló táblázat

								az építési övezetben a legnagyobb összes lakásszám (meglévő és tervezett együtt)		
Övezet	**Összes érintett telek (db)**	**Meglévő Lakásszám**	**Tervezett Lakásszám[38]**	**HÉSZ előírás**	**HÉSZ lakásszám elhelyezésére vonatkozó előírása alapján számított lakásszám**	**HÉSZ építési övezet beépítési paraméterei alapján meghatározott építhető bruttó szintterület alapján számított összes lakásszám**	**Lakásszám meghatározására vonatkozó kt. döntés**	a telekméret és a képzett telekegység-osztó hányadosából keletkező egész szám figyelemmel a tervezett építésekre	a telekméret és a képzett telekegység-osztó hányadosából keletkező egész szám figyelemmel a hatályos előírásokra és az illeszkedésre	**kiegészítő előírások**
Vt/2	**1**	**39**	**-**	intézményi rendeltetés mellett emeleti szinten		**456**	a lakásszám szabályozása szükséges		29322/1500= **19**	kizárólag vegyes rendeltetésű épületben
Vt/3	**104**	**183**	**24**	telekméret/150 m^2	telekméret/150= **794** (119157/150)		a lakásszám szabályozott módosítás indokolt		módosítás /200-ra	
Vt/4	**17**	**18**	**134**	nincs előírás		**369**	a lakásszám szabályozása szükséges	29112/130 = **223**		kizárólag vegyes rendeltetésű épületben
Vt/5	**6**	**7**	**7**	nincs előírás		**87**	a lakásszám szabályozása szükséges		6288/300= **20**	kizárólag vegyes rendeltetésű épületben
Vt/7	**5**	**13**	**7**	kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás		**55**	a lakásszám szabályozása szükséges		4990/300= **16**	kizárólag vegyes rendeltetésű épületben

[38] A közeljövőben induló, már tervezés alatt álló építkezésekkel várható lakásszám adat főépítészi adatszolgáltatás szerint.

Vt/8	**11**	**13**	**16**	kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás		**169**	a lakásszám szabályozása szükséges		15230/400= **38**	kizárólag vegyes rendeltetésű épületben
Vt/9	**1**	**-**	**-**	telekméret/300 m^2	telekméret/300 m2	**44**	a lakásszám szabályozott módosítás nem indokolt	**44**		
össz.	**146**	**273**	**188**		**794**	**1180**		**495**	**275**	

A Vt/1 és Vt/6 építési övezetekben a hatályos HÉSZ előírása alapján *„új lakás nem létesíthető”*, ezen előírás megtartása továbbra is javasolt.

A Tanulmány alapján, a Képviselő-testület által elfogadott Vt/2, Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/7, Vt/8, Vt/9 építési övezetekben építhető lakások számának szabályozási javaslatait a következő fejezet tartalmazza.

3.1.7 Javaslatok részletesen szabályozási koncepcióval, építési övezetenként

A Vt/… építési övezetekre vonatkozó lakásszám szabályozási javaslat a képviselőtestület döntése alapján került kidolgozásra.

A javaslatok alapvetően:

> ***az építési telek méretére, és ehhez kapcsolt,*** *- képzett - úgynevezett* ***telekegység-osztó hányadosra épülnek****.*
>
> A Vt építési övezetekre, azon övezetek esetében ahol a lakás építése megengedett, a HÉSZ a Vt/3 és a Vt/9 építési övezetekre határoz meg közvetlenül lakásszámot szabályozó előírást. A vizsgálatok és a képviselőtestület döntése alapján a Vt/9 övezetek szabályozási mértéke és módja elégséges, a szabályozókhoz településrendezési szerződésbe foglalt polgárjogi megállapodás tartozik, így a módosítás nem indokolt. A Vt/3 jelű építési övezetben a szabályozók felülvizsgálata és módosítása szükséges.

3.1.7.1 Általános javaslat minden Vt övezetre

A Vt jelű építési övezetek telkein kettőnél több lakás – az itt meghatározott kivételek mellett, - jellemzően vegyes rendeltetésű épületben létesíthető.

A helyi építési szabályzatban szereplő „a kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el” kitétel törlése. A „személyzet számára szolgáló lakás”, tulajdonjogi és egyéb jogi szempontból nem értelmezhető, és a „tulajdonos számára szolgáló lakás” értelmezése is számos kérdést vet fel. Mivel ezen kitételek építésügyi szempontból történő értelmezése bizonytalan, így a szabályozó törlése javasolt.

3.1.7.2 Részletes szabályozási javaslat, építési övezetenként

A Vt/2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Vt/2 övezetben 5 db telek található, melyből 4 telek beépítetlen a Somogyváry Gyula utcában.

A Baktay Ervin tér 5. szám alatt található 3 szintes épület földszintje kereskedelem, szolgáltató funkciókat tartalmaz, az épületben 39 db lakás található, a telek beépítettsége 63%. A jelenlegi beépítés nem felel meg a HÉSZ vonatkozó előírásának,- mely szerint *Vt/2 jelű építési övezetben lakás, csak intézményi rendeltetést is magában foglaló épület emeleti szintjén létesíthető*, - mivel az épületben intézményi rendeltetés nem kap helyet.

Tervezett lakásépítésről adatszolgáltatás nem érkezett.

A Vt/2 jelű építési övezetben, a HÉSZ építési övezet beépítési paraméterei alapján meghatározott építhető bruttó szintterületből számított összes lakásszám – 90 m2 bruttó alapterületű lakás figyelembevételével – 456. A meglévő 39 lakáshoz képest az építhető lakásszám aránya igen magas.

Általános javaslat

A *„Vt/2 jelű építési övezetben lakás, csak intézményi rendeltetést is magában foglaló épület emeleti szintjén létesíthető”* HÉSZ előírás megtartása javasolt, szövegpontosítással. Az intézményi rendeltetés mellett, a kereskedelem – szolgáltató és iroda funkció felsorolása is javasolt.

Javasolt továbbá a HÉSZ előírás kiegészítése a konkrét lakásszámot meghatározó előírásokkal.

Részletes javaslat

A lakásépítés feltétele a vegyes rendeltetésű épület megvalósítása, a rendeltetési arányok konkrét meghatározása nélkül azzal, hogy minden épületnek legalább 1 önálló, nem lakás rendeltetési egységet kell tartalmaznia.

A lakásszámot meghatározó javasolt szabályozó:

A telekméret és a képzett telekegység-osztó hányadosából keletkező egész szám.

A telekegység-osztó a hatályos HÉSZ előírásokra és az adott illetve környező területek beépítési intenzitására figyelemmel került meghatározásra.

A Vt/2 építési övezetben a hatályos HÉSZ lakás létesítését, intézményi rendeltetés meglétéhez köti, mely feltételt javasolt a kereskedelem-szolgáltatás, iroda funkciókkal kiegészíteni. Ezen előírások a nem lakás célú fejlesztéseket támogatják. Javasolt a jellemző telekméretenként legfeljebb telkenként 2 lakás telepítési lehetőségének a meghatározása. A javasolt a telekegység-osztó érték 1500.

A telken elhelyezhető lakásszám: a **telekméret/ 1500** hányadosból keletkező egész szám.

Az így megvalósítható összes lakásszám a Vt-2 jelű építési övezetben 19.

A Vt/3 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Vt/3 építési övezetbe 124 db telek tartozik, melyből 104 db tartalmaz lakófunkciót. Az övezetben jellemzően lakófunkciójú épületek vannak, kereskedelem- szolgáltatással kiegészülve.

4 db telek beépítetlen. A területen az egylakásos épületek a jellemzőek, ezen kívül többlakásos társasházak kis számban találhatók, melyekben az egy épületben lévő legnagyobb lakásszám 26db, 23 db, ezen kívül 1 db 14, 1 db 4 és 3 illetve 2 db 2 lakásos. A HÉSZ a Vt/3 építési övezetben *a telek minden 150 m^2-re után egy lakás* elhelyezését teszi lehetővé. A fennálló 26 és 23 lakásos társasházak lakásszámai nem felelnek meg a HÉSZ jelenleg hatályos előírásainak.

A főépítész által meghatározott tervezett lakóépületek lakásszámai megfelelnek a HÉSZ előírásainak.

Általános javaslat

A HÉSZ *„a telek minden 150 m^2-re után egy lakás”* elhelyezését biztosító előírása módosítással javasolt megtartásra.

Javasolt továbbá a vegyes rendeltetés követelményének a bevezetése, kivéve, ha a telken az összes lakásszám nem haladja meg a 2 lakást.

Részletes javaslat

A módosított telekegység-osztó - a „200” - a hatályos HÉSZ előírásokra és az adott illetve környező területek beépítési intenzitására és az építési övezetben kialakult telekméretekre figyelemmel került meghatározásra.

A telken elhelyezhető lakásszám: a **telekméret/200** hányadosból keletkező egész szám.

Az így megvalósítható összes lakásszám a Vt-3 jelű építési övezetben 595.

A Vt/4 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Vt/4 építési övezetbe 26 db telek tartozik, melyből 18 telken található lakófunkció. 5 db telek beépítetlen. A telkek beépítettsége átlagosan 30-50%. Az általában egy lakást tartalmazó, főként egyszintes, tetőtér beépítésű lakóépületek sok helyen kereskedelem, szolgáltatás funkcióval is rendelkeznek. A HÉSZ vonatkozó előírása szerint *„a HÉSZ 3. melléklete határolja le az övezetnek azon területeit ahol lakófunkció nem helyezhető el.”*

A tervezett lakásépítésre vonatkozó adatszolgáltatás alapján, a tervezett lakásszám és a telekméret viszonyszáma 95 – 200 érték között mozog. A jellemző érték a 130.

A tervezett lakásszámok: 4×12, 2×16, 40.

A Vt/4 jelű építési övezetben, a HÉSZ építési övezet beépítési paraméterei alapján meghatározott építhető bruttó szintterületből számított összes lakásszám – 90 m2 bruttó alapterületű lakás figyelembevételével – 369. A meglévő 18 és a tervezett 134 lakáshoz képest az építhető lakásszám aránya igen magas.

Általános javaslat

A HÉSZ 3. mellékletében az övezetben azon területek lehatárolása, ahol lakófunkció nem helyezhető el megtartásra javasolt.

Javasolt továbbá a HÉSZ előírás kiegészítése a konkrét lakásszámot meghatározó előírásokkal.

Részletes javaslat

A lakásépítés feltétele a vegyes rendeltetésű épület megvalósítása, a rendeltetési arányok konkrét meghatározása nélkül azzal, hogy minden épületnek legalább 1 önálló, nem lakás rendeltetési egységet kell tartalmaznia.

A lakásszámot meghatározó javasolt szabályozó:

A telekméret és a képzett telekegység-osztó hányadosából keletkező egész szám.

A telekegység-osztó a tervezett fejlesztésekkel összefüggésben szolgáltatott tervezett lakásszámra figyelemmel került meghatározásra. A tervezett lakásszámokkal telkenként számított telekegység-osztó jellemző értéke 130 körül mozog. Több esetben nem éri el a 130 as értéket.

A telken elhelyezhető lakásszám: a **telekméret/ 130** hányadosból keletkező egész szám.

Az így megvalósítható összes lakásszám a Vt-4 jelű építési övezetben 223.

A Vt/5 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Vt/5 építési övezetbe 7 db telek tartozik. A területen egy telek kivételével egyszintes, lakófunkciójú épületek találhatók. A HÉSZ a területen új lakás építésére vonatkozó lakásszámot szabályozó előírást nem tartalmaz.

A tervezett lakásépítésre vonatkozó adatszolgáltatás alapján, a tervezett lakásszámok és az érintett telekméretek viszonyszáma 186 illetve 210 értékek. A tervezett lakásszámok: 3 és 4.

A Vt/5 jelű építési övezetben, a HÉSZ építési övezet beépítési paraméterei alapján meghatározott építhető bruttó szintterületből számított összes lakásszám – 90 m2 bruttó alapterületű lakás figyelembevételével – 87. A meglévő 7 és tervezett 7 lakáshoz képest az építhető lakásszám aránya igen magas.

Általános javaslat

Javasolt továbbá a HÉSZ előírás kiegészítése a konkrét lakásszámot meghatározó előírásokkal.

A lakásépítés feltétele a vegyes rendeltetésű épület megvalósítása, a rendeltetési arányok konkrét meghatározása nélkül azzal, hogy minden épületnek legalább 1 önálló, nem lakás rendeltetési egységet kell tartalmaznia.

A lakásszámot meghatározó javasolt szabályozó:

A telekméret és a képzett telekegység-osztó hányadosából keletkező egész szám.

A telekegység-osztó a hatályos HÉSZ előírásokra és az adott illetve környező területek beépítési intenzitására került meghatározásra.

A Vt/5 jelű építési övezet környezetében és a területén is a telkenkénti 1 lakás a jellemző, egy-egy esetben 2 illetve 3 lakás is fellelhető. A Vt/5 jelű övezetben a kialakult 300-650 m^2 körüli telekméretek figyelembevételével a javasolt telekegység osztó 300, ami az adott területhez illeszkedő lakásszám telepítését teszi lehetővé.

A telken elhelyezhető lakásszám: a **telekméret/ 300** hányadosból keletkező egész szám.

Az így megvalósítható összes lakásszám a Vt-5 jelű építési övezetben 20.

A Vt/7 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Vt/7 építési övezetbe 7 db telek tartozik. A telkek beépítettsége jellemzően 30-40%. Az építési övezetben 2 telek kivételével vegyes funkciójú épületek vannak. A kétszintes vagy földszint és tetőtér beépítéses épületek emeletén lakófunkció, a földszintjén kereskedelem-szolgáltatás található.

A vonatkozó HÉSZ előírás szerint *kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető.*

Az elhelyezhető lakásszám tekintetében a HÉSZ nem tartalmaz előírást.

A tervezett lakásépítésre vonatkozó adatszolgáltatás alapján, a tervezett lakásszámok és az érintett telekméretek viszonyszáma 216,4 illetve 256 értékek.

A tervezett lakásszámok: 2 és 5.

A Vt/7 jelű építési övezetben, a HÉSZ építési övezet beépítési paraméterei alapján meghatározott építhető bruttó szintterületből számított összes lakásszám – 90 m^2 bruttó alapterületű lakás figyelembevételével – 55. A meglévő 13 és tervezett 7 lakáshoz képest az építhető lakásszám aránya mértékletes.

Általános javaslat

A nem lakó önálló rendeltetési egységek mellett, önálló rendeltetési egységenként legfeljebb 10 lakás helyezhető el.

Javasolt továbbá a HÉSZ előírás kiegészítése a konkrét lakásszámot meghatározó előírásokkal.

Részletes javaslat

A lakásépítés feltétele a vegyes rendeltetésű épület megvalósítása, a rendeltetési arányok konkrét meghatározása nélkül azzal, hogy minden épületnek legalább 1 önálló, nem lakás rendeltetési egységet kell tartalmaznia.

A lakásszámot meghatározó javasolt szabályozó:

A telekméret és a képzett telekegység-osztó hányadosából keletkező egész szám.

A telekegység-osztó a hatályos HÉSZ előírásokra és az adott illetve környező területek beépítési intenzitására került meghatározásra.

A Vt/7 jelű építési övezet környezetében és a területén is a telkenkénti 1 lakás a jellemző, egy-egy esetben 3 illetve 4 lakás is fellelhető. A Vt/7 jelű övezetben a kialakult 300-1000 m^2 körüli telekméretek figyelembevételével a javasolt telekegység – osztó 300, ami az adott területhez illeszkedő lakásszám telepítését teszi lehetővé.

A telken elhelyezhető lakásszám: a **telekméret/ 300** hányadosból keletkező egész szám.

Az így megvalósítható összes lakásszám a Vt-7 jelű építési övezetben 16.

A Vt/8 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Vt/8 építési övezetben 17 db telek van, ebből három beépítetlen. A telkek beépítettsége jellemzően 20-40%. A Vt/8 jelű építési övezet területén lévő zömében egyszintes épületekben vegyesen található raktár, gazdasági- és lakó funkció.

A terület jellegével összhangban van HÉSZ Vt/8 építési övezetben az új lakás elhelyezésére vonatkozó előírásával, mely alapján a Vt/8 jelű építési övezetben *kizárólag a megengedett rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, új lakás nem létesíthető.*

Az elhelyezhető lakásszám tekintetében a HÉSZ nem tartalmaz előírást.

Tervezett lakásépítésről adatszolgáltatás nem érkezett.

A Vt/8 jelű építési övezetben, a HÉSZ építési övezet beépítési paraméterei alapján meghatározott építhető bruttó szintterületből számított összes lakásszám – 90 m2 bruttó alapterületű lakás figyelembevételével – 169. A meglévő 13 és tervezett 16 lakáshoz képest az építhető lakásszám aránya magas.

Általános javaslat

A nem lakó önálló rendeltetési egységek mellett, önálló rendeltetési egységenként legfeljebb 10 lakás helyezhető el.

Javasolt továbbá a HÉSZ előírás kiegészítése a konkrét lakásszámot meghatározó előírásokkal.

Részletes javaslat

A lakásépítés feltétele a vegyes rendeltetésű épület megvalósítása, a rendeltetési arányok konkrét meghatározása nélkül azzal, hogy minden épületnek legalább 1 önálló, nem lakás rendeltetési egységet kell tartalmaznia.

A lakásszámot meghatározó javasolt szabályozó:

A telekméret és a képzett telekegység-osztó hányadosából keletkező egész szám.

A telekegység-osztó a hatályos HÉSZ előírásokra és az adott illetve környező területek beépítési intenzitására került meghatározásra.

A Vt/8 jelű építési övezet környezetében és a területén is a telkenkénti 1 lakás a jellemző, egy-egy esetben lelhető fel 2 lakás. A Vt/8 jelű övezetben a kialakult telekméretek területének figyelembevételével – amely jellemzően 500-1000 m^2 körül mozog , a javasolt telekegység osztó 400, ami a környezethez és az adott területhez illeszkedő lakásszám telepítését teszi lehetővé.

A telken elhelyezhető lakásszám: a **telekméret/400** hányadosból keletkező egész szám.

Az így megvalósítható összes lakásszám a Vt-8 jelű építési övezetben 38.

A Vt/9 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Vt/9 építési övezete egy telket érint. Az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a beruházóval, melynek részét képezi a beruházó által benyújtott telepítési tanulmányterv. A tanulmányterv 3db 8 lakásos és 1 db 12 lakásos társasházat tartalmaz, a tervezett lakásszám 44 db. A HÉSZ lakásra vonatkozó előírása szerint a *telek minden 300 m2-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el*, mely előírás a telepítési tanulmányterv alapján került meghatározásra, így a tervezett lakásszám a HÉSZ előírásainak megfelel.

Általános javaslat

A HÉSZ lakásszám meghatározására vonatkozó előírásában **módosítás bevezetése nem javasolt.**

3.1.8 Szakági munkarészek

Közlekedés és közműellátás javaslata

A tanulmányban javasolt, a Vt építési övezetekre vonatkozó lakásszám meghatározás mindegyike keretbe foglalja a hatályos szabályozás által építhető lakásszámokat.

A javaslat egy esetben sem haladja meg a fennálló építési jogok szerint építhető lakásszámot, így a hatályos szabályozáshoz készült szakági alátámasztó javaslatok továbbra is érvényesek.

Mivel a hatályos szabályozásban rögzített lehetőségekhez képest új igények, illetve többlet lakásszám nem jelentkezik, az alátámasztó javaslatok kiegészítése, módosítása nem indokolt.

Javasolt szabályozók:

A teljes közművesítettség előírásának a fenntartása.

A hatályos HÉSZ tartalmaz a gépjárművek tárolásának mennyiségére, elhelyezésére valamint kialakítására vonatkozó előírásokat (nettó 50m^2 alapterületű lakás esetén 1db, nettó 50m^2 felett 2 db gépjármű telken belüli elhelyezését teszi szükségessé). Ezen előírások fenntartása javasolt, további szigorítás nem indokolt.

Változatási tilalom

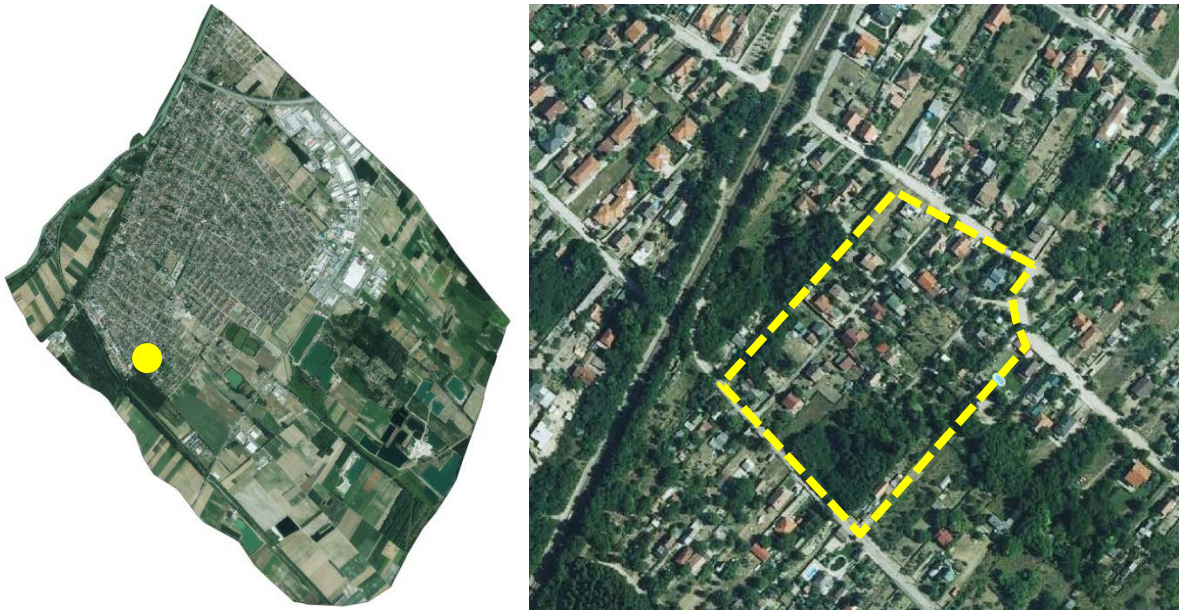
A tanulmánnyal kapcsolatos döntést követően vagy azzal egy időben a vonatkozó helyi építési szabályzat módosításának időszakára az érintett területeken változtatási tilalom került elrendelésre.

3.2 A 6213-6219/8 HRSZ. INGATLANOK, - MINT BEÉPÜLŐ LAKÓTERÜLETEK – ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA, A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL

3.2.1 Módosítással érintett terület vizsgálata

A rendezéssel érintett tervezési terület bemutatása

A tervezési terület Dunaharaszti nyugati részén, a Budapest-Kelebia vasútvonal és az 51-es számú főút között helyezkedik el, korábbi zártkertes területeken.



Érintett helyrajzi számok: 6213-6219/8.

Dunaharaszti Településfejlesztési koncepciójának vonatkozó megállapításai

Dunaharaszti Város Önkormányzata 2016-ban fogadta el 103/2015. (IX.28.) sz. Kt. határozattal Településfejlesztési Koncepcióját (a továbbiakban: TFK). A TFK-ban a következő megállapítások kapcsolhatók a tervezett módosításhoz:

„A **Kertvárost érintő hosszú távú cél a MÁV-alsó területének ütemezett, irányított fejlesztése**, melynek révén a korábbi zártkertekből álló terület fokozatosan élhető, kényelmes, rendezett kertvárossá fejlődhet. **Ennek érdekében** gondoskodni kell a telekkönyvi és használati állapot közötti eltérések rendezéséről, a **távlati célokat szem előtt tartó utcaszerkezet kijelölés**éről, a víziközmű hálózat kiépítéséről, a gyűjtő- és kiszolgálóút-hálózat bővítéséről, a lakóterületek kialakulásával lépést tartó zöldterületi fejlesztésekről. Támogatni szükséges a MÁV-alsó terület fejlesztését szolgáló önszerveződéseket. A terület kiépülésével a helyi közösségi közlekedési hálózat kiterjesztése is aktuálissá válhat. A kedvező adottság kihasználása érdekében fejleszteni szükséges a MÁV Alsó megállót, környezetében P+R és B+R parkolókat kell kialakítani, autóbusz megállót fejleszteni. A közterületek rendezésével a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra fejlesztéséről is gondoskodni kell.”

Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A Településszerkezeti Terv vonatkozó megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a módosítással érintett ingatlanokat kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási egységként határozza meg. Nyugatról a Budapest-Kelebia vasútvonal 50 méteres védőtávolsága érinti a területet.

A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó megállapításai

A TSZT-vel összhangban a területet a **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület (Lke/2) építési övezetbe sorolja.

A HÉSZ kertvárosias övezetre vonatkozó előírásainak kivonata:

XI. FEJEZET
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

26. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai

26. § (1) Az építési övezetekben:

(4) A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az Lke/2, Lke/3 és Lke/5 jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető el. A főépítményt kiszolgáló épület bruttó alapterülete a főépítmény bruttó alapterületének 50%-át, épületmagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, és telkenként csak egy helyezhető el.

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3) előírásai

(3) Az Lke/2 és az Lke/3 jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az Lke/2 és Lke/3 jelű építi övezetben

a) a 800 m²-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,

b) a 800 m²-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás,

c) az 1200 m²-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,

d) az 1600 m²-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás

helyezhető el.

(5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

(6) Az építési övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m²-t.

(7) Az építési övezetekben a *3. számú mellékletben* az előkert mérete 0,0 m jellel lehatárolt területeken, a közterületi telekhatártól mért 5,0 méteres teleksávban kizárólag személygépkocsi tárolására szolgáló, lábon álló, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető vagy az épület részét képező lábon álló előtető építhető.

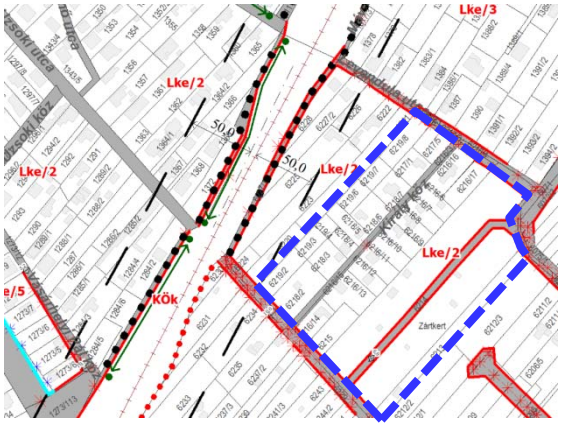
(8) Az építési övezetekben kialakult beépítésű területen új épület vagy épületrész homlokfala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ha az ingatlan mindkét szomszédos telke 5 méternél kisebb vagy 7 méternél nagyobb méretű előkerttel rendelkezik.

(9) Az építési övezetekben közbenső telek esetében 18,0 méternél, saroktelek esetében 21,0 méternél nagyobb telekszélességű telken az épület szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben ez a szomszédos ingatlanok építési övezetnek megfelelő beépítését nem korlátozza.

érintett ingatlanok (hrsz.)	építési övezet	min. telek-méret (m^2)	beépítési mód	beépí-tettség (%)	terepszint alatti beépítés (%)	szintte-rületi mutató (m^2/m^2)	zöldfelü-leti mérték (%)	min. épület magas-ság (m)	max. épület magas-ság (m)
hatályos helyi építési szabályzat előírásai									
építési övezet	Lke/2	600	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5[2]

2: oromfal kialakítása esetén 0,5 méterrel nagyobb érték vehető figyelembe

Részlet a hatályos Szerkezeti tervből



Részlet a hatályos Szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terv a 6214-es telken a Levendula utcát és a Pitypang utcát összekötő közterület kiszabályozást tartalmaz.

kialakult állapotnak megfelelő, javasolt telekalakítás

A vizsgált területen a Király köz két oldalán lévő, már kialakult telkek (28 db) mérete 310- 1070m^2 között mozog, ebből 19 db nem éri el a hatályos HÉSZ-ben megadott legkisebb telekméretet (600m^2).

A jelenleg még osztatlan 6214 és 6213 hrsz.-ú telkek a kialakult állapot alapján már kezdenek beépülni, számos helyen kerítéssel körbekerített telekrészeken, épületek állnak. A kiszabályozott közterület kialakult állapota burkolatlan zsákutca, mely körülbelül a 6216/13 hrsz-ú telek magasságáig tart.

A kialakult állapotnak megfelelően javasolt telkek méretei többségében 600 m^2 alatt vannak.

A HÉSZ módosítás indokai, a fejlesztési szándék

A módosítással érintett területen a közterületek fejlesztése, ezen belül kiemelten a közművesítés megvalósítása érdekében szükséges a vonatkozó HÉSZ előírások felülvizsgálata és módosítása.

3.2.2 A helyi építési szabályzat módosítási javaslata és indokolása

A módosítással érintett területen, a közterület fejlesztés, és ezen belül kiemelten a közművesítés megvalósíthatósága érdekében, - a kialakult telekstruktúra figyelembevételével, - a minimálisan kialakítható telekméretet 400 m^2-ben, a kialakítható legkisebb telek mélységet 20 m-ben javasolt meghatározni.

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírása alapján az Lke/2 övezetben *„a 800 m^2-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás helyezhető el”*. Ennek figyelembevételével a 400 m^2-es legkisebb telekméret az elhelyezhető lakásszámot nem növeli.

A lakásszám kizárólag a minimális telekméret csökkentése miatt növekszik: a területen eddig 600 m^2 minimális területű építési telkek valósulhattak meg 1 lakás telepítésével, a módosítás 400 m^2 minimális területű építési telkek megvalósítását teszi lehetővé, így a kialakítható telkek száma kb. 1,5-szeresére növekszik telkenként 1-1 (összesen 9 újabb) lakás megvalósításának a lehetőségével, így a területen megépíthető lakások száma is 1,5 szeresére nőhet.

Javaslat

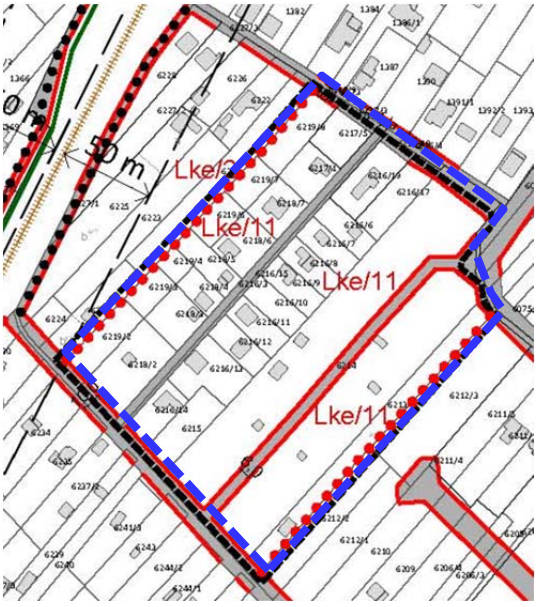
A minimálisan kialakítható telekméret és a kialakítható legkisebb telekmélység módosítása okán a rendezéssel érintett területre új Lke/11 építési övezet bevezetése válik szükségessé. Az új Lke/11 építési övezetre vonatkozóan az Lke/2 építési övezet HÉSZ előírásainak - az érintett módosuló övezeti paraméterek kivételével történő - alkalmazása javasolt. Ennek megfelelően a HÉSZ módosítása úgy kerül kidolgozásra, hogy a hatályos Lke/2 építési övezet előírásai – a módosult elemeken kívül - az Lke/11 jelű építési övezetre is érvényesüljenek.

Az építési övezeti táblázat módosítási javaslata

érintett ingatlanok (hrsz.)	építési övezet	min. telek-méret (m^2)	min. telek szélesség	min. telek mélysége	beépítési mód	beépí-tettség (%)	terepszint alatti beépítés (%)	szintte-rületi mutató (m^2/m^2)	zöldfelü-leti mérték (%)	min. épület magas-ság (m)	max. épület magas-ság (m)
	hatályos helyi építési szabályzat előírásai										
építési övezet	Lke/2	600	14	30	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5[2]
	tervezett új építési övezet javasolt paraméterei										
új építési övezet	**Lke/11**	**400**	**16**	**20**	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5[2]

2: oromfal kialakítása esetén 0,5 méterrel nagyobb érték vehető figyelembe

A módosítás nem érinti a Településszerkezeti Tervet.



A Szabályozási terv módosítási javaslata

3.2.3 Szakági munkarészek

Tájrendezési javaslat

A módosítás nem jár a természeti-, táji környezet változtatásával.

Közlekedési javaslat

A módosítással megvalósítható lakásokhoz tartozó gépjárműparkolók elhelyezését telken belül kell biztosítani. A tervezett közterületi hálózati rendszerben kapacitásbővítést szolgáló fejlesztés nem indokolt.

Közművesítési és hírközlési javaslat

A telekméret csökkentése a lakásszám kis mértékű növelhetősége miatt vált indokolttá, a közterület-fejlesztés, és ezen belül kiemelten közműfejlesztések okán, annak érdekében, hogy a terület ellátását biztosító közműfejlesztés műszaki szempontból működőképes, gazdasági szempontból pedig megtérülő legyen.

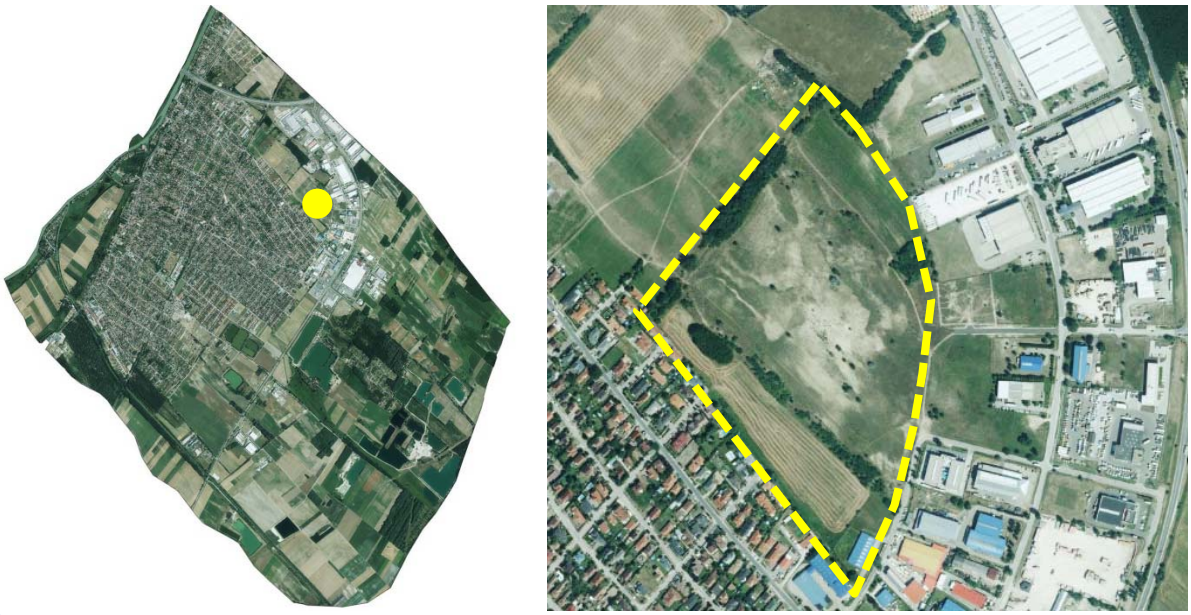
A módosítással létrejövő lakás-számnövekedés (9 db) a hatályos szabályozáshoz tervezett közműellátó hálózat kapacitásbővítését nem teszi szükségessé.

3.3 A BLÁTHY OTTÓ UTCÁTÓL DÉLRE ESŐ „FELTÉTELHEZ KÖTÖTT TELEKALAKÍTÁS” SZABÁLYOZÓVAL ÉRINTETT TERÜLETRE, VALAMINT AZ EZEN A TERÜLETEN TALÁLHATÓ GKSZ/3 ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA A TERVEZETT BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN

3.3.1 Módosítással érintett terület vizsgálata

A rendezéssel érintett tervezési terület bemutatása

A tervezési terület a város keleti részén lévő gazdasági területekhez kapcsolódik, az 51-es főúttól nyugatra helyezkedik el. Jellemzően gazdasági: kereskedelmi-, szolgáltató és mezőgazdasági területekkel határos. A módosítással érintett telkek jelenleg beépítetlenek.



Érintett helyrajzi számok: 051/17-24; 051/4-5.

Dunaharaszti Településfejlesztési koncepciójának vonatkozó megállapításai

2.4.7 Iparterületek

Az Iparterületek kialakítását az M0 és az 51. sz. főút megépítése segítette elő. Az Északi Iparterület kiépítése 1992 óta folyamatosan történik a telkek, utak, közművek kialakításával, és majdnem teljesen benépesült. A Déli Iparterületeken még csak néhány telephely található. Ide tartozik a város szennyvíztisztító telepe és a szomszédságában lévő komposztáló telep is. A zavaró hatású gazdasági tevékenységek számára a lakóterületektől távolabbi területek lettek kijelölve mind az Északi, mind a Déli Iparterületen.

Az Iparterületeket érintő hosszú távú cél az extenzív gazdaságfejlesztési stratégiából az intenzív gazdaságfejlesztési stratégiára történő fokozatos áttérés. Az új gazdaságfejlesztési törekvések középpontjába a logisztikai központok megújítása mellé egyre inkább a magas hozzáadott értéket előállító, kutatással és fejlesztéssel foglalkozó vállalatok megtelepítésének ösztönzését kell helyezni az iparterületek alkalmassá tétele mellett.

Cél továbbá a lakóterületeket érő zavaró hatások csökkentése az azokhoz közeli gazdasági területeken, a zavaró hatások elkerülése a még be nem épült területeken. Feladat a közlekedési infrastruktúra fejlesztése az iparterületi beruházások függvényében. Az infrastruktúra hálózatokat érintő további teendő az Északi Iparterületeken fellépő nyomásproblémák miatt a terület kétirányú betáplálásának megteremtése, valamint a beépítetlen területeken a víziközmű hálózat kiépítése, az Északi Iparterületek déli részén a nagyközépnyomású gázvezetékhálózat felbővítése, a Déli Iparterületeken a fejlesztések során a víziközmű- és gázvezetékhálózat kiépítése. Feladat a megújuló energiaforrások hasznosításának támogatása, tanácsadás.

Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A Településszerkezeti Terv vonatkozó megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a módosítással érintett ingatlanokat kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), valamint kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási egységként határozza meg. A területet a Bláthy Ottó – Táncsics Mihály utcát összekötő tervezett helyi gyűjtőút tárja fel.

A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó megállapításai

A TSZT-vel összhangban a területet a **Helyi Építési Szabályzat** kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz/2, Gksz/3) és kertvárosias lakó terület (Lke/3) építési övezetbe sorolja. **A Szabályozási terv** „Telekalakítás csak a teljes területre készülő telekalakítási terv alapján lehetséges” szabályozási elemet határoz meg a területre.

(Mj.: A paramétertáblázat a hatályos paramétertáblázat kivonata, csak a tervezés szempontjából releváns és legfontosabb szabályozókat tartalmazza.)

érintett ingatlanok (hrsz.)	építési övezet	min. telek-méret (m^2)	beépítési mód	beépí-tettség (%)	terepszint alatti beépítés (%)	szintte-rületi mutató (m^2/ m^2)	zöldfelü-leti mérték (%)	min. épület magas-ság (m)	max. épület magas-ság (m)
hatályos helyi építési szabályzat előírásai									
építési övezet	Gksz/3	2000	SZ	40	40	0,8	20	4,0	7,5
építési övezet	Gksz/2	1000	SZ	40	40	0,8	20	4,0	7,5
építési övezet	Lke/3	800	SZ	30	40	0,6	50	3,5	5,5[2]

2: oromfal kialakítása esetén 0,5 méterrel nagyobb érték vehető figyelembe

Részlet a hatályos Szerkezeti tervből

Részlet a hatályos Szabályozási tervből

3.3.2 A helyi építési szabályzat módosítási javaslata és indokolása

A vizsgált terület tekintetében releváns településrendezési feladatok:

1. *„Telekalakítás csak a teljes területre készülő telekalakítási terv alapján lehetséges*” szabályozási elem törlése a szabályozási tervről:

A helyi építési szabályzat meghatározza a vizsgált területen található övezetek kialakítható legkisebb telekméretet, a szabályozási terv tartalmazza a területet feltáró közterülethez tartozó szabályozási vonalakat, ezen előírások és a környező telkek kialakult struktúrája szabályozzák a telekalakítást, ezáltal a teljes területre készülő telekalakítási terv indokolatlan, az előírás törlése javasolt.

2. Gksz/3 építési övezet módosítása:

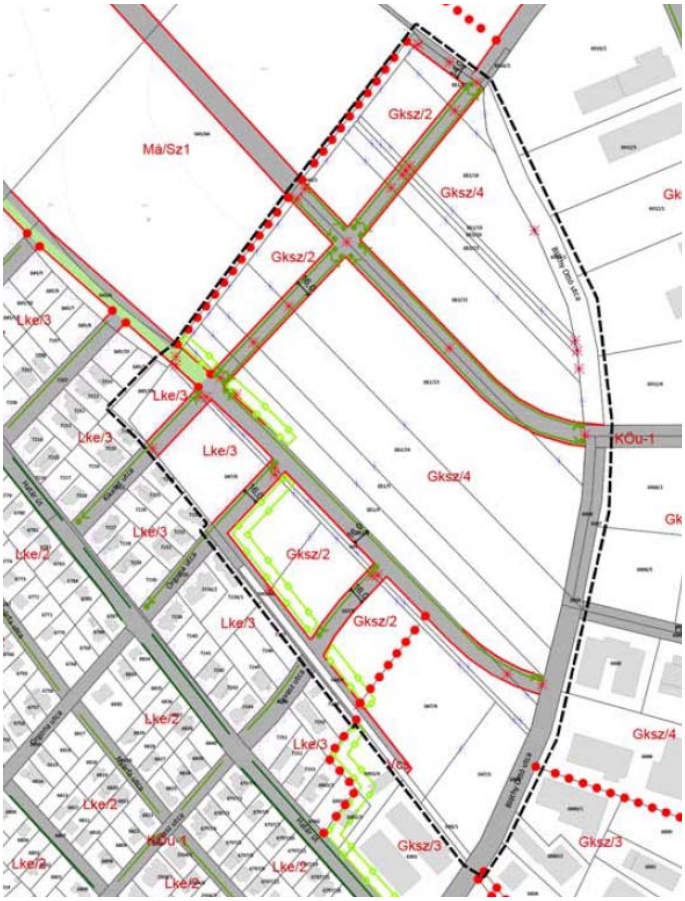
Az érintett építési övezet, valamint a szomszédos építési övezetek HÉSZ-ben megengedett legnagyobb épületmagassága magassági fokozatosságot mutat, a telepíthető épületmagasságok a lakóterületek felé csökkennek.

A HÉSZ az 51-es főút melletti **Gksz/4** építési övezetben **12 m**, a mezőgazdasági és lakóterületekkel határos **Gksz/2** építési övezetben **7,5 m**, a környező lakóterületek **Lke/3** építési övezetében **5,5 m** (6m) legnagyobb épületmagasságot határoz meg.

A **Gksz/3** építési övezet a Gksz/4 és Gksz/2 jelű építési övezetek között helyezkedik el.

Az érintett Gksz/3 építési övezet telkeinek Gksz/4-be történő átsorolása javasolt. A Gksz/4 jelű övezet paraméterei lehetővé teszik a fejlesztési szándék megvalósítását, illeszkedve a környező beépítésekhez.

A módosítás nem érinti a Településszerkezeti Tervet.



A Szabályozási terv módosítási javaslata

3.3.3 Szakági munkarészek

Tájrendezési javaslat

A módosítás nem jár a természeti-, táji környezet változtatásával.

Közlekedési javaslat

A vizsgált terület közterületről történő megközelíthetősége jelenleg megoldott, a hatályos Szabályozási terv tartalmazza a terület további közterületi feltárását. A magassági szabályozás módosításával, a beépítési intenzitás olyan mértékben nem változhat, hogy az a tervezett hálózati közlekedési elemek módosítását tenné indokolttá.

A módosítással létrejövő beépítéshez kapcsolódó gépjármű parkolási igények is kizárólag telken belül biztosíthatók.

Közművesítési és hírközlési javaslat

A módosítással létrejövő beépítési intenzitás növekedés a hatályos szabályozáshoz tervezett közműellátó hálózat kapacitásbővítését nem teszi szükségessé.

3.4 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területeken műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely nem található, a területek helyi védett elemekkel nem érintettek.

3.5 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

3.5.1 AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 2017-ben elfogadott településrendezési eszközök készítését a 2016-ban elkészült Megalapozó vizsgálat alapozta meg, mely dokumentum tartalmazza az Országos Területrendezési Terv és a Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve vonatkozó megállapításait részletesen Dunaharaszti Város teljes közigazgatási területére kiterjedően.

Jelen módosítás nem jár a településszerkezeti terv módosításával, így a területfelhasználás, a közlekedés – és közműhálózati illetve az egyéb elemek változtatásával.

Az egyes módosítások az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket sem érintik.

A helyi építési szabályzat jelzett módosításait érintően nincs területrendezési követelmény.

A fentiek okán a területrendezési összhang igazolásának részletes kidolgozása nem indokolt.

4 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4.1 RENDELET

Dunaharaszti Város Önkormányzat Képviselő-testületének
23/2019. (XI. 12.)
RENDELETE

a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Dunaharaszti Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörben,az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, , valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés b) pont és 32. § (4) bekezdése szerinti eljárásban a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Dunaharaszti Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.) önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

1. § Jelen rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: „A HÉSZ 1. mellékletének 1. táblázatának új 15. sora és a hozzá tartozó magyarázó szöveg”;

b) 2. melléklet: „4.2. melléklet: Az SZT-M14 – SZT-M15 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv részletek”;

2. § Dunaharaszti Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdésének d) pontja az alábbi db) alponttal egészül ki:

db) „4.2. melléklet: Az SZT-M14 – SZT-M15 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv részletek.”

3. § A HÉSZ 16. § - a, a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A jelen rendelkezés hatályba lépésekor fennálló, jelen rendeletben foglalt követelményeknek nem megfelelő lakásszámot tartalmazó épületen építési tevékenység végezhető, de az épületben a lakásszám sem rendeltetésmódosítással (rendeltetés megváltoztatásával), sem építési tevékenységgel nem növelhető.”

4. § A HÉSZ XI. fejezetének 27. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„27 Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11) előírásai”

5. § A HÉSZ 31. §

a) (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Vt/2 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 1500 m^2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.”

b) (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Vt/8 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 400 m^2-e után legfeljebb egy lakás, egy épületben legfeljebb 10 lakás telepíthető.”

6. § A HÉSZ 32. §

a) (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Vt/4 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 130 m^2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.”

b) kiegészül az alábbi (9a) bekezdéssel:

„(9a) A Vt/5 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 300 m^2-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.”

c) (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Vt/7 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz;
b) az építési telken a telek területének minden 300 m^2-e után legfeljebb egy lakás, egy épületben legfeljebb 10 lakás telepíthető.”

7. § A HÉSZ 1. mellékletének 1. pontja az e rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal egészül ki.

8. § A HÉSZ

a) 24. § (9) bekezdésében az „Lke/3 jelű” szöveg helyébe az „Lke/3, és Lke/11 jelű” szöveg,
b) 26. § (4) bekezdésében az „Lke/3 és Lke/5 jelű” szöveg helyébe az „Lke/3, Lke/5 és Lke/11” szöveg,
c) 27. § (3) bekezdésében az „Lke/2 és az Lke/3 jelű” szöveg helyébe az „Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű” szöveg,
d) 27. § (4) bekezdés felvezető szövegében az „Lke/2 és Lke/3 jelű építi” szöveg helyébe az „Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési” szöveg
e) 32. § (7) bekezdésében a „ minden 150 m^2-re ” szövegrész helyébe a „minden 200 m^2-re” szöveg lép.

9. § Jelen rendeletnek a 23/2019. (XI. 12.) rendelettel megállapított módosításának a hatálybalépésével a HÉSZ 3. mellékletének B6, C4 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapjai a 4. 2. mellékletét képező - SZT-M14 – SZT-M15 jelű és sorszámú Szabályozási Tervlapjainak a „Módosítással érintett terület területi hatálya" jellel jelölt területére, és az ott meghatározott szabályozási tartalommal módosulnak. A hatálybalépést követően indult ügyekben a „Módosítással érintett terület területi hatálya" által érintett területre a HÉSZ 4.2. melléklete szerinti szabályozási tartalom alkalmazható.

10. § (1) E rendelet az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

11. § Hatályát veszti a Vt építési övezetekre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2019. (I. 29.) önkormányzati rendelet.

Dr. Szalay László
polgármester

Kiss Gergely
jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve 2019. november 12-én.

Dunaharaszti, 2019. november 12.

Kiss Gergely
jegyző

Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2019. (XI. 12.) rendeletének 1. sz. melléklete

„A HÉSZ 1. melléklet 1. táblázatának új 15. sora, és a hozzá tartozó magyarázó szöveg ”

15.	Lke/11	400	14*	20	O	30	40	0,6	50	3,5	$5,5^2$

*: a 400 – 600 m^2 területű építési telkek esetében a minimálisan kialakítható telekszélesség 16,0 m

Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2019. (XI. 12.) rendeletének 2. sz. melléklete

„4.2. melléklet: Az SZT-M14 – SZT-M15 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv részletek”

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

JELMAGYARÁZAT

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Lk/2 — Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Építési hely
- Építési vonal
- Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
- Előkert mérete 0,0 m
- Közterületi fásítás - megtartandó fasor
- Közterületi fásítás - tervezett fasor
- Nem beépíthető telekterület
- Zöldfelületként fenntartandó telekrész
- P10 — Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma
- Gyalogút
- Kerékpáros infrastruktúra főhálózata (meglévő/tervezett)
- Kötöttpályás közösségi közlekedés (HÉV/vasút)
- Különszintű közlekedési keresztezés (híd, aluljáró)
- Távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása
- Távlati vasúthálózat-fejlesztés helybiztosítása
- Közforgalmú hajókikötésre kijelölt partszakasz
- Közutak (KÖu)
- Zöldterületek (Zkp-Kp, Zkp-Kk)
- Burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
- Birtokközpont
- Feltételhez kötött telekalakítás
- Feltételhez kötött szabályozási vonal
- Telekalakítás egyedi szabályozásával érintett terület

NEMZETKÖZI VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- NATURA 2000 terület

ORSZÁGOS VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" láp) határa
- Országos jelentőségű védet természeti érték ("ex lege" forrás)
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Egyedi tájérték
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Víztermelő kút belső védőövezete
- Szennyvíztisztító telep
- Nagyfeszültségű átviteli és főelosztó hálózatok biztonsági övezete
- Szénhidrogén-szállítóvezetékek biztonsági övezete
- 100 m — Védőterület, védőtávolság, védősáv határa / területe

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK:

- Meglévő magánút
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Bányatelek határa
- Vízfelület
- Helyi védelemre javasolt művi érték

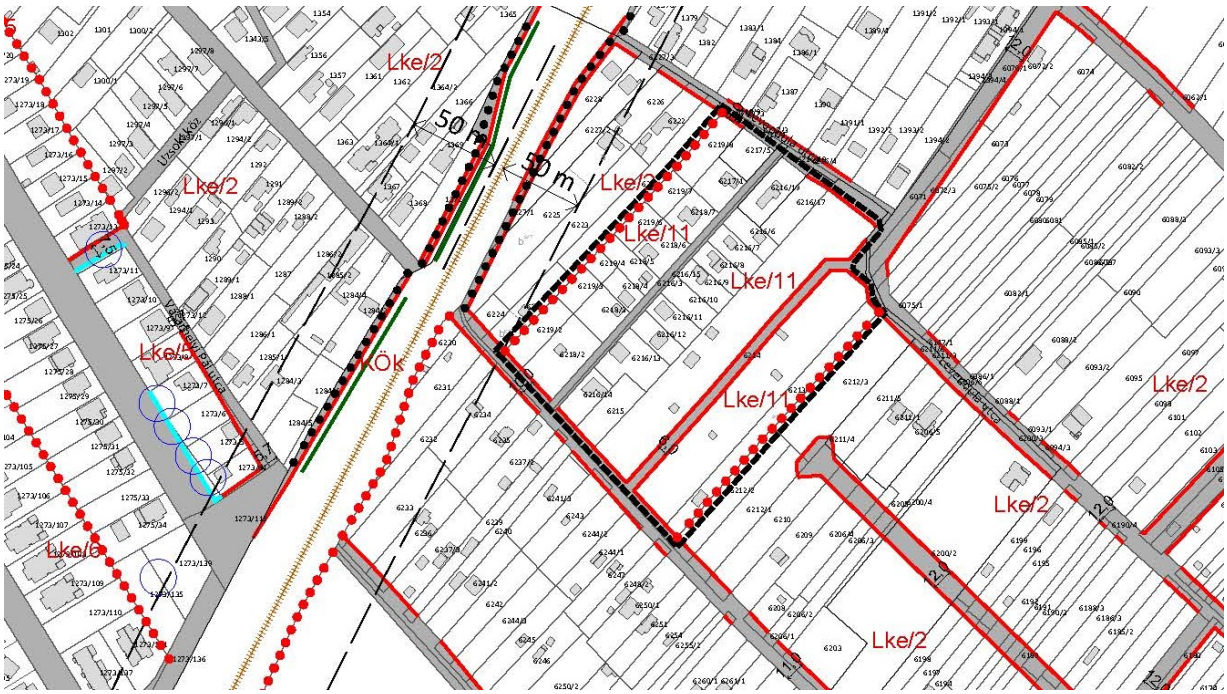
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:

- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- 155.5 — Magassági pont (mBf.)
- Meglévő építmény

HÉSZ módosítással érintett terület területi hatálya

* **Javasolt megszüntető jel**

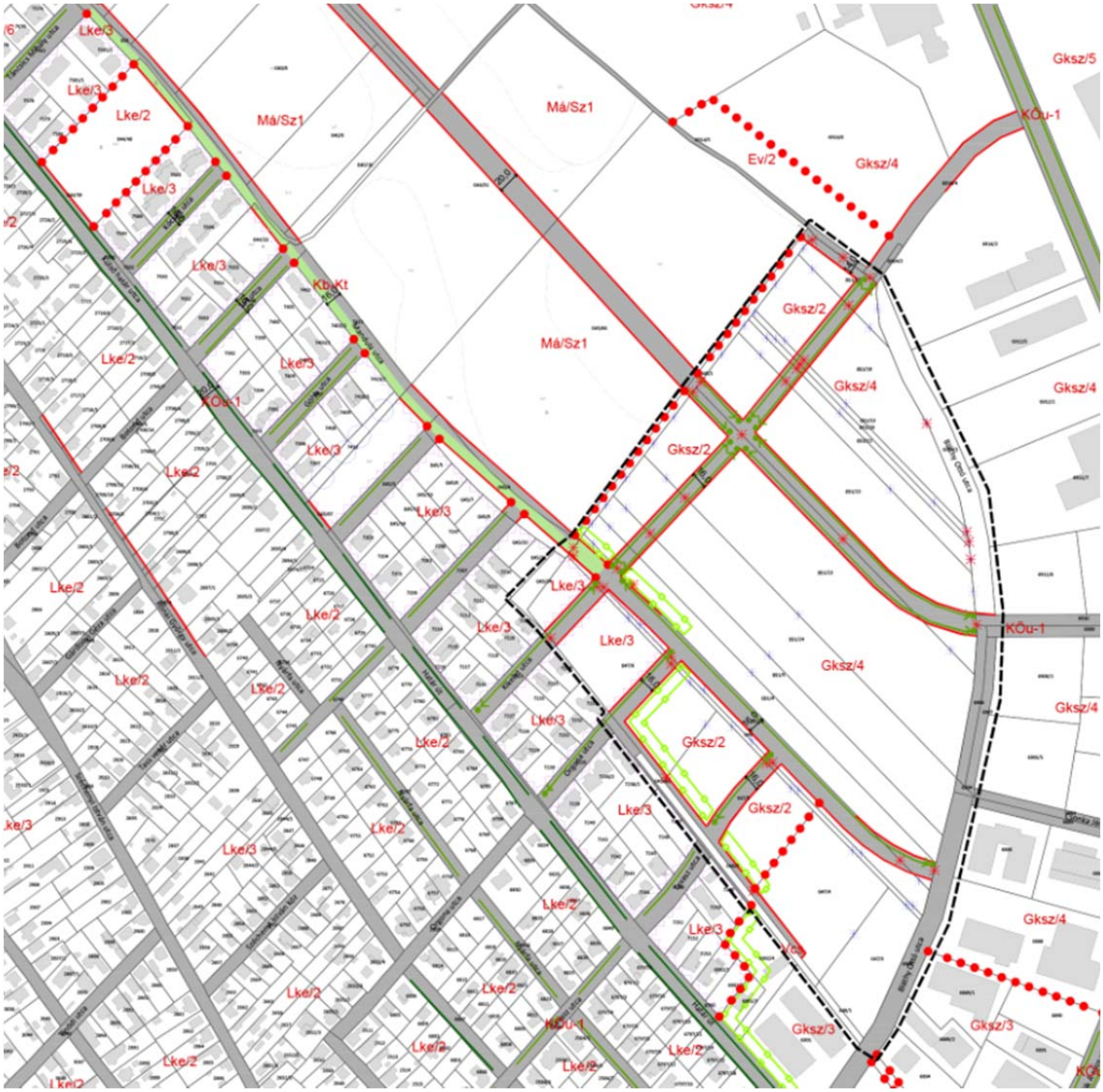
SZT-M14



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B6 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

KOVÁCS BEÁTA TT/1 10-0231

SZT-M15



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK C4 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

KOVÁCS BEÁTA TT/1 10-0231