

DUNAHARASZTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Településközpont vegyes területfelhasználású területekre javasolt lakásszámot meghatározó

DÖNTÉS-ELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY **KIVONATA**

Pro Régió Ügynökség

2019. január



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/>



GENERÁLTERVEZŐ:

**Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató
Nonprofit Közhasznú 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>

BEVEZETŐ

A döntés-előkészítő tanulmány célja

Dunaharaszti Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 103/2018. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozatában (lásd melléklet) döntött a helyi építési szabályzat (a továbbiakban rövidítve: HÉSZ) módosításának szükségességéről. A helyi építési szabályzat tervezett módosítása a településközpont vegyes építési övezetek tekintetében az építhető lakások számának szabályozására terjed ki. Ezzel összefüggésben a kapcsolódó településfejlesztési döntés megalapozására készül jelen döntés-előkészítő tanulmány (a továbbiakban: Tanulmány).

A Tanulmány településrendezési, közlekedési-, közmű és demográfiai adottságok figyelembevételével tesz javaslatot a lakásszám szabályozásának koncepciójára, és ezzel az egyes telkeken elhelyezhető lakások számának meghatározására.



1. ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA



1 Vt jelű településközpont területek (Vt/1-9).

Dunaharaszti város településközpont vegyes területei, és ezen területfelhasználásban lévő építési övezetei elsősorban a település központjában, a Fő utca, valamint a Dózsa György út mentén helyezkednek el.

1.1 A településközpont építési övezetek elhelyezkedése

A város belterületén a szabályozási terv 3 területen jelöl **Vt/1 építési övezetet**:

- az 501-es számú út nyugati oldalán, a Kerkai Jenő parknál lévő Szent István királyi templom melletti telken;
- a Némedi út – Jedlik Ányos út – Andrassy Gyula utca – Golgota utca által határolt telektömbben, a Némedi úti „Piramis üzletház” és környezetében;
- valamint a Dózsa György út – Baross utca – Damjanich utca – Móra Ferenc utca által közrezárt telektömb déli részén.

Vt/2 építési övezetbe tartozik Dunaharaszti

- centrumában, az Árpád utca – Baktay Ervin köz – Hősök tere által határolt telektömb;
- belterületének délkeleti részében, a Baradlay János utca – Somogyváry Gyula utca – Árok utca által határolt telektömb.

Vt/3 építési övezet a város centrumában található

- a Dózsa György út 12-34. házszám alatti telkeket érintően, a Dózsa György út Baktay Ervin tértől Móra Ferenc utcáig;
- a Dózsa György út 57-77. házszám alatti telkeket érintően;
- a Fő út 1-65. és 71-103. házszám alatti telkeken és a Kerkai Jenő park telkein, az 501-es számú főút páratlan (nyugati) oldalán, a Sziget utcától a Kisduna Étterem és Panzióig terjedő hosszan;
- Fő út 108-150. és 154-164, házszám alatti telkeken, az Erzsébet utcától a Laffert Kúriáig terjedő területen az 1, 2 és 3/2 hrsz-ú telkek kivételével.

Vt/4 építési övezetbe tartoznak

- a belterület északnyugati részében, az 501-es számú főút páros (keleti) oldalán, a Mindszenty József utcától az Erzsébet utcáig terjedően, a Fő út 58-104. házszám alatti telkek.

Vt/5 építési övezetbe tartozik

- a Dózsa György út – Márton utca – Ady Endre utca által közbezárt telek-együttes.

Vt/6 építési övezet

- a Magyar utca – Fő út – Király utca által közrezárt telektömb;
- a Hősök tere - Dózsa György út – Baktay Ervin tér által közrezárt telektömb.

Vt/7 építési övezetbe tartoznak

- a Dózsa György út – Bem József utca – Bolyai Farkas utca – Lónyai utca – Mátyás király utca által közrezárt telektömbben a Dózsa György út 45-51. és Klapka György utca 2/a házszám alatti telkek.

Vt/8 építési övezet 11 db telek érintett

- A város közigazgatási területének északi határában az Ibolya u. – Felső-Duna u. – Pipacs u. - Soroksári út (510-es számú főút) által határolt telektömb.

Vt/9 építési övezet

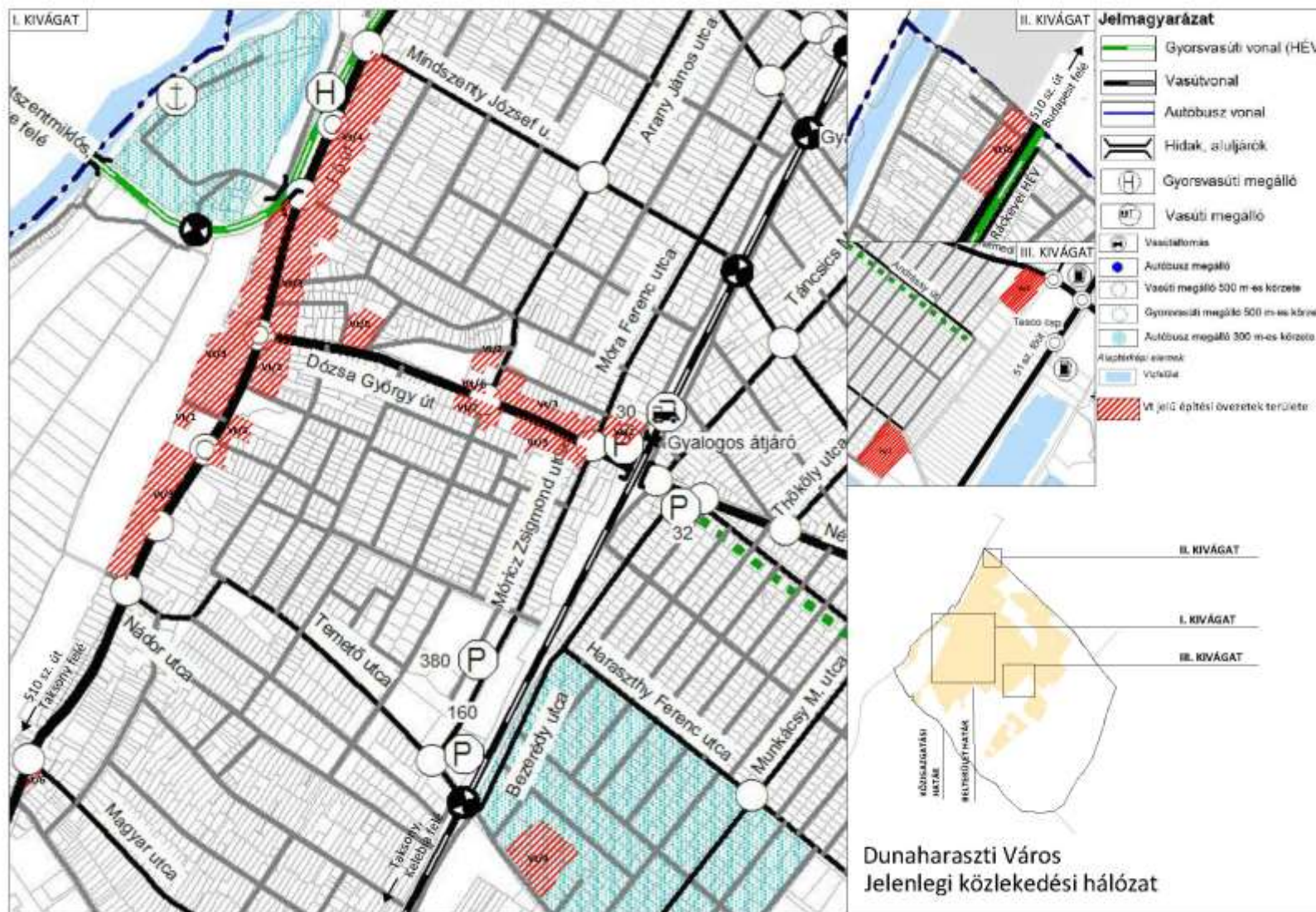
- a Paál László utca – Vörösföld utca – Csontváry utca – Csók István utca által határolt telektömb 7259/1 hrsz-ú telke.

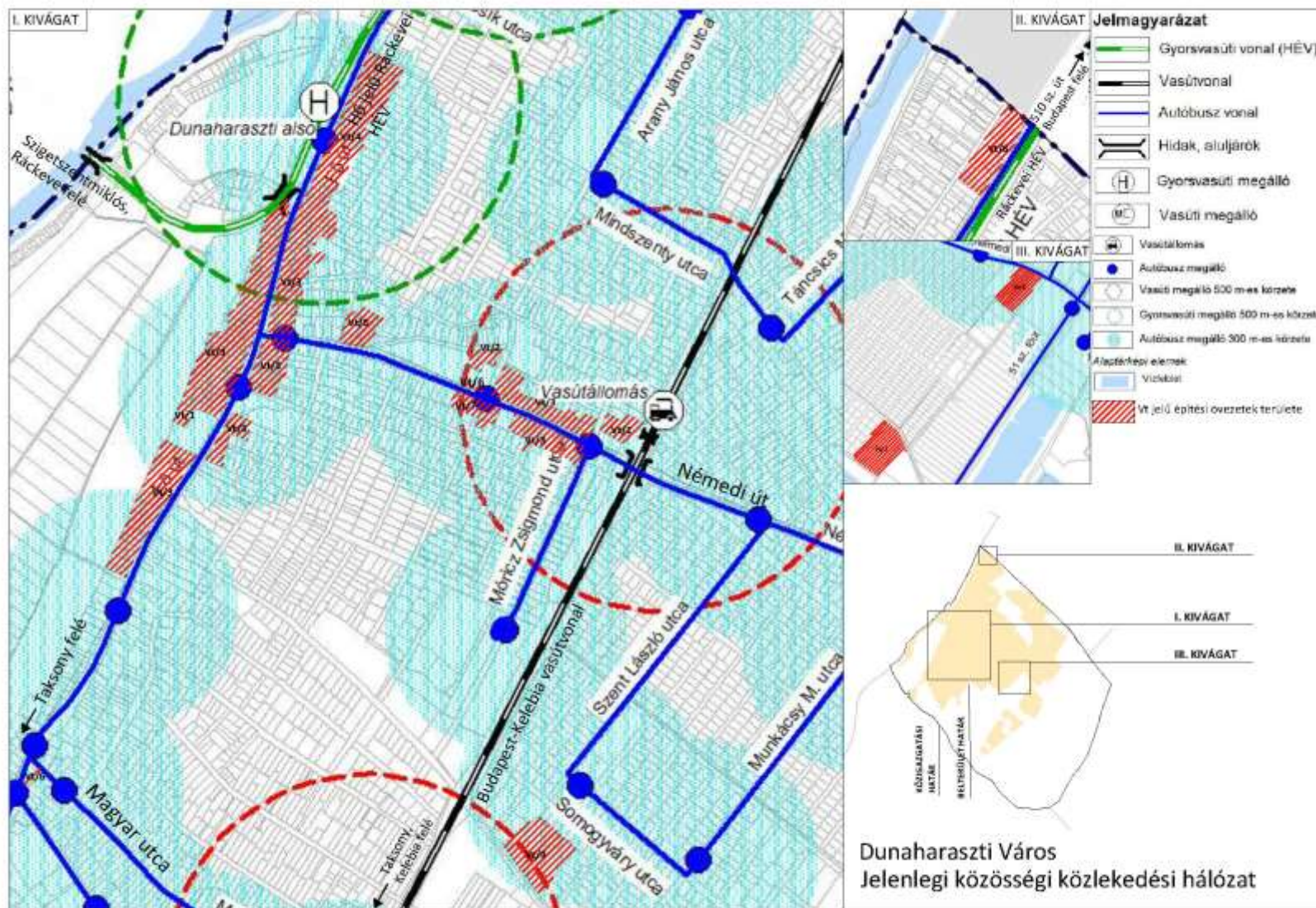


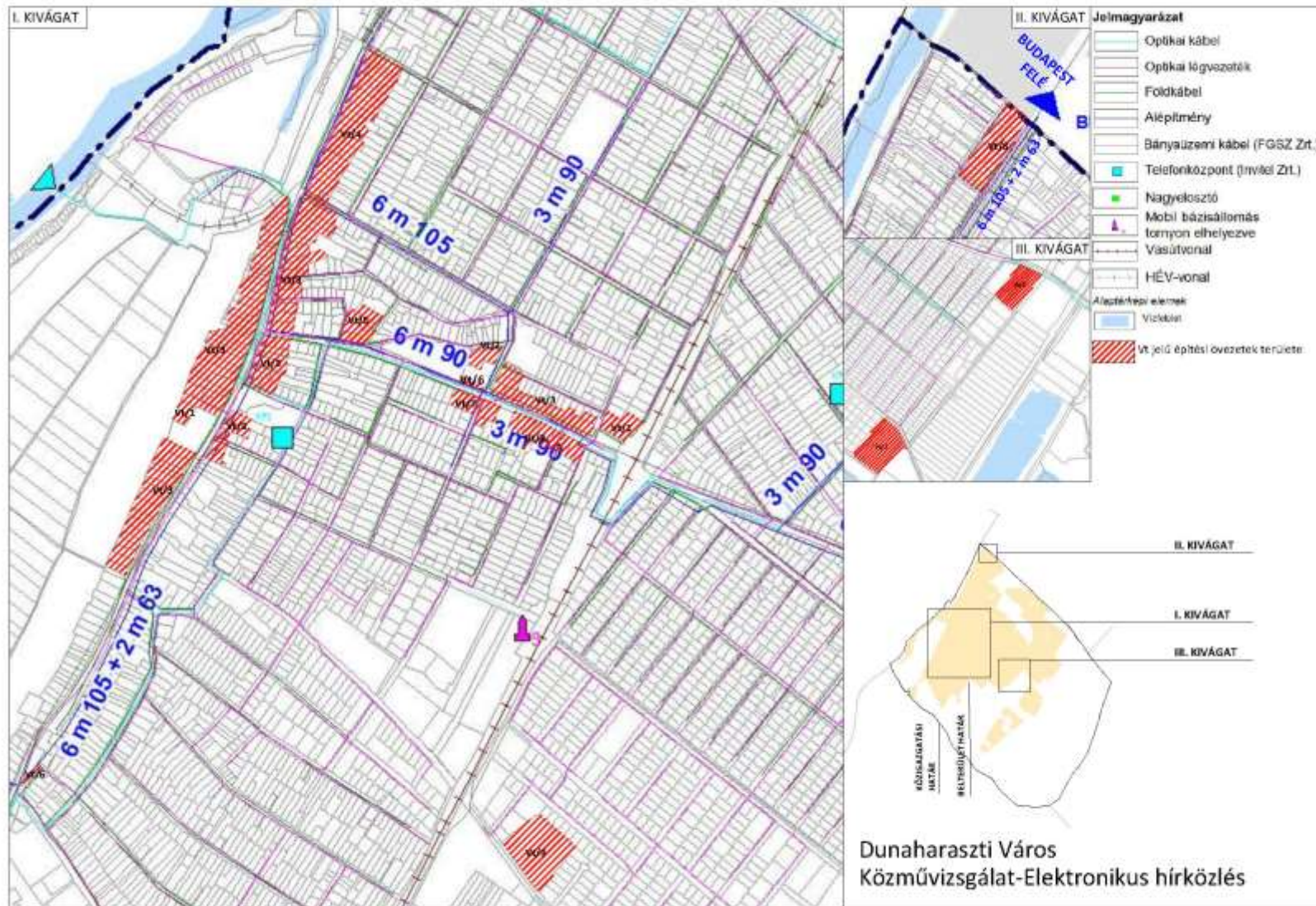
1.2 A településközpont építési övezetek szabályozási határértékei:

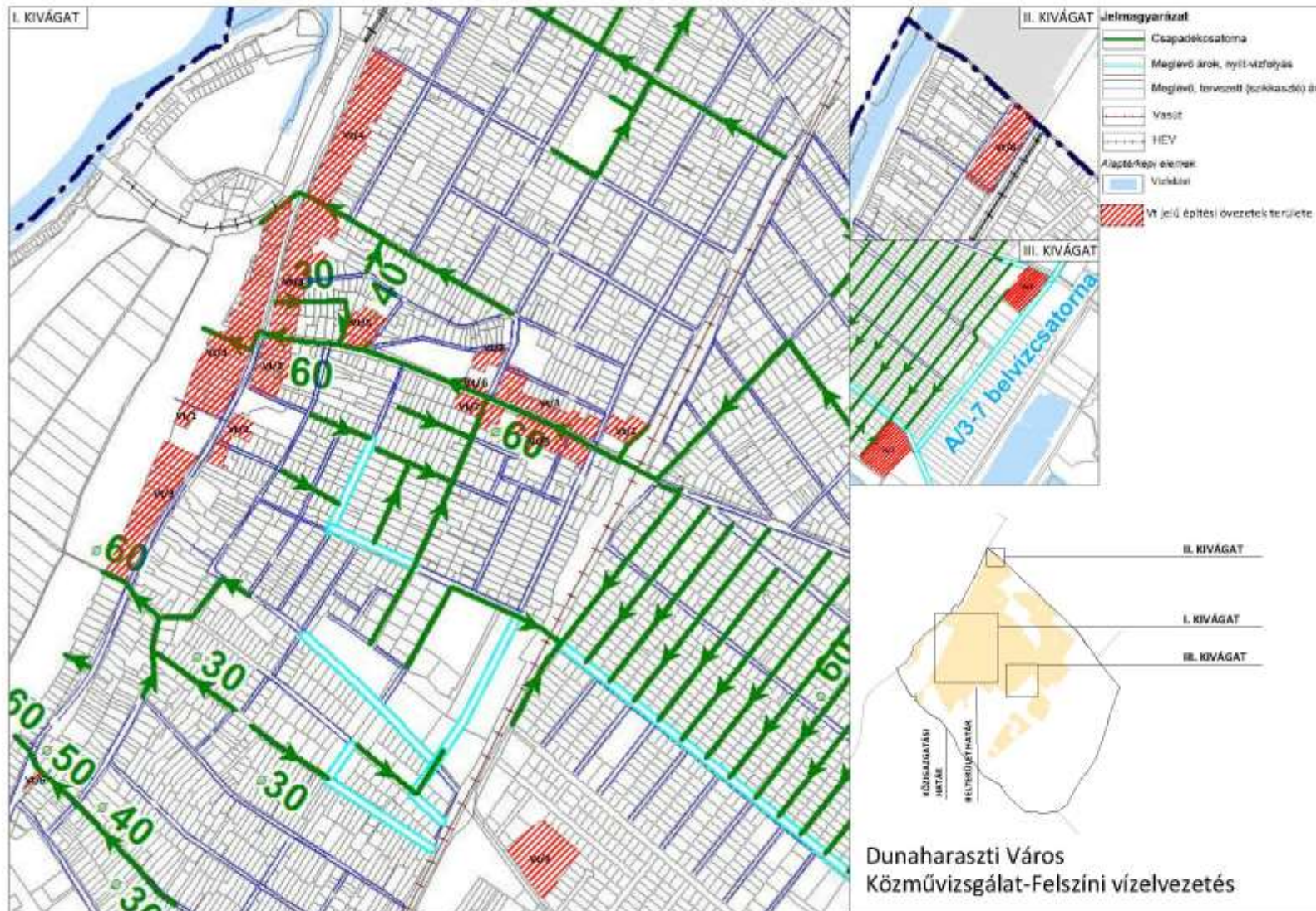
Övezet jel	Min. telek terület m ²	Min. telek szélesség	Min. telek mélység	Beépítési mód	Max Beépítés mértéke %	Max Terepszint alatti beépítés mértéke %	Max Szintterületi mutató m ² /m ²	Min Zöldfelület mértéke %	Min épület magasság m	Max épület magasság m	Lakásszámra vonatkozó hatályos HÉSZ előírás
Vt/1	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 m ² -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 m ² -re után legfeljebb egy lakás helyezhető el

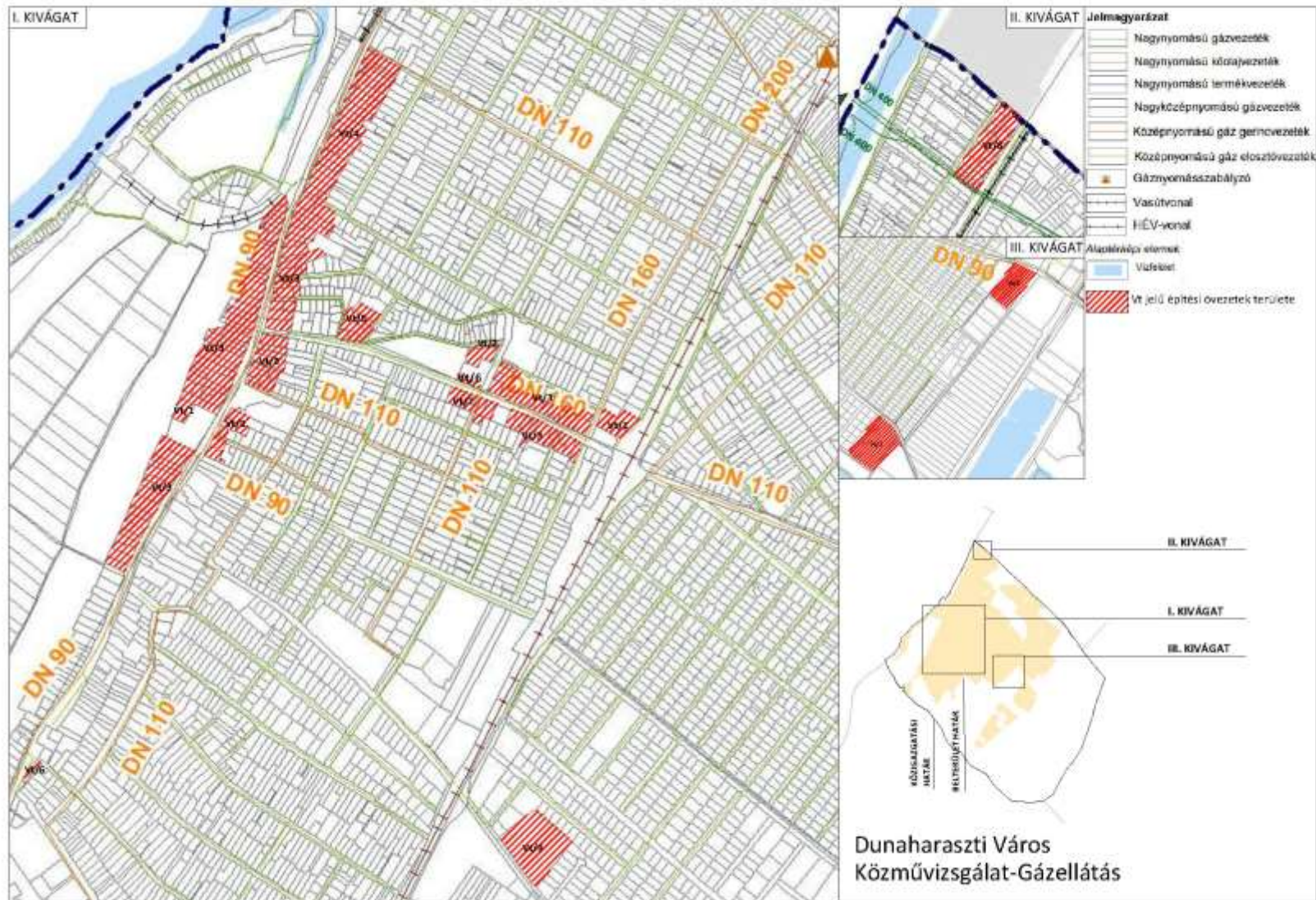


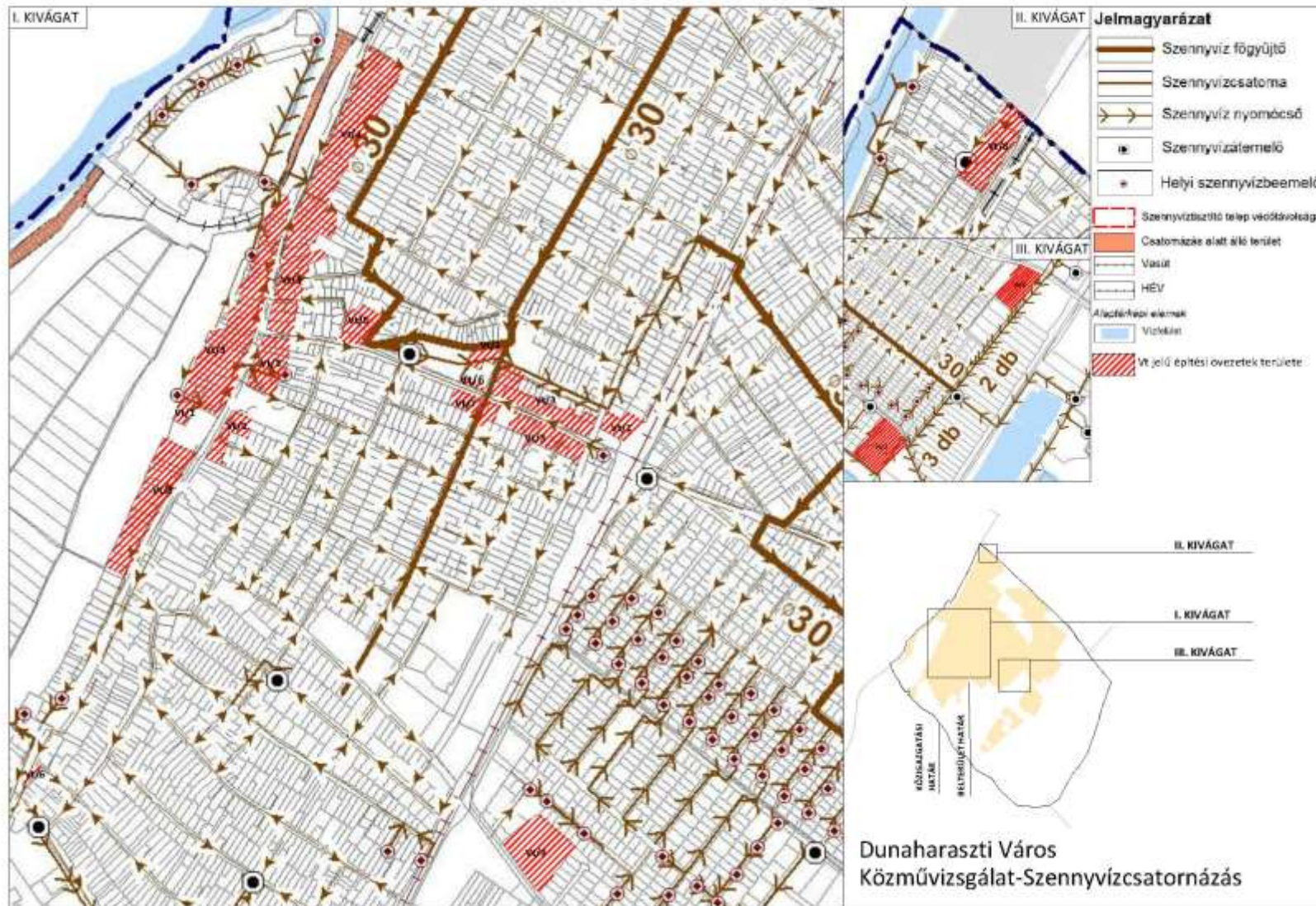




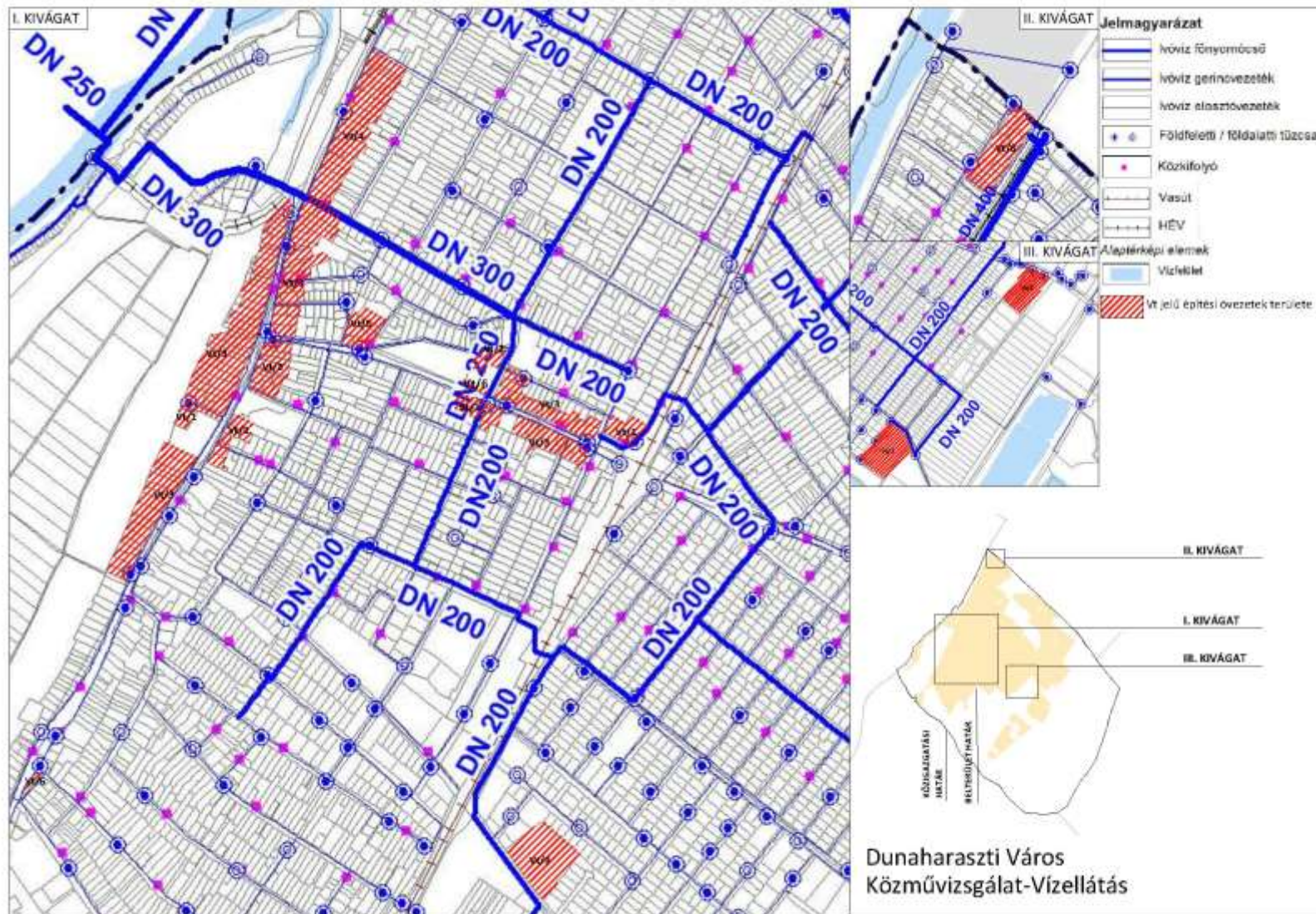












2. **A KÉPVISELŐ-TESTÜLET HATÁROZATÁVAL A TERVEZŐI JAVASLATOK KÖZÜL ELFOGADOTT, TOVÁBBTERVEZENDŐ VÁLTOZATOK**

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.

A Vt/2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

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.

„C” javaslat

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

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

A Vt/3 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

A telek minden 200 m²-re után egy lakás létesíthető.

A Vt/4 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Általános javaslat

A HÉSZ 3. mellékletében lehatárolt, az övezetnek azon területeit ahol lakófunkció nem helyezhető el, megtartásra javasolt.

„B” javaslat

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

A Vt/5 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

„C” javaslat

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

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



A Vt/7 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Általános javaslat

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

„C” javaslat

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

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

A Vt/8 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Általános javaslat

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

„C” javaslat

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

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

A Vt/9 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Általános javaslat

A HÉSZ lakásszám meghatározására vonatkozó előírásban módosítás bevezetése nem javasolt.

