

DABAS ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

III. KÖTET

DABAS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

2021. október

MEGBÍZÓ



Dabas Város Önkormányzata

Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1.

Tel.: (+36-29) 561-200

Fax: (+36-29) 561-291

E-mail: dabas@dabas.hu

Honlap: <http://www.dabas.hu/>

GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely

Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Cím: 3123 Cered, Vörösmarty út 4.

Tel.: (+36-1) 20-397-0610

Fax: (+36-1) 70-943-6246

E-mail: ze.muhely@gmail.com

kapcsolattartó: Czene Éva ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

ALVÁLLALKOZÓ



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: (+36-1) 471-8975

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>




MEGRENDELŐ
DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Kőszegi Zoltán	polgármester	Dabas Város Önk.
Rigóné dr. Rocsik Renáta	jegyző	Dabas Város Önk.

GENERÁLTERVEZŐ
Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Czene Éva	ügyvezető	Z.É. Műhely Kft.
-----------	-----------	------------------

TERVEZŐ

Kovács Beáta okl. településmérnök		vezető településtervező TT/1, SZTT 10-0231 TR 01-8941	kovacs.beata.urb@gmail.com
Mészáros Dóra okl. településmérnök		tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. meszaros.dora@proregio.hu
Szrakity Marianna okl. településmérnök		tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. szrakity.marianna@proregio.hu

SZAKÁGI TERVEZŐ

Fábián Sára



okl. tájépítész mérnök,
városépítési-, városgazdálkodási
szakmérnök

tájtervezés, zöldfelület,
környezetvédelem
TK 01-5251

Pro Régió Nonprofit Kft.
fabian.sara@proregio.hu

Heckenast Judit



okl. közlekedésmérnök

közlekedéstervező
K1d-1 01-5295

Heckenast & Heckenast Bt.
j.heckenast@gmail.com

Hanczár Zsoltné



okl. gépészmérnök, városépítési-
városgazdasági szakmérnök

településtervezési
vízközmű-, energia-közmű-
, hírközlési szakterület
01-2418 TE, TH, TV

KÉSZ Tervező Kft.
kozmu@kesztervezo.hu

Bíró Attila



okl. építőmérnök

településtervezési
vízközmű-, energia-közmű-
, hírközlési szakterület
01-2456 TV-T, TE-T, Th-T

KÉSZ Tervező Kft.
kozmu@kesztervezo.hu

Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Ördög-
Beke Ágnes, Csima- Takács Judit,
Hanczár Gábor, Herczik Eszter,
Szolóczi Bálint, Tóth Árpád, Tóth
Domonkos, Tóth Gábor, Ziman
Gergely

tervező munkatársak

KÉSZ Tervező Kft.
kozmu@kesztervezo.hu

Dr. Tankó Károly



régész

Tartalomjegyzék

1	A SZERKEZETI TERVLAP.....	8
2	A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA.....	9
2.1	A SZERKEZETI TERVLAP, LEÍRÁSA ÉS AZ EGYÉB MELLÉKLETEK ALKALMAZÁSI SZABÁLYAI	10
2.2	TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET.....	12
2.2.1	A Település történet, tájtörténet	12
2.2.2	Településszerkezet	14
2.2.3	Tájszerkezet	15
2.3	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	16
2.3.1	Beépítésre szánt területek.....	19
2.3.2	Beépítésre nem szánt területek	26
2.4	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	31
2.5	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	35
2.6	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	35
2.6.1	Nemzetközi műemlékvédelem	35
2.6.2	Országos műemlékvédelem	36
2.7	KÖZLEKEDÉS	42
2.7.1	Országos úthálózat	42
2.7.2	Települési úthálózat.....	42
2.7.3	Közösségi közlekedés.....	43
2.7.4	Kerékpáros és főbb gyalogos közlekedés	43
2.7.5	Parkolás.....	44
2.8	KÖZMŰELLÁTÁS	44
2.8.1	Vízellátás	46
2.8.2	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	46
2.8.3	Szennyvíz elvezetés	47
2.8.4	Energiaellátás, villamosenergia ellátás.....	47
2.8.5	Földgázellátás	50
2.8.6	Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetősége.....	51
2.8.7	Vezetékes elektronikus hírközlés.....	51
2.8.8	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	52
2.9	KÖRNYEZETVÉDELEM.....	52
2.9.1	A felszíni- és felszín alatti víz-, talajvédelem	52
2.9.2	Hulladékkezelés	52
2.9.3	Levegőtisztaság védelem.....	52
2.9.4	Zaj-és rezgésvédelem	53

2.10 VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK.....	53
2.10.1 Közlekedési területek védőterülete	53
2.10.2 Közműterületek védőterülete és védősávja.....	53
2.10.3 Egyéb védőterületek, korlátozások	54
3 A VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK	56
3.1 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	57
3.1.1 területfelhasználás rendszere	58
3.1.2 Változások bemutatása.....	60
3.1.3 A TELEPÜLÉS KORÁBBI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE.....	67
4 A TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE.....	69
4.1 A TELEPÜLÉS (A SZERKEZETI TERV) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE.....	70
5 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	73
5.1 AZ OTRT ÉS A PMTRT ADTA TERÜLETI FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK, A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	74
5.2 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK	75
5.2.1 Települési térség területeinek a vizsgálata	77
5.2.2 Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez	80
5.2.3 Sajátos területfelhasználású térség területeinek a vizsgálata	83
5.2.4 Erdőgazdálkodási térség területeinek (és az erdőterületek) vizsgálata.....	85
5.2.5 Mezőgazdasági térség területeinek vizsgálata.....	92
5.2.6 Vízgazdálkodási térség területeinek vizsgálata	97
5.3 TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA	100
5.3.1 Az Országos Területrendezési Terv – OTrT – országos övezetei.....	100
5.3.2 Dabas városát érintő megyei övezetek	118
6 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE.....	122
6.1 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	123
6.2 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE.....	123
7 MELLÉKLETEK.....	128
7.1 KÉPVISELŐTESTÜLETI DÖNTÉSEK A VÁLTOZÁSOKRÓL	128

HATÁROZAT TERVEZET

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.... Kt. számú határozata
Dabas Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Dabas Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Dabas Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. mellékleteiben foglaltak szerint állapítja meg.

1. Dabas Településszerkezeti Terve jelen határozat mellékleteinek együttesen alkalmazandó összessége, amelyek
 - a) a szerkezeti tervlap (1. melléklet)
 - b) a szerkezeti terv leírása (2. melléklet)
 - c) a változások, beavatkozások és ütemezések (3. melléklet)
 - d) a település területfelhasználási területi mérlege (4. melléklet)
 - e) a területrendezési tervekkel való összhang igazolása (5. melléklet) és
 - f) a biológiai aktivitásérték számítási eredménye (6. melléklet).
2. Dabas Településszerkezeti Terve a megállapítástól számított 30. napon lép érvénybe, ezen naptól alkalmazható.
3. Dabas Településszerkezeti Tervének 2. pont szerinti érvénybelépésével egyidejűleg Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének 154/2006 (VI.22.) sz. képviselőtestületi határozatával jóváhagyott és többször módosított Településszerkezeti Terve érvényét veszti és nem alkalmazható.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon a településszerkezeti terv közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az elfogadásról tájékoztassa a partnereket.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

Dabas, 2021.

Kőszegi Zoltán

polgármester

1 A SZERKEZETI TERVLAP

Dabas Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló

..... Kt. számú határozatának

1. melléklete

2 A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Dabas Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló

.... Kt. számú határozatának

2. melléklete

2.1 A SZERKEZETI TERVLAP, LEÍRÁSA ÉS AZ EGYÉB MELLÉKLETEK ALKALMAZÁSI SZABÁLYAI

Dabas településszerkezeti tervének mellékletei kizárólag együttesen értelmezhetők, alkalmazhatók.

Tartalom

A településszerkezeti terv megállapítja Dabas teljes közigazgatási területére a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint kijelöli a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meghatározásra került a település egyes területrészeinek területfelhasználása, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és elrendezése.

A szerkezeti terv és szerkezeti leírás Dabas területfelhasználásának és a településszerkezetének meghatározása érdekében tartalmazza a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket, a már kialakult beépített és nem beépített, a változással érintett és a különleges intézkedést igénylő területeket, továbbá a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemeket, a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemeket, a település központját, és annak rendszerét.

A szerkezeti terv és a szerkezeti leírás Dabas védelmi és korlátozó elemeinek meghatározása érdekében tartalmazza a művi értékvédelmi, örökségvédelmi-, táji- és természetvédelmi elemeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolását (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket), a védőterületeket, a védősávokat (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket), a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területeket (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre), a védelemre vagy a korlátozásra javasolt területeket és objektumokat.

A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak is Köu területfelhasználású területként kerültek megjelenítésre a szerkezeti tervben, a fennálló településszerkezet érvényre juttatása és megjelenítése érdekében.

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

Fejlesztési területek

A településszerkezeti terv a szerkezeti jelentőségű, a fejlesztéssel megvalósuló területfelhasználás változásra kijelölt területeket gyűjtőfogalommal **fejlesztési területek**nek nevezi. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányait. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt

területbe való átsorolásként, illetve beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

Ezek a változással érintett területek előzetes képviselő-testületi döntés alapján kerültek rögzítésre, egyéni kérelmek, önkormányzati szándék, magasabb szintű jogszabályi kötelelem vagy tervezői javaslatok alapján. A változással érintett területek a **3. melléklet**ben kerülnek bemutatásra.

A fejlesztési területek a felhasználás időbeli ütemezésére figyelemmel az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. **Rövid és közép távon is fejleszthető akcióterületek:** Az olyan fejlesztéssel megvalósuló területfelhasználás változásra kijelölt területek, amelyek a helyi építési szabályzatban is a tervezett területfelhasználásnak megfelelően kerülnek kiszabályozásra, így a helyi építési szabályzat hatálybalépésével a területek a tervezett területfelhasználásnak megfelelő építési jogot kapnak. Ezek a területek jellemzően olyan változás előtt álló területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem, vagy nem a kijelölt területfelhasználásnak megfelelően épültek be.
2. **Távlatban fejleszthető akcióterületek:** a település fenntartható fejlődésének biztosítására, és – a takarékos termőföld-gazdálkodás érdekében – a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgálnak a **távlati fejlesztési területek** (tervezett területfelhasználású területek) meghatározása. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt azon területek, amelyek a tervezett területfelhasználásnak megfelelően nem kerülnek kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A területek beépítése a fejlesztési elképzelések, és a kapcsolódó településrendezési sajátos jogintézmények meghatározását és alkalmazását, valamint a fejlesztésnek megfelelő helyi építési szabályzati rendelkezések hatályba lépését követően indulhat csak meg. Ezen területek **a szerkezeti tervlapon (távlatban fejleszthető), tervezett területfelhasználású területekként** kerülnek meghatározásra.

Az új településszerkezeti terv, a változások megalapozása

Dabas új településszerkezeti tervét a **154/2006. (VI.22.) sz. képviselő-testületi határozattal jóváhagyott** és többször **módosított egységes szerkezetű Településszerkezeti Terv alapozza meg**, a szerkezeti leírás és a 3. melléklet ezen településszerkezeti tervhez képest határozza meg a változások elemeit.

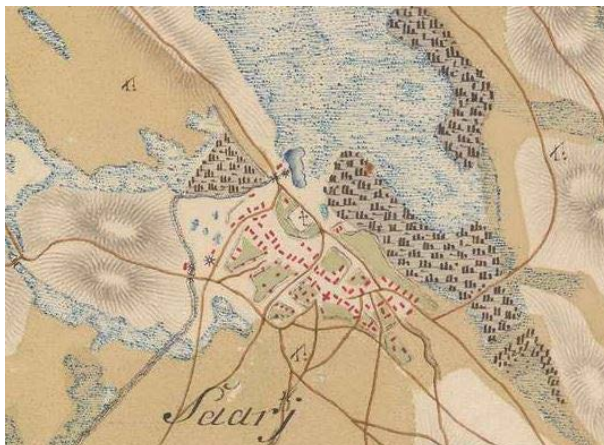
A településszerkezeti terv későbbi módosítása

Dabas jelen településszerkezeti tervének **módosítása** során

- a módosítás tartalmával összefüggésben minden melléklet vizsgálendő, és indokoltság esetén módosítandó,
- amennyiben a módosítás nem kerül egységes szerkezetbe a településszerkezeti tervvel, úgy a módosító elemek a vonatkozó mellékletek elválaszthatatlan részét kell, hogy képezzék, a módosítást elfogadó határozat ismertetésével.

2.2 TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

2.2.1 A Település történet, tájtörténet



Első Katonai Felmérés (1763-1787)-Sári

Felső-Dabas, Sárhoz hasonló lineáris elrendezésű falu volt, a főútra szerveződő, többnyire merőlegesen elhelyezett házakkal. Felső-Dabastól északra jól kivehető két nagyobb kiterjedésű szőlős. A településtől délre mocsaras és homokdűnés területek váltakozó foltjai láthatóak. Alsó-Dabas falu-szerkezete az előző kettőtől eltérő, inkább halmazos szerkezetet mutat. Az Első Katonai Felmérésen Gyón is szépen kivehető, szintén lineáris település, a házak három sorban helyezkednek el, a településen kívül egy nagyobb kiterjedésű szőlős terület el. A szőlősök a dombok déli, naposabb oldalán találhatóak.

Dabas története négy falu történetét foglalja magában: Sári, Felső- és Alsó-Dabas és Gyón településeket. Sári az 1800-as évek előtt egy tengelyre, vagyis a főútcára szerveződő faluképet mutatta. Sári egykori utcaképe jól szemlélteti a kor településrendezési szokásait, házai szinte kivétel nélkül az utcára merőlegesen, fésűs elrendezésben épültek. Sáritól északra jól kivehető a Turjános nagyterjedésű mocsaras-erdős foltja. Az egykori „magnusfluvius Saar” mentén több helyen említenek vízimalmokat, ezek közül az Első Katonai Felmérésen kettő látszik a Nagy-Túrjából kiinduló „sári malomcsatornaként” nevezett éren.



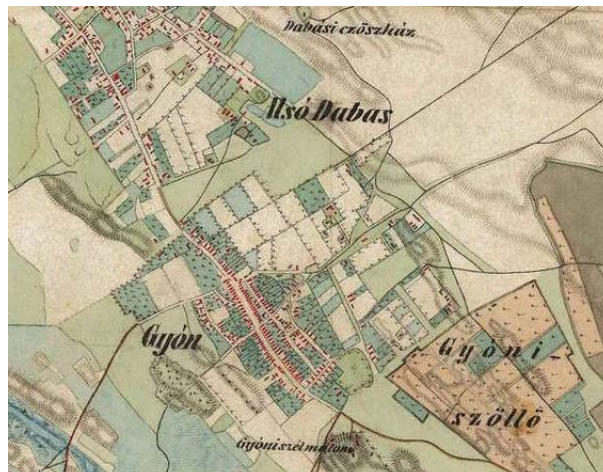
Első Katonai Felmérés (1763-1787)-Felső- és Alsó-Dabas

Az 1800-as években Sári az egy utcás faluból, elágazó többutcás településsé nőtte ki magát. A település fölött jól kivehető a Sári-erdő foltja, azaz a Turjános, Méntelek puszta, Alsó- és Alsó-Besnyő puszta, Kaparás puszta, Sáritól délre a Bucskák major, és az a feletti szőlő. A felmérésen jól látszik Felső-Dabas egyutcásból kétutcássá válása, a fésűsen elhelyezkedő házak és a mögöttük hosszan elhúzódó szalagszerű telkek szép szabályos sora. A külsőségek is jól láthatóak Felső-Dabas környékén. Ezek: a Kaparásmajor, a Kis-Dabasi erdő, Alsó-Besnyő puszta, Jeszensky szőlő, Suszánsky szőlő, Kis Dabasi szőlő.



Második Katonai Felmérés (1806-1869)- Sári

A XIX. században Alsó-Dabas utcaszerkezete is differenciálódott, a főutca mellett megjelentek mellékutcák és leágazódások is. A házak elrendezése kevésbé szabályos, a telkek nagyobbak, mint Felső-Dabason és halmazokat alkotnak. Külsőségek: Beleznay major, Dabasi csöszház, Kis-Dabasi-erdő. A XIX. század végére Gyón lakossága is megnövekedett, szépen illusztrálja ezt házak megnövekedett száma, melyek a háromfelé elágazott utcarendszerre szigorúan merőlegesen, fésűsen helyezkednek el. Külsőségek: Gyóni-szőlő, Gyóni szélmalom, Gyóni Nagy-erdő, Kis-erdő, Homok-hegy, Göbőjárás, Halas puszta tanya, Nagy-víz, Homok-hegy. Sári, Felső- és Alsó Dabas illetve Gyón a XIX. század végére benépesült.

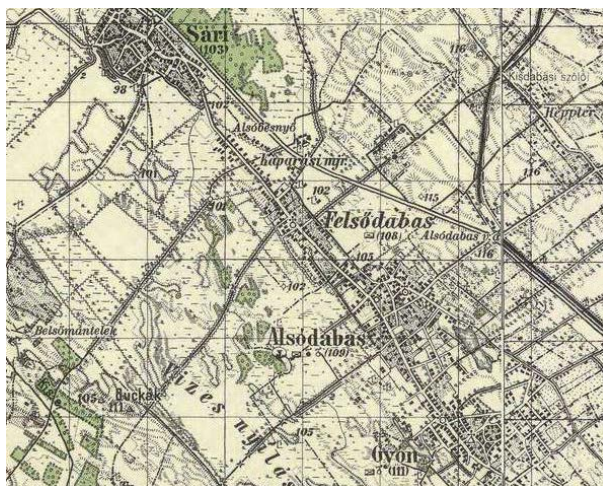


Második Katonai Felmérés (1869-1887) Alsó-Dabas és Gyón



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)

1948-ra készült el a Duna-Tisza csatorna Sáriig tartó szakasza. Az 1941-es 4. Katonai Felmérésen a "Sári víz"-et még mocsárként ábrázolja, de közepén már áthalad a csatorna. Az 1957-es térkép már rizsföldeket is ábrázol a Sári-víz Bugyihoz közel eső részein. A mai sűrű csatornahálózat 1960-70-es évekre épült ki. A XX. századra a négy település ma is megfigyelhető belső szerkezete kialakult. Jól kivehető Sári fölött a Turjános zöld foltja, Alsó-Dabas alatt a Vizes-nyílás és a Buckák. Felső- és Alsó-Dabas illetve Gyón összenövése már megtörtént, Sári még különálló foltot alkot, de Felső-Dabas felé az út mentén már megfigyelhető Alsóbesnyő és Kaparás-major néhány épülete. A XIX. században még jól működő tanya és majorsági rendszer felbomlott, a térképen Belső-Mántelek, Benickzytanya, Halász-tanya még látható.



Magyarország Negyedik Katonai Felmérése (1941)

1950-ben vonták össze Felső- és Alsódabast, majd 1966-ban Sárt és Gyónt is Dabashoz csatolták. Forrás: Sára János: Adatok az ócsa-dabasi Turjánvidék tájtörténetének ismeretéhez.

2.2.2 Településszerkezet

Egy település szerkezetét alapvetően két fontos tényező határozza meg: a tájjelleg és ezen belül is kiemelten a geomorfológiai adottságok, valamint a vonalas infrastrukturális elemek.

Dabas város a Duna völgyi főcsatorna vízgyűjtőterületén, a régi Duna meder vonalában helyezkedik el, ezáltal számos csatorna, vízfolyás szabdalja területét. Mélyfekvésű, vizesedő területek korlátozzák a beépítési lehetőségeket.

Fontos szerkezetalkító tényező a város keletkezésének múltja is. Dabas három, korábban önálló település – Sári, Dabas, Gyón – egyesülésével jött létre. Dabas településrész szintén két település, Alsó- és Felsődabas egyesülésével alakult ki. A belterülethez tartoznak még további önálló, de különálló településrészek: Dabas-Besnyő, Alsóbesnyő, Szőlőhegy, Öreg országút, Dabasi szőlők.

A városszerkezet a mai napig őrzi a három közel egyforma léptékű önálló település struktúráját. A településrészek határait is a történeti faluhatárok adják.

A Dabast alkotó településrészeket a Bugyi község felől Tatárszentgyörgy irányába vezető 5202. számú út köti össze. A településrészek (Alsódabas, Felsődabas, Sári és Gyón) történeti központja is ezen az úton található. A XX. század elején megépült 5-ös számú fő közlekedési út, ezáltal a település legfontosabb megközelítési iránya eltolódott északkeleti irányba. Ugyanakkor a főút elválasztó elem is a város szerkezetében.

Jelentős szerkezetalkító a város két nagyobb kiterjedésű iparterülete. Az északi területen a 70-es években, az 5-ös út és az Újhartyán felé vezető út találkozásánál jött létre, a másik Sári településrész északnyugati határánál, szintén az 5-ös út mentén kijelölt Ipari Park, mely 2001. óta működik.

Dabas déli-délnyugati területét a Magyar Honvédség Bakony Harckiképző Központ bázisaként működtetett nagy kiterjedésű, intenzív katonai használat alatt álló, egyesített Központi Lő- és Gyakorlótér és Kiképzőbázis területe foglalja el.

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

Dabas város térszerkezetét erősen formálta a főváros irányú közúti és vasúti főhálózati vonalak jelenléte.

A Budapest-Kecskemét-Szeged-Röszke vasútvonal az északi iparterületet, valamint Öreg országút és Dabasi szőlők településrészeket választja el a többi településrésztől.

A városon kelet-nyugat irányba átmenő, a belterület mentén haladó 5-ös számú elsőrendű országos főút két részre osztja a települést: a mai központi belterület a főúttól délre, míg a belterülethez tartozó, de különálló településrészek, attól északra helyezkednek el.

A főút jó közlekedési kapcsolatot biztosít a Sári településrészen lévő Ipari Parkhoz, valamint az északi ipari területekhez.

Jelentős szerkezetalkító helyi utak

- a Bugyit, Tatárszentgyörggyel összekötő 5202. jelű út, mely a város belső közúti tengelye. A három településrész e mentén nőtt össze, így a városrészekben eltérő elnevezésű: Sári városrészben Szent János út, Felső-Dabason Fő út, Alsó-Dabason Szent István út, a Gyóni településrészen pedig Kossuth Lajos út.

- Pilis felé vezető 4606. jelű út, mely Dabason Bartók Béla útként a városon belül keresztirányú kapcsolatot biztosít, és az M5 és a 4. sz. főút felé az országos hálózat egyik fő megközelítési iránya.
- A 46108. számú, Inárcsi út Sári városrészén, az 52108. számú, Vasút út pedig Gyón városrészén biztosít keresztirányú kapcsolatot

Egyedi, különleges településszerkezeti elemek

A 33/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelet szerkezeti jelentőséggel bíró területeket nyilvánított településképi szempontból kiemelten fontos területekké, melyek közül helyi jelentőségű történelmi terület Gyón városrészén a Luther negyed, valamint Alsó-Dabas településrészén a Kulturális negyed, ahol számos nemesi kúria épült, melyekbe közcélú funkciók létesültek.

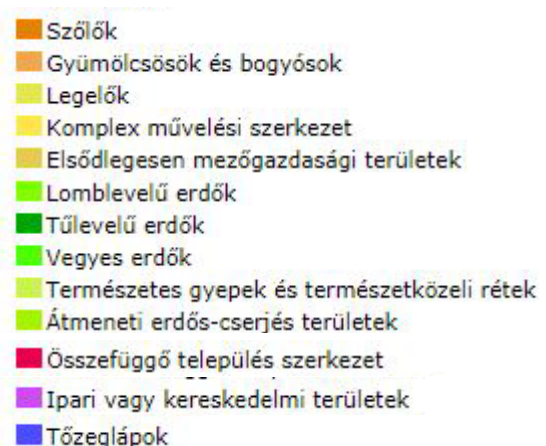
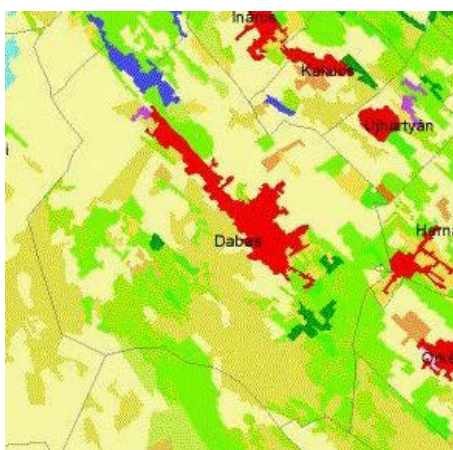
Említésre méltó egyes városi utcák, közterületek szabályozási szélessége, területfeltárási struktúrája, melynek köszönhetően kellemes térarányok, zöldebb közterületek növelik a település értékét.

A település területi terjeszkedését nagyban befolyásolja a település területének mintegy 40%-át kitevő honvédelmi terület a délnyugati részen, valamint a Sári településrészén létesült Ipari Park.

Dabas város a Duna völgyi főcsatorna vízgyűjtőterületén helyezkedik el, ezáltal a főcsatornához kapcsolódóan számos vízfolyás, mélyfekvésű, vizesedő terület befolyásolja a beépítési lehetőségeket.

2.2.3 Tájszerkezet

Dabas Pest megye egyik legnagyobb települése. A termőterület nagysága jelentős, körülbelül az igazgatási terület 50%-a. A termőterületen belül körülbelül 50% az erdőterületek és a mezőgazdasági területek aránya. A kivett területek aránya 54% feletti, melyek jelentős biológiailag aktív felületeket jelentenek: gyepeket, ligeteket, erdőket, vizenyős, mocsaras területeket, melyek természetvédelmi szempontból is értékes területek. A gyümölcsös, szőlős területek a kertés területekkel együtt sem érik el az 0,2%-ot, ezeken kívül elenyésző nádas terület is található a településen.



Természet közeli területek

A település területének 60%-a országos és helyi védettséget élvez, ezek döntő hányadát a "Natura 2000", országos védettségű természeti területek és az ökológiai hálózat puffer területe adja. A Duna egykori hordalékán

kialakult pusztagyepes homokbuckák között turjánosok, láprétek és láperdők mozaikja. Természetvédelmi szempontból legjelentősebb országos jelentőségű ex-lege védett terület a belterülettől délnyugati irányban fekvő Dabasi Turjános Természetvédelmi Terület. A külterület északi részén található rét-legelő és ligetes, erdős területek az Ócsai Tájvédelmi körzet részét képezik. Védettek a belterülettől délnyugatra fekvő főként honvédségi területek, a Dunavölgyi főcsatorna menti térség, valamint az 5-ös út északkeleti oldalán fekvő erdőfolt is. Dabas határában a Mántelegtől délre eső területen különleges madár- és rovarvilágú ősbórkás buckák húzódnak. A helyi védett természeti területek: Dabas pusztatemplomának dombja, gyóni strandot övező eperfás terület, a kúriák és templomok kertjeinek növényzete és a Tanuló utca mindkét oldalán lévő platánsor.

Mezőgazdasági területek

Általános mezőgazdasági területek és azokon belül a nagytáblás szántóterületek a belterület északi és déli oldalán körülbelül azonos arányban terülnek el. A mezőgazdasági területek elsődleges rendeltetése a növénytermesztés, valamint az állattartás és az ezekhez a tevékenységekhez kapcsolódó raktározás, terményfeldolgozás feltételeinek biztosítása. Dabas területén nyilvántartott szőlő- és gyümölcsstermőhelyi kataszteri területek találhatóak.

Erdők

Dabas összterületének erdősültsége megközelíti a település területének 30%-át. Az erdők többnyire a külterület déli, délnyugati részén alkotnak összefüggő foltokat, illetve megemlíthető északkeleten a Turjános erdőfoltja. Az erdőterületek jelentős része természetvédelmi vagy tájvédelmi területen fekszik, összetételüket tekintve lomblevelű, tűlevelű vagy vegyes erdők, illetve tőzeglápok.

2.3 TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Dabas Város közigazgatási területe a településszerkezeti tervben rögzítettek szerint általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységekben került meghatározásra, melyek esetében a beépítésre szánt területek azok, amelyeken belüli építési övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legalább 10% és így a beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

Az alábbiakban meghatározott sajátos használat szerinti **beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek** jellemzői a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján kerültek meghatározásra, melynek összefoglalását az alábbi táblázat mutatja be:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS általános használat	TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA sajátos használat	MEGEGEDETTE LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG m ² /m ²	KÖZMŰ- VESÍTTETTSÉG MÉRTÉKE	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
LAKÓ	Kisvárosias lakóterület	Lk	1,2	teljes
	Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	teljes
	Kertvárosias lakóterület tervezett	Lke/T	0,6	teljes
	Falusias lakóterület	Lf	0,5	részleges
	Falusias lakóterület tervezett	Lf/T	0,5	részleges
VEGYES	Településközpont vegyes terület	Vt	2,0	teljes
	Településközpont vegyes terület tervezett	Vt/T	2,4	teljes
GAZDASÁGI	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0	teljes
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T	2,0	teljes
	Ipari gazdasági terület	Gip	1,5	részleges
	Ipari gazdasági terület tervezett	Gip/T	1,5	részleges
	Általános gazdasági terület	G	2,0	részleges
	Általános gazdasági terület tervezett	G/T	2,0	részleges
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT	Településüzemeltetés	K-tü	1,5	teljes
	Sportterület	K-sp	2,0	részleges
	Strand, szabadidő központ	K-st	2,0	részleges
	Rekreációs terület	K-rek	2,0	részleges
	Temető	K-t	0,5	részleges
	Temető bővítés	K-t/T	0,5	részleges
	Hulladéklerakó	K-h	1,0	részleges
	Hulladéklerakó tervezett	K-h/T	1,0	részleges
	Fémhulladék újrahasznosító	K-hf	1,5	részleges
	Bánya	K-b	0,5	részleges
	Honvédelmi terület	K-ht	0,5	részleges
	Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	K-szv	0,5	részleges
	Kispuska lőtér	K-l	0,5	részleges
Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	0,5	részleges	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	Városi tér	Kb-vt	-	részleges
	Rekreációs terület	Kb-rek	-	részleges
	Bánya	Kb-b	-	részleges
	Kert	Kb-kert	-	részleges
	megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület	Kb-me	-	részleges
ERDŐ	Védelmi erdő	Ev	-	-
	Gazdasági erdő	Eg	-	-
	Közjóléti erdő	Ek	-	-
	Honvédelmi célú erdő	Ev-h	-	-
ZÖLD	Közpark	Zkp	-	-
	Közpark – új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó	Zkp*	-	-
	Közpark – hitéleti célú	Zkp-h	-	-
	Közpark – rekreáció	Zkp-rek	-	-
	Közpark – településüzemeltetés	Zkp-tü	-	-
	Közkert	Zkk	-	-
	Közkert – hitéleti célú	Zkk-h	-	-
VÍZGAZDÁLKODÁSI	Vízfolyás, csatorna, tó vízgazdálkodási területe	V	-	-
MEZŐGAZDASÁGI	Általános mezőgazdasági terület	Má	-	-
	Általános mezőgazdasági terület – rét	Má-r	-	-
KÖZLEKEDÉSI	Vasúti terület	KÖk	-	-
	Közlekedési terület	KÖu	-	-

A szerkezeti tervben a **nem távlatiként meghatározott területfelhasználások** alkalmazásának részletes szabályai:

- a kialakult beépített területek kialakult rendeltetéseknek és beépítési jellemzőknek megfelelő besorolása,
- a még beépítetlen, de a szerkezeti tervben rögzített területfelhasználásnak megfelelően kiszabályozott és építési övezetbe, övezetbe sorolt területek.

A szerkezeti tervben meghatározott **tervezett (távlati) területfelhasználás** alkalmazásának részletes szabályai:

- A tervezett (távlati) területfelhasználásba sorolt területek mindazon területek, amelyek tervezett területfelhasználásnak megfelelő szabályozása még nem történt meg (a szabályozás ezeken a területeken a területek kialakult rendeltetése és beépítési jellemzői alapján kerül meghatározásra).
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területek tekintetében a kialakult állapot szerinti területfelhasználást is meghatározza a terv, amely területfelhasználásnak megfelelően

szabályozható a terület a helyi építési szabályzatban a távlati területfelhasználásnak megfelelő szabályozásig.

- A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készültek, így a távlati területfelhasználás figyelembevételével történő szabályozás során a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területnek megfelelő szabályozás a területfelhasználási egységen belül ütemezetten, részterületekre is történhet.

KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, KÜLTERÜLET, BELTERÜLET ÉS A BELTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN*	HEKTÁR
A teljes közigazgatási terület:	16 602,46
A jelenlegi belterület:	1630,68
A jelenlegi külterület:	14971,78

*hivatalos állami alapadatok alapján

2.3.1 Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterület (Lk)

Az OTÉK 12.§-a szerint

„A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül - kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A szerkezeti terv kisvárosias lakóterület területfelhasználást jelöl a Bartók Béla út – Semmelweis utca – Meder utca, Falu Tamás – Erkel Ferenc utca – Május 1. utca által határolt, már beépített területen.

Kisvárosias lakóterületbe került a Kossuth László utcában lévő volt pékség területe, valamint a még beépítetlen Csarnok utca – Ond vezér útja által határolt terület.

A beépített területen négyféle lakótömb típus határozható meg:

- 1 emeletes magastetős épületek, szimmetrikus homlokzattal: Semmelweis u.; Falu Tamás u., Május 1 u.;
- 2 emeletes lapostetős épületek: Bartók Béla út;
- 3 emeletes lapostetős, U alaprajzú épületek: Szintes utca; szimmetrikus épületek: Erkel Ferenc utca
- 4 emeletes erkélyes lakótömb, magastetős ráépítéssel: Semmelweis, Meder utca.

A közrefogott területeken ligetes környezet teszi élhetőbbé a környezetet.

Kertvárosias lakóterület (Lke) és távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)

Az OTÉK 13.§-a szerint

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

Dabas kertvárosias lakóterületei elszórtan helyezkednek el, a kertvárosias és a falusias lakóterületek közötti különbözőséget a szabályos telekméretetek és a telkenként megvalósítható lakásszám jelenti.

A területen a lakóépületek mellett, templomok, kúriák, polgári házak és parasztházak is megtalálhatók. Jelenleg is több régi épület átalakított, jellegét veszített formában ma is áll. Jellemző a fésűs beépítés, az utcára merőleges épület elhelyezés.

A kúriák esetében ligetesebb az épített környezet, vegyes a beépítési mód, hangsúlyos az udvar és kert megjelenése.

Az épületek jellemzően földszintesek, nyeregtető és kontyolt tető forma a jellemző, oromfalas (fa, vakolt, díszített) kialakítással, oszlopos tornácokkal, a hátsó kertben jellemzőek a gazdasági épületek.

Nagyobb, egybefüggő, még beépítetlen kertvárosias lakóterületet a tervezett városközpont területén: Vásártér utca – Bem József utca – Bem József köz – Csatorna ((0135/71) hrsz.) között, a Zlinszky utca – Bartók Béla út – Vörösmarty Mihály út – Kászonyi Dániel utca közötti, valamint a Köztársaság utcától és a Vak Bottyán utcától délre eső területeken jelöl a szerkezeti terv.

Falusias lakóterület (Lf) és távlati falusias lakóterület (Lf/T)

Az OTÉK 14.§-a szerint

„A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül – a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A különálló településrészek: Dabas-Besnyő, Szőlőhegy, Öreg országút, Dabasi szőlők településrészek területei tartoznak ebbe a területfelhasználásba.

Sári, Dabas, valamint Gyón városrészek lakóterületeinek nagyobb részét ebben a területfelhasználási kategóriában határozza meg a szerkezeti terv.

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés. Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek. A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.

A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg. Az egyszerű épület tömegek nyereg, sáttortetős, esetenként jelennek meg az összetett épületformák.

Jellemző melléképületek a nyári konyha, az állat-ólak, a raktárak, és garázs épületek. Egyes városrészekben fellelhetők még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.

VEGYES TERÜLETEK

Dabas vegyes területei településközponti vegyes területekre korlátozódnak, önálló intézmény területek nem kerülnek meghatározásra.

Településközpont terület (Vt) és távlati településközpont terület (Vt/T)

Az OTÉK 16.§-a szerint

„A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül - kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

Dabas Város városközpontja a Bartók Béla út mentén, valamint attól északra lévő területeken alakul ki, ahol számos kereskedelmi-szolgáltatói funkció és egészségügyi, oktatási, helyi törvényhozási, igazgatási intézmény található. A felújított főtér, a többszintes épületek, valamint a Bartók Béla út központi szerepe belvárost jelentő településközpontot eredményezett.

További Településközpont területek jellemzően az intézmények területei, az intenzívebb beépítésű vegyes rendeltetést tartalmazó tömbök, valamint a városrészek (Sári, Gyón, Dabas-Szőlő) alközponti szerepének erősítése érdekében azok központjai.

A területekre jellemző a változó méretű telkek, valamint a kisebb utcák által határolt lakótömbök. A többnyire magastetős (nyereg-, sáttortető) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetős is fellelhetők. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg.

– Meglévő településközponti területek:

- a városközpontban a Bartók Béla út mindkét oldala, a Bartók Béla út és a szennyvíztisztító közötti, még beépítetlen terület, valamint a Szent István útnak a Kossuth László utca és Klapka utca közötti szakasza;
- Sári városrészen a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola területe és a hozzá tartozó bővítési terület;
- Ipari Parkkal szemközt, az 5-ös számú főút túloldalán lévő beépítetlen terület;
- Felső-Dabason a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium területe a József Attila utcában;
- az ezzel szomszédos Állat és kirakodó vásár területe a Vásártér utcában;

- Gyón városrészen a Vasút út – Kossuth Lajos út- Luther utca közötti tömb;
- a Gyóni Géza Általános Iskola;
- a strand területe melletti Lazi-tó liget rendezvényközpont területe;
- a Szent István út – Móricz kert utca közötti terület;
- a Sziráki Pál utca melletti tömbök;

további, jelentősebb településközpont területfelhasználásba sorolások:

- a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskolával szemközt lévő Szent János út – Rákóczi Ferenc utca által határolt központi terület;
- Gyónon a volt sport terület a Kórház utca Vacsai út által határolt területen;
- Dabas-Szőlő Művelődési ház, hozzá kapcsolódóan a Tinódi utca mentén lévő telkek.

– Tervezett településközponti területek:

- Kiss Ernő utcai Dabasi Sporttelep területe;
- a Meder utcánál lévő gázfogó állomás területe, valamint a szomszédos telkek;
- Gyóni strand és a Lazi-tó liget közötti terület;
- Hold utcánál lévő ipartelep (betonüzem) területe;
- a Táncsics Mihály utcában lévő, közösségi házterülete mellett lévő telkek
- a Sári Katolikus Iskola melletti bővítési terület.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Dabas közigazgatási területén a gazdasági területek az alábbi rendeltetések szerint kerültek differenciálásra:

- kereskedelmi, szolgáltató terület;
- ipari terület;
- általános terület;

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) és távlati kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz/T)

Az OTÉK 19.§-a szerint

„A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

Dabason a kereskedelmi és szolgáltató területek jól megközelíthetőek, főként az 5-ös számú főút mentén helyezkednek el. Ezekon a területeken az épületállományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező raktárak, lerakatok, és kiszolgáló épületek alkotják.

A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken.

A településszerkezeti terv nagyobb, összefüggő kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználást jelöl az alábbi területeken

- Megelevő (Gksz):
 - Sári Ipari Park területén melevő; még beépítetlen területek
 - a városközpontban a szennyvíztisztító mellett és attól északnyugatra melevő;
 - az 5-ös számú főút Vásártér u., Kápolna u., Vasút út, illetve Vonat utcák között melevő területek,
 - Dabasi szőlők városrésztől északnyugatra az Északi Ipari Park területén melevő terület
- Tervezett (Gksz/T):
 - 5-ös számú főút mentén a Kápolna u. és a Vasút útnál melevő területek;
 - a szennyvíztisztító területe

Ipari terület (Gip) és távlati ipari terület (Gip/T)

Az OTÉK 20.§-a szerint

„Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület lehet:

- *környezetre jelentős hatást gyakorló terület,*
- *egyéb terület.*

A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

A Gip területfelhasználás tartalmazza az egyéb ipari gazdasági területeket is (Gip-e), ezeket a szabályozási terv differenciálja.

Dabason az ipari jellegű létesítményekre a funkcionalitás jellemző. Ezekon a területeken az épület-állományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják.

A területek jellemzően jól megközelíthetőek, főbb utak mentén (5-ös számú főút, Öregországút) vagy az ezekhez kapcsolódó utak mentén helyezkednek el. A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken. Az épületek tömegét tekintve elsősorban funkcionalista tömegalakítás a jellemző. Általános a lapos és alacsony hajlásszögű tetők alkalmazása.

- A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):
 - Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;

- 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrésztől nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;
 - Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;
 - Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;
 - Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek.
- Tervezett (Gip/T):
- a Diego és a Vacsi út közötti tervezett ipari terület;
 - Az Öregországút településrész mentén az Északi ipari területen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrész magasságában.

Általános gazdasági terület (G) és távlati általános gazdasági terület (G/T)

Az OTÉK 20/A.§-a szerint

„Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

- A településszerkezeti terven jelölt általános gazdasági területek (G):
- a Diego Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelyének területe;
 - Andrássy utca mentén, a Bíbor utcától délre lévő terület;
 - Wellis Magyarország Zrt. fejlesztési területe a Mántelevi út mentén
- Tervezett (G/T):
- Dabasi szőlők sport területe a Damjanich és Szőlősi utca között;

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Az OTÉK 24.§-a szerint

„A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.”

Bánya terület (K-b)

A szerkezeti tervlapon bányaterületként került meghatározásra a Dabas északnyugati részén, a XX. csatornától északra található „Dabas 1. - homok, kavics” védnevű bányatelek területe, melynek jogosítottja DKB Godspeed Kft. (1181 Budapest, Ménesi út 39).

Hulladéklerakó (K-h), és távlati Hulladéklerakó terület (K-h/T)

A településszerkezeti terv hulladéklerakó területfelhasználásban határozza meg az Inárcsi közigazgatási határ mentén fekvő, jelenleg működő regionális hulladéklerakó telep és annak bővítési területét.

Fémhulladék újrahasznosító (K-hf)

A fémhulladék újrahasznosító területfelhasználást Kakucs település közigazgatási határhoz közel a vasútvonal mentén, a 0766/1-2 hrsz.-ú telken határozza meg a szerkezeti terv.

Honvédelmi terület (K-ht)

Honvédelmi terület területfelhasználásba került a város déli – délnyugati részét lefedő, nagy kiterjedésű honvédelmi terület. A honvédelmi terület, a Magyar Honvédség Bakony Harckiképző Központ bázisaként működtetett nagy kiterjedésű, intenzív katonai használat alatt álló egyesített Központi Lő- és Gyakorlótér és Kiképzőbázis területe.

Kispuska lőtér (K-l)

A honvédelmi terület és a belterület közötti részen – Felső-Dabas és Gyón városrészek magasságában – két kisebb területű kispuska lőtér (0368/1 hrsz. részterülete, 0332/21 hrsz.) tartozik a K-l területfelhasználási kategóriába.

Mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

A Szerkezeti terv a város déli részén, a Tatárszentgyörgy úttól keletre lévő sertéstelep területét jelöli ebben a területfelhasználási kategóriában.

Rekreációs terület (K-rek)

A szerkezeti terv a rekreációs terület területfelhasználásban a Malév tó mellett lévő 0416/1 hrsz.-ú telket, a Felsődabasi református temetőtől délre az Andrassy utca mentén lévő, valamint a tervezett városközpont területén, a szennyvíztisztító teleptől nyugatra lévő területeket határozza meg ebben a területfelhasználásban.

Sportterület (K-sp)

A település sportpályákkal viszonylag jól ellátott, szinte minden településrészén található. Ezek fenntartásáról az egyesületek gondoskodnak. Sportterület területfelhasználásban kerültek meghatározásra:

- Sáriban FC Dabas SE futballpályaterülete
- Dabas városközpontjában, a Dabasi Sportcsarnok területe (2247/3 hrsz.) gondozott sportpálya;
- Tatárszentgyörgyi út menti terület
- Margit utcai mögötti majornál lévő, jelenleg lovardaként működő és a szomszédos területek;

Strand, szabadidő központ (K-st)

A K-st területfelhasználásba a strand területe tartozik, mely a Gyóni településrész DNY-i szélén található, és a Gödör utcáról közelíthető meg.

Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület) (K-szv)

A szerkezeti tervben, a szennyvíztisztító teleptől ÉK-i irányban az 5-ös úttól északra, a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal mellett került kijelölésre a tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló nyárfás öntöző telep, valamint bővítési területe.

Temető (K-t), és temető bővítési terület (K-t/T)

Mindegyik településrésznek önálló temetője van, melyek az alábbiak:

- Sári településrészen az ipari terület és a csatorna között található, a Tabáni út északnyugati irányába kapcsolódik hozzá bővítési terület (0427/1 és 0427/2 hrsz.);
- Gyóni településrészen a Szélmalom utcában, nyugati irányba kapcsolódik hozzá bővítési terület (4187 hrsz.);
- Dabas településrészen az 5-ös úttól északra, a Szabadság úton (0185/6 és 0185/7 hrsz.);
- Dabasi szőlők településrészen az Árpád utcában (8101 hrsz.)

A fentiekén kívül a Gyóni strandtól keletre a 4721, 4722/1 hrsz.-ú telkeken és nyugatra a 01250/1-2 hrsz.-ú telken határoz meg temető területfelhasználást a szerkezeti terv. A meglévő és tervezett temetők területei K-t és K-t/T területfelhasználásba kerültek.

Településüzemeltetés (K-tü)

Belterületen a Bartók Béla úttól délre lévő, a Zlinszky utca mentén található vízmű területek (2494/2, 2492/6, 2492/2 hrsz.) tartoznak ebbe a területfelhasználásba.

2.3.2 Beépítésre nem szánt területek

ZÖLDTERÜLET

Az OTÉK 27.§-a szerint

„A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el. Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- *közkert esetében*
 - *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
 - *a legkisebb zöldfelület: 60%,*
- *közpark esetében*
 - *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
 - *a legkisebb zöldfelület: 70%.”*

Közpark területe (Zkp)

Közpark területfelhasználásba kerültek a több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú olyan közhasználatú közterületi zöldterületek, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, és amelyet bárki használhat. Zkp területfelhasználásba került:

- az Újszülöttek Ligete (0413/4 hrsz. egy része);
- Alsódabas városrészben, a Huba vezér útja és Ond vezér útja közötti terület egy része (0923/137 hrsz.), és
- a városközpont területén a Dabasi Sportcsarnoktól északnyugatra lévő terület.

Közpark (Zkp*) új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó zöldterület

- a Jubileumi Park területe, és
- a tervezett városközpont területén lévő szennyvízteleptől északnyugatra lévő csatorna melletti terület.

A Z-kp* területek kiterjedése nagyban meghaladja a Trtv. 12. § (3) bekezdése szerint meghatározott szükséges mértéket, így a TSZT hatálybalépését követően a Z-kp* területfelhasználási egységen belül fennmaradó 1,960 ha terület figyelembe vehető a módosítással létrejövő új beépítésre szánt terület(ek) kijelölése során, a Trtv. 12.§ (3) bekezdésében foglalt követelmény tekintetében.

Ezen új beépítésre szánt területet meghatározó módosítás során az alábbi táblázat módosítandó, a Z-kp* területfelhasználási egységből figyelembe vett területi mérték megjelenítésével, és – amennyiben van – a továbbiakban felhasználható terület mértékével.

<i>a TSZT állapota</i>	<i>Z-kp* területfelhasználás összes területe</i>	<i>Z-kp* területfelhasználás területéből a TSZT hatálybalépésekor a Trtv. 12. § (3) bekezdés alapján figyelembe vett terület</i>	<i>Z-kp* területfelhasználás területéből a TSZT hatálybalépésekor a Trtv. 12. § (3) bekezdés alapján a továbbiakban figyelembe vehető terület</i>
eredeti TSZT	2,41 ha	0,419 ha	1,9960 ha

Hitéleti célú közpark (Zkp-h)

Az egyházi tulajdonban lévő közösség számára megnyitott közösségi zöldterületek és kegyeleti parkok területe:

- A Fő út – Andrássy utca között lévő felső-dabasi temető területe ((99/2, /17-18) hrsz.)
- A Régi Református temető Alsó-Dabas városrészben ((2523/3) hrsz.)

Közpark – rekreáció (Zkp-rek)

Rekreációs célú közparkok

- a Páskom 1. teljes területe, a Szent Jakab sétány (0407/1 hrsz.);

- a Páskom 2. 0405/1 hrsz.-ú része.

Közpark – településüzemeltetés (Zkp-tü)

A településüzemeltetést szolgáló közösségi zöldterület a Wesselényi utca Árok utca közötti mocsaras, mély fekvésű terület, a csatornák összefolyó része a 2995/1, 2995/2 hrsz.-ú telkeken.

Közkert (Zkk)

A közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

Közkert (Zkk)

- A 27-es csatorna ((0135/71) hrsz.) kiöntési zónája a Bem József utca 5-ös számú főút közötti szakaszon;
- Mánteleki és Láp utca közötti területek (704/1, 706 hrsz.).

Hitéleti célú közkert (Zkk-h)

Az egyházi tulajdonban lévő közösség számára megnyitott közösségi zöldterületek és kegyeleti parkok területe:

- Régi katolikus temető (2493 hrsz.);
- Védett temető (2552/1 hrsz.);
- Régi temető, apáca sírok (3882/6 hrsz.);
- Zsidó temető (4500 hrsz.).

ERDŐTERÜLETEK

Az OTÉK 28.§-a szerint

„Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- *védelmi,*
- *gazdasági,*
- *közjóléti*

lehet. A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet. Az erdőterület telkén:

- *gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,*
- *közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel*

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

Az erdőterületek kijelölésekor a szerkezeti terv figyelembe vette a területek művelési ági besorolását, a valós (meglévő) területfelhasználást, valamint PMKH Erdőgazdálkodási Főosztály adatszolgáltatása szerinti – védelmi, gazdasági –rendeltetést.

Erdőterület gazdasági (Eg)

A szerkezeti terv egybefüggő, nagyobb kiterjedésű gazdasági erdőterületet a város keleti részén, Hernád, Örkény és Táborfalva települések határai mentén jelöl.

Erdőterület védelmi (Ev)

Védelmi erdőterületek elszórtan helyezkednek el a város külterületén, többek között az Ócsai Tájvédelmi Körzet, a Dabasi Turjános Természetvédelmi területeken, valamint Gyón városrészt délről határolóan.

Közjóléti erdő (Ek)

Az 5-ös számú főút és az Inárcsi út közötti erdőterület (023 hrsz. egy része);

Honvédelmi erdő (Ev-h)

A város délnyugati honvédelmi területen lévő, erdőterületek kerültek ebbe a területfelhasználási kategóriába.

Az Ev-h területek kiterjedése nagyban meghaladja a Trtv. 12. § (3) bekezdése szerint meghatározott szükséges mértéket, így **a TSZT hatálybalépését követően az Ev-h területfelhasználási egységes belül fennmaradó 3192,432 ha** terület figyelembe vehető a módosítással létrejövő új beépítésre szánt terület(ek) kijelölése során, a Trtv. 12.§ (3) bekezdésében foglalt követelmény tekintetében.

Ezen új beépítésre szánt területet meghatározó módosítás során az alábbi táblázat módosítandó, az Ev-h területfelhasználási egységből figyelembe vett területi mérték megjelenítésével, és – amennyiben van – a továbbiakban felhasználható terület mértékével.

<i>a TSZT állapota</i>	<i>Ev-h területfelhasználás összes területe</i>	<i>Ev-h területfelhasználás területéből a TSZT hatálybalépésekor a Trtv. 12. § (3) bekezdés alapján figyelembe vett terület</i>	<i>Ev-h területfelhasználás területéből a TSZT hatálybalépésekor a Trtv. 12. § (3) bekezdés alapján a továbbiakban figyelembe vehető terület</i>
eredeti TSZT	3196,67 ha	4,449 ha	3192,221 ha

TERÜLET KIMUTATÁS				
erdőgazdálkodási térség a megyei terv szerint (ha)	OTrT szerinti erdők övezete (ha)	eltérő területfelhasználás (ha)	lehatárolt erdőterület a tervezett TSZT-n (ha)	
			összes erdő területfelhasználás	erdők övezetében lévő
1880,3	1729,4*	64,8	1701,2 (Eg, Ek, Ev) + 3196,45 (Ev-h)	1664,6*

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Az OTÉK 29.§ (1) és (2) bekezdése szerint

„A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. A mezőgazdasági terület:

- *kertes,*
- *általános*

mezőgazdasági terület lehet.”

A mezőgazdasági területek elsődleges rendeltetése a növénytermesztés, valamint az állattartás és az ezekhez a tevékenységekhez kapcsolódó raktározás, terményfeldolgozás feltételeinek biztosítása.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

Az Má területfelhasználási kategóriába tartoznak a jelenleg is művelés alatt álló, szántó művelési ágú területek.

Általános mezőgazdasági terület – rét (Má-r)

A szerkezeti terv Má-r területfelhasználásba a nagyobb egybefüggő tájgazdálkodással összefüggő rét, legelő területeket a honvédelmi terület és a belterület között elhelyezkedő Dabasi-Turjános természetvédelmi területhez kapcsolódó és a város északi részén, az Ócsai Tájvédelmi körzethez tartozó területeken jelöl.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V)

Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:

„A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.”

Vízgazdálkodási terület területfelhasználásban került meghatározásra a településen lévő minden patak meder és parti sáv, a közcélú nyílt csatornák és árkok medre és parti sávja. Ide tartozik még a Duna-Völgyi főcsatorna részét képező, hozzá csatlakozó csatornák területei, valamint a Mánteleki horgásztó vízfelülete.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Az OTÉK 30/B.§ előírásai alapján

„A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.”

Bánya (Kb-b)

A szerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt bányaterületként jelöli a „Dabas 1. - homok, kavics” védneű bányatelekhez kapcsolódó még nem hasznosított területeket. (0453/20-25 hrsz.)

Kert (Kb-kert)

A szerkezeti terv a Peszéri út, valamint a (4718) hrsz.-ú terület között lévő mélyfekvésű magánkertként területeket jelöli ebben a területfelhasználásban.

Rekreáció (Kb-rek)

Rekreációs területként került meghatározásra a (0418) hrsz.-on található Horgásztó területének parti területe.

Városi tér (Kb-Vt)

Dabas Város Polgármesteri Hivatal előtti, nemrégiben felújított Szent István teret határozza meg városi térként. A városi tér új burkolati kialakítással, víz architektúrával, utcabútorokkal a település központi tere, amelyet intézmény épületek térfala határol.

Megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület (Kb-me)

A területfelhasználás a megújuló energiaparkok elhelyezésének lehetőségét biztosítja a városban. Jelenleg az 5. számú főúttól nyugatra, a Sári Ipari Parktól délre lévő 0442/96-97 hrsz.-ú napelempark telkeit, valamint a Szőlőhegyi úttól északnyugatra lévő napelempark telkeinek egy részét határozza meg a szerkezeti terv ebben a területfelhasználásban.

Arborétum (Kb-arb)

Szabályozási tervi szintű területfelhasználás.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Az OTÉK 26.§-a szerint

„A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.”

Közút területe (Köu)

A szerkezeti tervben a közúti közlekedési területként meghatározott területek alapvetően közút elhelyezése céljára szolgálnak. Ezen területfelhasználásba sorolt területek a meglévő és tervezett országos főutak, mellékutak, valamint a helyi gyűjtő-utak területei.

Vasút területe (Kök)

Kötöttpályás közlekedési terület a Budapest – Lajosmizse – Kecskemét 142-es MÁV vasútvonal- zömében egyvágányú, nem villamosított MÁV vasúti mellékvonal területe.

2.4 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

TÁJVÉDELEM

Dabas település szerkezetében tájrendezési szempontból a hosszú távú cél a különböző területhasználatok közötti egyensúly fenntartása. Elsődleges a természet közeli területek azonosítása és lehatárolása, a termőföld védelme, az átlagosnál jobb minőségű természet területek (jó és kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek, magas aranykorona értékű szántók, szőlő- és gyümölcskataszterben szereplő I. és II. osztályú

területek) területi védelme és azok művelésben tartása. Ezek mellett további cél, az erdősültségi arány megtartása a hagyományos tájhasználati formák megőrzése, valamint a zöldfelületi-rendszer hálózati fejlesztése a települési klíma és az egészségesebb környezet érdekében. Mindezek szem előtt tartásával a külterületen a további beépítési lehetőségeket szigorú keretek között kell meghatározni. A külterületi gazdálkodásra nézve a szennyező tevékenységeket korlátozni, a nagy felszínrendezéssel járó tevékenységeket pedig tiltani szükséges.

Országos Területrendezési Terv – Tájképvédelmi terület övezete

Lehatárolását és az övezeti szabályait a 2018. évi CXXXIX. Törvény 88.§-ában megfogalmazott felhatalmazó rendelkezések értelmében a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapította meg.

Egyedi tájértékek

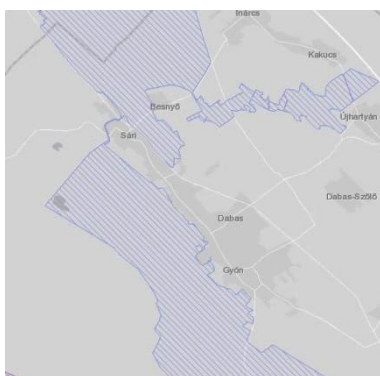
A 33/2010. (VII.29.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete rögzíti a település egyedi tájértékeit: számos szobrot, kápolnát, kőkeresztet, feszületet, idős, értékes fát, fasort, természeti értéket (rét, gyepek, hegy), kúria-kertet, temetőt.

TERMÉSZETVÉDELEM

A természet közeli állapotban fennmaradt területekről az országos és nemzetközi természetvédelem gondoskodik. Dabas összterületének több mint felét fedti le valamilyen szintű természetvédelmi besorolás. Ezek közül a Natura 2000 területi védettség nemzetközi szintű, a Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz, illetve az országos ökológiai hálózathoz való tartozás és az ex lege védelem nemzeti szintű védettséget jelent. A helyi védelem alatt álló természeti értékeket a településképvédelméről szóló 33/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek

Natura 2000 területek Különleges természet-megőrzési területek



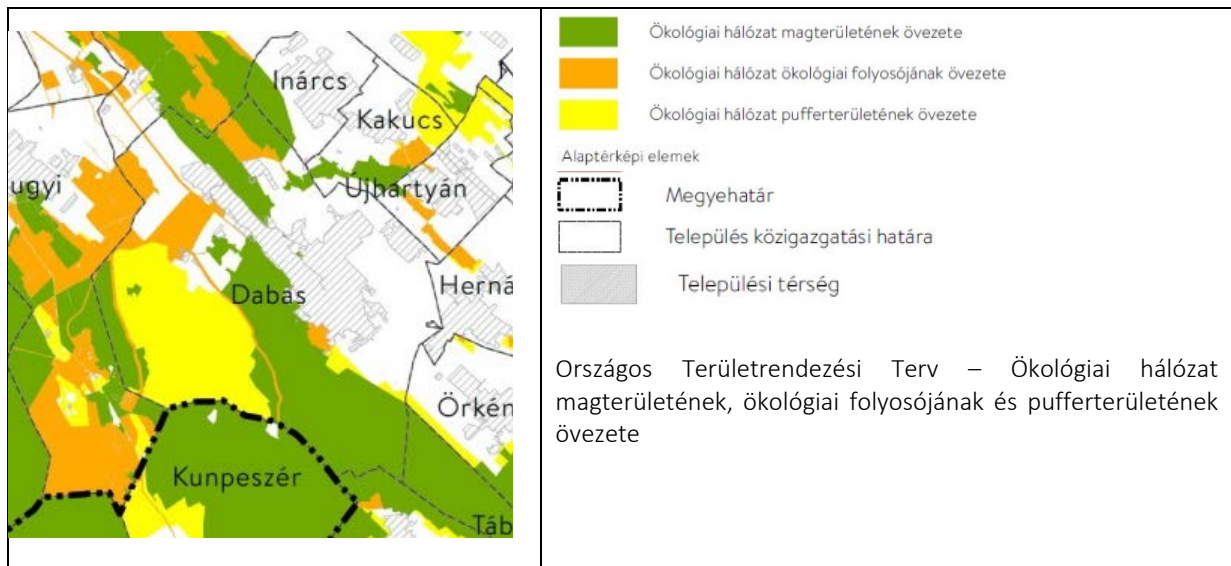
 NATURA 2000 - különleges természetmegőrzési területek

A Turjánvidék Natura 2000 terület több mint 12.000 ha-os. A terület déli részét képezi a Dabasi Turjános Természetvédelmi Terület is, mely országos védelem alatt is áll.

Országos jelentőségű táji és természeti értékek

A Dabasi Turjános Természetvédelmi Terület országos védelem alatt áll, területe 146 ha. Az Ócsai Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű egyedi védelem alatt álló terület.

Országos Ökológiai Hálózat övezetei – Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Pufferterület övezete



Dabas területét az OTrT 3./1. melléklet mindhárom övezete érinti. A település nagy részét az ökológiai hálózat puffer területének övezete fedi le, a peremterületeket az ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója is érinti.

A magterület övezete

„(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.”

„(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”

Az ökológiai folyosó övezete

„(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.”

„(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”

A pufferterület övezete

„(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

Ex lege védett értékek

Turjánvidék Natura 2000 terület déli részét képezi a Dabasi Turjános Természetvédelmi Terület, ennek egy részén ex lege védett lápterületek is találhatóak.

Helyi jelentőségű természeti értékek

A településkép védelméről szóló 33/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelet 4. sz. melléklete szerinti helyi védelem alatt álló természeti értékek Dabason:

- 1) Régészeti anyagot rejtő területek: Dabas-pusztatemplom domb (hrsz. 019)
- 2) Gyóni-strandot övező intenzív zöldterület – „eperfás terület” (hrsz. 01251/19)
- 3) Parragh-tónál lévő kocsányos tölgy (hrsz. 2247/3)
- 4) Kúriák, templomok, tájházak kertjeinek növényzete
- 5) Táncsics Mihály Gimnázium melletti Tanuló utca mindkét oldalán lévő platánsor (hrsz. 2269/2,5)
- 6) Szent István úti platánok (hrsz. 4955)
- 7) Luther utcai gesztenyefák, gömbkőris fák (hrsz. 4422)
- 8) Jubileumi park (hrsz. 2194/5)
- 9) Szent Jakab sétány területe (0407/1 hrsz.)

2.5 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Dabas zöldfelületi rendszere biztosítja a település természetes élőhely-hálózatának összefüggőségét. A zöldfelületi rendszer elemeinek jelentős kondicionáló szerepe van: kedvezően befolyásolják a klímát, a levegőminőséget, a vízháztartási viszonyokat, a felszín alatti vizek minőségét, ezért fennmaradásukról és fenntartásukról TSZT szinten is gondoskodni kell.

Dabas zöldfelületi-rendszerének meghatározó külterületi elemei az erdőterületek, szántók, rétek, legelők, gyümölcsösök, kertek. Az erdők védelme mind az ökológiai hálózat védelme-, mind a környezetminőség szempontjából is alapvető fontosságú. A TSZT négy területfelhasználási kategóriában határozza meg az erdőket: védelmi-, gazdasági-, közjóléti- és honvédelmi célú erdőket különböztet meg.

Az erdőterületek mellett mezőgazdasági területek is jelentős zöldfelületi elemek. Ezek nagyobb részén nagytáblás szántóföldi termelés folyik, kisebb részén gyümölcsösök és szőlős területek húzódnak. Az általános mezőgazdasági területeken (Má) kívül ökológiai szempontból értékesek a természet közeli rétek és legelők is, melyek külön területfelhasználási besorolást (Má-r) kaptak a TSZT-n.

A külterület nagyterjedésű zöldfelületei a vonalas zöldfelületi elemekkel kapcsolódnak a belterület zöldfelületeihez. Az utakat, utcákat és vízfolyásokat kísérő növényávok, fasorok, erdősávok szintén döntő szerepet játszanak a település összefüggő zöldfelületi-rendszerének kialakításában, megtartásuk, fejlesztésük hosszútávon szükséges. A TSZT területfelhasználási rendszere megtartva az előző településrendezési eszközökben már kijelölt zöldterületeket biztosítja a különböző funkciójú zöldfelületek fennmaradását és ez által Dabas belterületének megfelelő zöldfelületi ellátottságát és kertvárosias karakterét.

Dabas zöldfelület-fejlesztési céljai között szerepel: a szabad közösségi terek, településrészenkénti főterek, vásárterek egységes arculattal történő fejlesztése. Ezek mellett megemlítendő a Jubileumi park rekreációs célú fejlesztése, az iskolák és óvodák kertjeinek fejlesztése, a kegyeleti park és a templomok kertjeinek, illetve a régi temetők rendezése, a Gyóni strand zöldfelületének, a sportpályák és játszóterek zöldfelületeinek fejlesztése, a Malév-tó környékének rekreációs célú hasznosítása. Dabason különleges jelentőséggel bír a számos kúria kertjeinek fejlesztése, az egyedi tájértékek környezetének fejlesztése, azok turisztikai hálózatba kapcsolása. Mindezekhez megfelelő keretet biztosít az új TSZT.

2.6 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített örökség értékeinek és a régészeti területek részletes bemutatását az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza részletesen.

2.6.1 Nemzetközi műemlékvédelem

Dabas közigazgatási területén nem található az UNESCO kulturális vagy természeti világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem is szerepel a magyarországi várományosi helyszíneket felsoroló, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben sem.

2.6.2 Országos műemlékvédelem

MŰEMLEKEK

SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS		CÍM	TÖRZSSZÁM AZONOSÍTÓ	HRSZ.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI BÍRSÁG KATEGÓRIÁJA, A VÉDÉS IDEJE, MÓDJA
1.	Klasszicista sírkövek (3 db)	Bajcsy-Zsilinszky u.	6960/14873	2181	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
2.	Dinnyés Pál-kúria	Bajcsy-Zsilinszky u. 4.	6958/6961	2190	II. 863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[-MM]
3.	Rákóczi-kúria	Bajcsy-Zsilinszky u. 5.	6959/6962	2228	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
4.	Református templom	Bajcsy-Zsilinszky u.	6960/6960	2181	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
5.	Gombay-Dinnyés-kúria	Bajcsy-Zsilinszky u. 14.	6961/6964	2158	II. 863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[-MM]
6.	Halász Jenő-kúria	Bajcsy-Zsilinszky u. 11.	6962/6963	2208	II. 863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[-MM]
7.	Római katolikus templom	Szent János út	6963/6989	666	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
8.	Baghy-kúria	Fő út 54.	6965/6988	1718	III.
9.	Halász Bálint-kúria	Szent István út 65.	6966/6977	4945/1, 4945/2	III.
10.	Régi Nemzeti Casino	Szent István út 58	6967/6976	2637	II. 863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
11.	Ősi Halász-kúria	Táncsics Mihály utca 1.	6969/6979	2701/3	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 15/2018. (XII.17.) MvM
12.	Dömötör-kúria	Ady Endre köz 6.	6970/6959	2724/2	II. 863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[-MM], 5/2015. (II. 2.) MvM
13.	Halász Kázmér-kúria	Szent István út 88.	6971/6978	2730/2	III.
14.	Halász Móricz-kúria	Kossuth Lajos út 7.	6972/6982	4795	I.

					863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
15.	Református templom	GYÓN, Kossuth Lajos út 9.	6973/6981	4792	III.
16.	Zlinszky-kúria	Kossuth Lajos út 87.	6975/6984	4531	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[-MM]
17.	Damján-kúria	Kossuth Lajos út 97.	6976/6985	4524	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
18.	Radimeczky-kúria	Lakos dr. utca 21.	6978/6971	2170/2, 2170/1	II. 863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
19.	Halász-kúria (lakóház)	Lakos dr. utca 27.	6979/6972	2160	II. 863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
20.	Kossuth László-ház	Kossuth László u. 19.	6980/6968	45	III.
21.	Halász-kúria (zeneiskola)	Bajcsy-Zsilinszky u. 19.	6981/6965	2203/1, 2203/3	III.
22.	Bereczky-kúria	Lakos dr. u. 13. (volt Marx u. 5.)	6982/6970	2625	III.
23.	Mészöly-kúria	Viola u. 2.	6983/6980	1913/2, 1914/1, 1913/1, 1913/3, 1914/2	III.
24.	Halász Zoltán-kúria	Gyón, Szív u. 3.	6984/6987	3016/1, 3016/2	III.
25.	Biegner-Halász Olivér-kúria	Ravasz László utca 2.	6986/6973	2180	II. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
26.	Pethő-ház	Ravasz László utca 4.	6987/6974	2179	III.

A 2016. január 1 előtt ún. III. bírságkategóriába sorolt műemlékek, a 446/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet módosításáról hatályba lépése óta, 2016. január 1 -jétől nyilvántartott műemléki értéknek minősülnek.

NYILVÁNTARTOTT MŰEMLEKI ÉRTÉKKÉNT VÉDETT

Műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

1.	Radimeczky-kúria ex-lege műemléki környezete		6978/17998	2142, 2143, 2145, 2146, 2162/2, 2169, 2171, 2173, 2174, 2176, 2153	
2.	Dömötör-kúria ex-lege műemléki környezete		6970/29027	2724/1, 2724/3, 2721, 2711, 2710, 2708/1, 2707/2, 2740, 2739, 2738, 2737, 2725	

3.	Református templom ex-lege műemléki környezete		6960/29028	2154/4, 2168, 2180, 2182, 2215/1, 2225, 2226, 2228	
4.	Dinnyés Pál-kúria ex-lege műemléki jelentőségű területe		6958/29029	2189, 2188, 2191, 2183, 2231, 2154/4	
5.	Rákóczi-kúria ex-lege műemléki környezete		6959/29030	2154/4, 2181, 2182, 2183, 2189, 2226, 2227, 2230/1, 2230/2, 2231	
6.	Halász Jenő-kúria ex-lege műemléki környezete		6962/29031	2154/4, 2159, 2161, 2207, 2209, 2210, 2211	
7.	Gombay-Dinnyés-kúria ex-lege műemléki környezete		6961/29032	2154/4, 2157, 2159, 2160, 2207, 2205, 2206	
8.	Halász-kúria (lakóház) ex-lege műemléki környezete		6979/29038	2150, 2153, 2156, 2157, 2158, 2159, 2161, 2163, 2164	
9.	Biegner-Halász Olivér-kúria ex-lege műemléki környezete		6986/29040	2163, 2164, 2166, 2168, 2169, 2179, 2181, 2182, 2183, 2185	
10.	Régi Nemzeti Casino ex-lege műemléki környezete		6967/29044	2366/1, 2635/2, 2636/2, 2639, 2640, 2641/1, 2642, 2643, 2644, 4945/1, 4945/2, 4946, 4955	
11.	volt ősi Halász kúria műemléki környezete		6969/29048	2698, 2699, 2700, 2702, 2706/10, 2706/5, 2706/7, 2706/8, 2706/9, 4764, 4885, 4887/1, 4887/2, 4888, 4889, 2701/1, 2701/2	15/2018. (XII.17.) MvM
12.	Halász Mórícz-kúria ex-lege műemléki környezete		6972/29051	3236, 4786/5, 4787, 4792, 4793/1, 4793/36, 4794, 4796, 3207/2, 3208, 3209, 3210, 3224, 3235, 3207/1	
13.	Zlinszky-kúria ex-lege műemléki környezete		6975/29055	4235, 4236, 4238, 4422, 4423, 4424, 4425/1, 4426/1, 4427/1, 4427/4, 4478, 4516/6, 4517, 4520, 4523, 4528/1, 4529, 4530, 4532, 4533, 4534/2, 4535, 4536, 4537, 4538/1	

14.	Damján-kúria ex-lege műemléki környezete		6976/29058	4433, 4478, 4506, 4507, 4508, 4509, 4513/2, 4514, 4521, 4522, 4523, 4525, 4526, 4527, 4528/1	
15.	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		6963/29061	1290/1, 766/2, 767, 1105, 1102/3, 1102/1, 678, 667/1, 665	

HELYI VÉDETTSÉGŰ INGATLANOK, TERÜLETEK

RÉGÉSZETI TERÜLETEK, LELŐHELYEK

Sorsz.	AZONOSÍTÓ	TERÜLET NEVE	HRSZ.
1.	34324	Dabas (Gyón)	0328/13, 0323/1, 0319/32, 0319/30, 0319/31, 0319/33, 0319/20, 0320/1, 0320/2, 0328/26, 0328/24, 0328/23, 0328/22, 0328/21, 0328/20, 0328/19, 0328/18, 0320/3, 0317/1, 0328/12, 0320/4, 0328/11, 0328/10, 0317/3, 0317/2, 0316, 0328/25, 0328/32, 0322/1, 0324/9, 0319/25, 0319/24, 0319/22, 0319/23, 0319/18, 0319/28, 0319/26, 0319/27, 0319/29, 0319/14, 0319/15, 0324/4, 0328/27, 0328/31, 0328/28, 0319/7, 0319/17, 0319/16, 0319/10, 4187, 4479, 0319/8, 0319/6, 0328/17, 0328/16, 0328/15, 0328/14, 0319/34, 0319/2, 0319/3, 0319/4, 0319/5, 0319/1, 0319/35, 0319/39, 0319/38, 0319/11, 0319/12, 0319/9, 0328/30, 01226, 0328/63, 0328/69, 0328/68, 0328/33
2.	34326	Fertályos-földek, Templom-domb	2362/7, 2362/9, 2345/2
3.	34330	Dabas 3. lelőhely	0332/20
4.	34331	Dabas 4/1. lelőhely	0157/15, 0157/9, 0157/8, 0157/12, 0157/13, 0157/14, 0157/11, 0157/10
5.	34332	Dabas 4/2. lelőhely	0157/6, 0157/9, 0842/20, 0842/4, 0157/5, 0157/4, 0157/10, 0842/22, 0842/21
6.	34334	Dabas 5. lelőhely	0183/10, 0183/11, 0183/12, 0183/13, 0183/14, 0183/15, 0183/16, 0183/17, 0183/18, 0183/19, 0183/20, 0183/21, 0183/22, 0183/23, 0183/24, 0183/25, 0183/26, 0183/27, 0183/28, 0183/29, 0183/8, 0183/9, 0185/31, 0185/30, 0183/40, 0898, 0183/105, 0183/106, 0183/41, 0183/39, 0183/38, 0183/37, 0183/108, 0183/35, 0183/101, 0183/103, 0183/32, 0183/31, 0183/30
7.	34335	Dabas 7/1. lelőhely	0430/17, 0430/18, 0430/19, 0430/20, 0430/24, 0220/4, 0430/9, 0430/16, 0430/15, 0430/14, 0430/13, 0430/12, 0430/11, 0430/10, 0434/29, 0212/1, 0430/26, 0430/25, 0430/23, 0430/22, 0430/21, 0431
8.	34336	Dabas 7/2. lelőhely	0434/41, 0434/42, 0434/43, 0434/44, 0434/45, 0434/47, 0434/46
9.	34337	Dabas 7/3. lelőhely	0434/17, 0434/18, 0434/19, 0434/20, 0434/21, 0434/22, 0434/23, 0434/24, 0434/25

10.	41282	Gyón, Pap-hegy	0332/21, 0332/20, 0332/28, 0332/29, 0332/23
11.	41298	Göboly-járás	0720/1
12.	54541	Méntelevi u. 2.	665, 666, 667/1, 678, 1290/1, 766/2
13.	54543	Fertályos-földek	0139/3, 0140, 0141, 0145/8, 0145/9, 2362/9, 7800/2, 7800/3
14.	54544	Közép-domb	2256/15, 0135/10, 0135/11, 0135/12, 0135/14, 0135/15, 0135/16, 0135/17, 0135/18, 0135/19, 0135/20, 0135/21, 0135/22, 0135/23, 0135/41, 0135/42, 0135/43, 0135/44, 0135/2, 0135/3, 0135/4, 0135/5, 2257/43, 2257/44, 2257/45, 2257/46, 2257/47, 2257/48, 2257/49, 2257/50, 2272/35, 2272/38, 0135/1, 2261/2, 2262/2, 2262/1, 2263/1, 2263/2, 2264/1, 2265, 2266/4, 2269/2, 2270, 0135/40, 0135/6, 0135/7, 0135/8, 0135/9, 0135/13, 0135/68, 0135/67, 0135/60, 0135/24, 0135/27, 0135/26, 0135/25, 0135/28, 0135/54, 0135/55, 0135/56, 0135/30, 0135/29, 2267/3, 2266/3, 2256/1, 2258/2, 2258/3, 2261/1, 2260, 2257/12, 2245, 2272/34, 2256/2, 2257/17, 2257/31, 2292/2, 2292/1, 2291, 2290, 2289, 2272/3, 2257/29, 2257/30, 2257/16, 2257/15, 2257/14, 2257/11, 2256/4, 2256/16, 2256/14, 2256/32, 2257/55, 2256/29, 2256/30, 2256/31, 2256/33, 2256/34, 2256/35, 2257/51, 2257/52, 2257/54
15.	54545	Nagyturján-Vársziget	054/1
16.	54546	Hosszúhát-dűlő	061/2, 061/3
17.	54547	Sári vadászház	0402/10, 0402/11, 0402/5, 0402/6, 0402/7, 0402/8, 0402/9, 0402/4
18.	54548	Bálint-föld	0126/2, 0126/3, 0126/4
19.	54549	MOL kúttól Ny-ra	0121, 0126/15, 0129, 0142/35, 0144/1, 0144/10, 0144/2, 0144/3, 7800/5, 0142/25, 0144/4, 0144/5, 0144/6, 0144/7, 0144/8, 0144/9, 5431/6, 0139/3, 0140, 0141, 2362/7, 2257/46, 2257/47, 2257/48, 2257/49, 2257/50, 0135/41, 0135/42, 0135/43, 0135/44, 0135/40, 2345/2, 2256/15, 0746/2, 0143, 0144/11, 0142/36, 0142/41, 0142/2, 0142/3, 0746/3, 0138/1, 0142/20, 0135/54, 0135/55, 0135/56, 0135/57, 0142/19, 0135/70, 0142/30, 0142/29, 0142/28, 0142/27, 0142/26, 0142/31, 0142/33, 0142/24, 0142/18, 0142/17, 0142/9, 0142/11, 0142/10, 0142/15, 0142/16, 0142/8, 0142/7, 0142/6, 0142/5, 0142/4, 0142/34, 2345/3, 2256/4, 2256/16, 2256/14, 2256/13, 2256/17, 7800/1, 7800/2, 7800/3
20.	54550	Fertályos-földek I.	0145/21, 0145/22
21.	54551	Fertályos-földek II.	0145/10, 0145/14, 0145/9
22.	54552	Mántelevi-homokbánya	0369/12, 0371, 0369/8
23.	54553	Templom-dombtól K-re	0139/3, 0140, 0145/2, 0145/3, 0145/4, 0145/5, 0145/6, 0145/7, 0145/9, 2362/4, 0146
24.	54556	Gyón, Halász Boldizsár kertje	3013, 3014, 3015, 3016/1, 3016/2, 3342, 3012, 3018, 3011
25.	54557	Telek-dűlő	0328/14, 0328/15, 0328/16, 0328/17, 0328/13
26.	54558	Telek-dűlő, Templom-domb	4204, 4205, 4206, 0319/1, 4202/2, 4202/3, 4207, 4208, 4209, 4210
27.	54559	Gyóni temető mellett I.	0319/11, 0319/9
28.	54560	Gyóni temető mellett II.	0319/38, 0319/12

29.	54561	Gyóni temető mellett III.	0319/8, 0319/9, 0319/20
30.	54562	Gyón - Telek-dűlő III.	0328/53, 0328/55
31.	54563	Felsőbesnyő, inárcsi út	011/20, 5331, 5332, 5333, 5334, 5335/1, 5335/2, 5335/3, 5336, 5337, 5309/1, 5323/8, 5330
32.	54565	Evangélikus temető, Gyón	01250/1, 01250/2, 01252, 0338/5, 0342/35, 0332/12, 0332/19, 0332/20, 0338/4, 0338/3, 0338/8, 0337, 0338/7
33.	54566	Rektor-hegy	0332/24, 0720/1
34.	54567	Gyón, Telek-dűlő	4674, 4684, 4685, 4686, 0324/13, 0324/2, 4675, 4669/3, 4664, 4672, 4671, 4670, 4673, 4663, 4660, 4659
35.	54568	Gyón	0319/1, 0319/2, 0319/3, 0319/34, 0319/35, 0319/4, 0319/5, 0319/6, 0319/7, 0319/8, 0323/2, 0324/10, 0324/5, 0324/6, 4195, 4196, 4197, 4198, 4199, 4200, 4201, 4202/1, 4202/2, 4202/3, 4204, 4205, 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4211, 4212, 4213, 4214, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483, 4484, 4485, 4486, 4487/2, 4488, 4489, 4490, 4491, 4492, 4497/3, 4497/6, 4497/7, 0323/1, 01226, 0319/20, 0324/11, 4497/4, 4497/5, 4497/1, 4502/2, 4487/1, 4187
36.	54569	Gyón - Telek-dűlő II.	0328/30, 0328/41, 0328/43, 0328/44, 0328/45, 0328/46, 0328/47, 0328/29
37.	57838	Babád 1.	0442/95, 0442/87
38.	57840	Külső-Mántelek	0720/34
39.	57841	Telek 2	0444/5
40.	58636	Bottlik-tanya	0157/29, 0157/30
41.	58637	Felső Székes-dűlő	0157/21, 0157/24, 0157/26, 0157/20
42.	58638	5. számú út mellett	2350/2, 2351, 2362/1, 2353, 2354/2, 2355, 2356, 2360/1, 2361/2, 2352, 2357/2, 2359, 2361/1, 2360/2
43.	59000	Szennyvíztelep mellett	0135/68, 0135/63, 0135/24, 0135/64, 0135/27, 0135/26, 0135/25, 0135/28, 0135/65, 0135/66, 0135/30, 0135/29
44.	61778	Telek-dűlő II.	0444/5, 0444/2
45.	66971	Babád	0442/95, 0442/63, 0442/83, 0442/84, 0442/85, 0442/86, 0442/57, 0442/58, 0442/59, 0442/60, 0442/61, 0442/62
46.	72227	Kis-földek	0720/34
47.	73323	Vencelkei-dűlő	011/17, 011/11, 09/35, 011/15, 011/13, 011/14, 011/12, 011/16
48.	74873	Öreg országúti dűlő	0179/89, 0179/90
49.	74875	Dabasi szőlők	0203/94

- Sáriban a Bugyi útig meghosszabbítani tervezett Kandó Kálmán utca,
- Dabason a Bartók Béla úttal párhuzamos tervezett északnyugati gyűjtőút

kapcsolódik a főút körforgalmú csomópontjához.

Jelzőlámpás csomópont az 5sz. főút és a 4606j. út (Bartók Béla út) csomópontja.

Országos úton új csomópont tervezett

- az 5202j. úton a Kandó Kálmán utca kikötésénél,
- a tervezett északnyugati gyűjtőút csatlakozásánál az 5202j. úton (Fő úton), és a 4606j. úton,
- a Gyón-i Vacsi utca nyomvonalán kijelölt gyűjtőút csatlakozásánál a 4604j. úton.

A település központjában épült (Vörösmarty Mihály út-Bartók Béla út), illetve tervezett (Vörösmarty Mihály út-Vasút út) körforgalmaknak elsősorban forgalomcsillapítás, forgalombiztonság szempontjából van jelentősége.

2.7.3 Közösségi közlekedés

KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közúti tömegközlekedést továbbra is az elővárosi és helyközi autóbuszviszonylatok biztosítják. A járatok útvonala, megállói a területfejlesztésekhez kapcsolódóan bővíthetők.

KÖTÖTTPÁLYÁS HÁLÓZAT

Dabas vasúti közlekedését a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal, a MÁV 142-es számú vonala biztosítja. Dabason vasútállomás, Gyónon vasúti megálló van.

A vonalon fejlesztések várhatóak, villamosíthatják a teljes vonalat, megújulhat a pálya, korszerűsítik az állomásokat. A fejlesztés esetleges területigényére egyelőre nincsenek adatok, így a vasútvonal a meglévő területével szerepel a településrendezési eszközökben.

A magasabb rendű tervek szerint Dabas közigazgatási területének északi részén tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (V0 – Budapestet délről kerülő vasútvonal: Szárliget – Szár – Bodmér – Vértesacsa – Vereb – Baracska – Ercsi – Szigetszentmárton – Kiskunlacháza – Bugyi – Dabas – Újhartyán – Ceglédbercel) fog áthaladni. A távlati vasútvonal elvi nyomvonallal, területigény nélkül épül be a településrendezési eszközökbe.

2.7.4 Kerékpáros és főbb gyalogos közlekedés

A városban kerékpársáv/kerékpárút hálózat épült ki az 5202j. út mentén, a Bartók Béla út mentén, a Vörösmarty Mihály úton és Sáriban a 46108j. út mentén Felsőbesnyőig.

A megyei terv szerint térségi kerékpárút lesz az 5202j. út mentén haladó, majd a 4606j. útra forduló kerékpáros útvonal.

Új helyi kerékpáros útvonal kiépítése a Vasút úton (a Kossuth Lajos úttól a Vörösmarty Mihály útig), a Gyón vasútállomás és a Dabasi szőlők között, valamint a Semmelweis-Parragh utcában, és az északnyugati gyűjtőút mentén tervezett.

A gyalogos közlekedés terén a még hiányzó járdák megépítésére van szükség. A balesetveszélyesen meredek falú, keskeny burkolt árkok helyett zárt csapadékvíz elvezetés, vagy ráccsal fedett nyílt árkok javasolt.

2.7.5 Parkolás

A parkolást az OTÉK, és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

2.8 KÖZMŰELLÁTÁS

Dabas a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátásra Dabas területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll. A villamosenergia ellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a vezetékes ivóvízzel ellátott lakások aránya megközelíti a 90%-ot, a szennyvízhálózatra csatlakozó lakások aránya pedig a 80%-ot. Dabas lakásainak bő 80%-a csatlakozik a települési földgázellátó hálózathoz, valamint több lakásban a hőigényt is villamos energiával biztosítják, így a teljes közműellátással rendelkező lakások aránya a belterületen majdnem teljes körűnek tekinthető, és az arányt csak a külterületi ingatlanok rontják le.

Dabas területén a kertés házas beépítés a jellemző, még az elméletileg településközponti egyes területeken is valójában kertés házak állnak. Ebből következően a lakósűrűség meglehetősen alacsony még a település belterületén is, így az egy telekre eső közműellátási/közműépítési/közműkarbantartási költség relatív magas.

Jelenleg sokan ingáznak Dabasról főleg Budapest irányába. A lakosság helyben tartásához a település élhetővé-lakhatóvá tételén felül helyben munkahelyet is kell biztosítani, valamint az intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel is eredmények érhetőek el.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak jogszabályi változás miatt kerülnek a területek új övezetbe.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
Fejlesztési területeken távlatban jelentkező közműigény	2400	2200	33000	4600

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint a prognosztizált többlet igényekből a tervezés távlatáig reálisan kb. azok 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, viszont számolni kell az életszínvonal és a háztartások felszereltségének bővüléséből eredő igénynövekedésekkel is.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
Dabas területén a tervezés távlatában várhatóan jelentkező közműigény	630	640	6700	1200

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közműhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

2.8.1 Vízellátás

A település vízellátását a helyi központú Daköv Kft. biztosítja. Dabas vízellátásának bázisai a településen üzemelő saját kutak.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki. A településen 6 helyszínen üzemel vízműkút, de a vízellátás főleg a Móricz kert utca végénél létesített X.-es számú kútból kitermelt vízzel történik.

Az ellátó hálózat vezetékeinek a jellemző mérete a település több pontján is üzemelő vízműkutaknak köszönhetően az NÁ 100-as méret környékén található vezetékekkel épült ki.

A régebben épített vízelosztó hálózatokban több ac vezeték üzemel, az újabban épített vezetékszakaszok már műanyag alapanyagú csövekből épült. A régebbi építésű vezetékek ma már nem korszerűek, rekonstrukciós igényükkel számolni kell a jövőben.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigeny a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz, bár az északon tervezett komoly gazdasági terület ellátásához esetleg egy új vízműkút létesítése, vagy a meglévő vízvezeték-hálózat vezetékeinek nagyobbakra cserélése esetleg szükséges lehet.

A tervezett módosításokkal érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, vagy a közelükben üzemel már ivóvízvezeték. Jelentős mértékű hálózatfejlesztés a belterülettől távol tervezett B44, B14, G13, B3, B25 és G8 módosítások kapcsán szükséges.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területként fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivétel és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

2.8.2 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Felszíni vízvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Duna-Tisza csatorna.

A nyílt árkos vízvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt

az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (átereszt, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízvezetési rendszer illetve utcakép.

A vízvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruháznál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezeten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

2.8.3 Szennyvíz elvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Dabas a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, így a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata.

Dabason elválasztott rendszerű szennyvízvezető hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek a dabasi szennyvíztisztító telepen kerülnek megtisztításra.

A tervezett módosításokkal érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízvezetéssel. Jelentős mértékű hálózatfejlesztés a belterülettől távol tervezett B44, B14, G13, B3, B25 és G8 módosítások kapcsán szükséges.

2.8.4 Energiaellátás, villamosenergia ellátás

Dabas energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2021. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Ez alól csak abban az esetben kap felmentést az épület, ha megfelel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdésben foglaltak valamelyikének.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

Villamosenergia ellátás

Dabas villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Áramszolgáltató Zrt. A vezetékhálózat üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Elosztóhálózati Kft. A település fogyasztóinak villamosenergia ellátását az Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád” 132/22 kV-os alállomás, valamint az Újhartyán területén 2019 során üzembe helyezett 132/22 kV-os alállomás biztosítja. Mindkét alállomás a Dabas közigazgatási területén is áthaladó Soroksár – Dunaújváros közötti térségi 132 kV-os hálózatra csatlakozik.

A település közigazgatási területén áthalad a MAVIR Zrt. által üzemeltetett, oszlopokra fektetett Albertirsa – Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

A Dabas északi részén tervezett gazdasági terület fölött keresztülhalad két nagyfeszültségű távvezeték is. A 132 kV-os távvezeték kiváltása földkábel alkalmazásával nem túl nagy feladat, viszont a 400 kV-os távvezeték kiváltására még nem rendelkezik az iparág kidolgozott megoldással, így a 400 kV-os távvezeték csak szabadvezetéként lehetne kiváltani plusz oszlopok létesítésével. Megfontolandó, hogy a gazdasági terület úthálózatát a 400 kV-os vezeték nyomvonalában jelöljék ki, így a távvezeték nem kellene kiváltani, amivel sok pénzt meg lehetne spórolni.

2.8.5 Földgázellátás

Dabas földgázellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Földgázhálózati Zrt. A vezetékhálózat üzemeltetője az TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Dabas gázellátásának bázisa az FGSZ Zrt. Újhartyán területén üzemelő nagy-/nagyközép-nyomású gázátadó állomása, ami az Algyő – Vecsés DN 600 és Vecsés – Városföld DN 700 nagynyomású gázszállító célvezetésekről van közvetlenül bekötve. A gázátadó állomástól induló nagyközép-nyomású vezetésekről látják el Dabas gázfogadó állomásait. Újhartyán irányából Dabas közigazgatási határát egy DN 315-ös nagyközép-nyomású vezeték éri el, ami egy DN 250-es és egy DN 160-as ágra válik szét. A nagyobbik vezeték látja el Dabas területének túlnyomó részét, míg a kisebbik vezeték Dabasi szőlők gázellátását biztosítja.

A gázfogadóktól induló elosztóhálózatok középnyomásúak, így az egyes telkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távolilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni. A Martonvásári határnál tervezett gazdasági területfejlesztés földgázellátását a közeli nagyközép-nyomású vezetésekről célszerű megoldani.

Dabas közigazgatási területét északon keresztezi 3 szénhidrogén szállítóvezeték nyomvonala, amik egy csordában haladnak. Ezek az Algyő – Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték, valamint a Százhalombatta – Szajol DN 150-es és DN 300-as termékvezeték. Ezeket a vezetéseket közös egyesített 35 méter körüli védőtávolságuk helyigényével együtt keresztezik az északi részen tervezett gazdasági területet, így a fejlesztési területről a kiváltásuk szükséges.

2.8.6 Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetősége

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

2.8.7 Vezetékes elektronikus hírközlés

Dabas vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg Vodafone Magyarország Zrt. A település vezetékes távközlési hálózatának bázisa a budapesti szekunder központ alá tartozó monori elhelyezkedésű primer központ. A település a 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedik, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat

építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

2.8.8 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli távközlési és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

2.9 KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Dabas tájhasználatának olyan alakítása, amely biztosítja a meglévő környezeti értékek védelmét, a környezeti elemek jó állapotának megőrzését és lehetőség szerint állapotuk javítását.

2.9.1 A felszíni- és felszín alatti víz-, talajvédelem

Felszíni vizek szempontjából Dabas érzékeny térség, mivel számos mély fekvésű, lefolyástalan terület található itt. A város hidrogeológiai adottságaiból, valamint a közelmúlt szennyezéseiből adódóan a felszín alatti vízkészlet veszélyeztetett.

A város síkvidéki fekvése miatt a csapadékvíz elvezetés nem megoldott. A keletkezett csapadékvizek az utak mentén kialakított szikkasztó árkokban kerültek elszikkasztásra, melynek következtében több esetben megemelkedett a talajvíz, és belvizes elöntések keletkeztek. A csatornázottság emelése elsősorban felszín alatti vízvédelmi szempontból fontos, a környezeti veszélyeztetés mértéke a csatornázottság növekedésével egyidejűleg csökken.

2.9.2 Hulladékkezelés

A föld- és talajvédelemre, illetve ezzel összefüggésben a felszíni- és felszín alatti vízkészlet és vízminőség védelmére jelentős hatással van a hulladékgyűjtés és -kezelés, illetve a hulladékártalmatlanítás. A folyékony hulladékok kezelése a szennyvíztisztító telepen megoldott.

2.9.3 Levegőtisztaság védelem

A környezeti károk közül a város légszennyezettségét a közlekedési eredetű terhelés határozza meg. A porszennyezés okozója szintén a közlekedés, illetve a környező homokdombok okozta defláció. A mezőgazdálkodásból származó porszennyezés is számottevő.

Az 5. sz. főút jelenlegi nyomvonalvezetése települési környezetvédelmi szempontból kedvező, jellemzően a beépített terület keleti szélén halad. Az uralkodó szélirány sem súlyosbítja a légszennyezés eloszlását. A jövőben az 5.sz. főút belterülettől távolabb vezetett elkerülő szakaszának megépítésével a város levegőtisztasága tovább javulhatna. A Bartók Béla út közlekedési eredetű porterhelése út menti növénytelepítéssel csökkenthető

2.9.4 Zaj-és rezgésvédelem

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból kritikus, helyhez kötött, állandó létesítmény vagy pontforrás nem található és nem is tervezett Dabason. A zajterhelés legjelentősebb forrása az 5. számú főút, melynek jelentős átmenő forgalma, az út menti intenzív beépítésű területrészekon számottevő zajterhelést okoz. Jelentős zajkibocsátású ipari-gazdasági telephely a lakóterületen és annak közelében nem működik. A beépítésre szánt területi fejlesztések következtében nem várhatóak olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák. A közlekedési eredetű zajterhelés csökkenése a közlekedéshálózati fejlesztésektől várható, elsősorban a tervezett 5-ös elkerülő út megvalósulása esetén.

2.10 VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

2.10.1 Közlekedési területek védőterülete

Az OTÉK 38.§ (8), (9), (10) bekezdései szerint az alábbi országos közlekedési elemeknél került meghatározása védőtávolság:

- Főutak esetében a védőtávolság 50-50m,
- Országos törzshálózati vasúti pálya esetében a védőtávolság a szélső vágányától számított 50 m.

2.10.2 Közműterületek védőterülete és védősávja

VÍZELLÁTÁS

- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Vízműutak vízbázisvédelmi területei

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

- Szennyvíztisztító telep és 300 m-es intenzív szaghatásvédelmi területe
- Szennyvízáttemelő műtárgyak és esetleges szaghatásvédelmi területük

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávjai

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- Albertirsa – Martonvásár 400 kV-os villamos átviteli hálózat, és oszloptengelyétől mért 35,5-35,5 m-es biztonsági sáv
- Soroksár – Dunaújváros közötti 132kV-os villamos főelosztó hálózat leágazása, és oszloptengelyétől mért 19-19 m-es biztonsági övezete

SZÉNHIDROGÉNELLÁTÁS

- Algyő – Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték szomszédos vezetékekkel közös 18-18 m-es biztonsági övezete
- Százhalombatta – Szajol DN 150-es termékvezeték szomszédos vezetékekkel közös 18-18 m-es biztonsági övezete
- Százhalombatta – Szajol DN 300-as termékvezeték szomszédos vezetékekkel közös 18-18 m-es biztonsági övezete
- Nagyközép-nyomású földgáz főelosztóvezeték, és csőpalásttól mért 7-7 m-es biztonsági övezete
- Gázfogadó és nyomáscsökkentő műtárgyak

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

2.10.3 Egyéb védőterületek, korlátozások

A településszerkezeti terv a magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokból következően az alábbi védelmi és korlátozó elemeket mutatja be tájékoztató elemként:

Más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított elemek

- védőtávolságok

Örökségvédelem

- nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa,
- helyi területi védelem alatt álló területek,
- helyi egyedi védelem alatt álló elemek

Természetvédelem

- NATURA 2000 terület,
- országos ökológiai hálózat magterület,
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,

- országos ökológiai hálózat puffertérület,
- ex lege védett érték,
- helyi jelentőségű táji-, és természetvédelmi érték

Talaj és vízvédelem

- belvízjárta terület határa (2011)

Infrastruktúra

- közúti védőtávolság határa,
- közműlétesítmények védőtávolsága

Egyéb

- kerékpárút tervezett nyomvonala

3 A VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Dabas Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló

.../2021. (.....) Kt. számú határozatának

3. melléklete

3.1 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A szerkezeti terv leírásának 3. (Közigazgatási terület, külterület, belterület és a belterületi határ módosítása) és a 4. (Területfelhasználás) fejezete a korábbi hatályos állapothoz képesti főbb változások bemutatását már tartalmazza, ebben a fejezetben a változások rövid bemutatása szerepel. A változások külön térképeken kerültek ábrázolásra külön-külön a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek tekintetében.

A korábbi településszerkezeti tervhez képest történő változások részletes bemutatása

A korábbi szerkezeti tervhez képest a jelen tervben rögzített állapot nem mutat radikális szerkezeti változást. A tervezett módosítások elsősorban a kialakult állapot pontos rögzítéséből, a megváltozott jogszabályi keretek, illetve a már kijelölt fejlesztési irányok racionalizálásából, és ütemezett felhasználás lehetőségének meghatározásából erednek.

DABAS KÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI HATÁRÁN BELÜLI*	
Beépítésre szánt területek	5915,30 ha
Beépítésre nem szánt területek	10687,16 ha
Közigazgatási terület	16602,46

*hivatalos földhivatali alaptérkép alapján

Képviselő-testületi döntéssel rendelkező változások bemutatása

- Új beépítésre szánt területek kijelölése és a beépítésre szánt területfelhasználási egységek közötti területfelhasználás váltás
- A beépítésre szánt területfelhasználási egységből beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe sorolás és a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek közötti területfelhasználás váltás

3.1.1 területfelhasználás rendszere

Az OTÉK előírásainak figyelembevétel az alábbi területfelhasználási rendszer került meghatározásra.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZER VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA		
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	KORÁBBI TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA	ÚJ TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
LAKÓ	Lk Kisvárosias lakóterület	Lk Kisvárosias lakóterület
	Lk Kisvárosias lakóterület tervezett	-
	Lke Kertvárosias lakóterület	Lke Kertvárosias lakóterület
	Lke Kertvárosias lakóterület tervezett	Lke/T Kertvárosias lakóterület tervezett
	Lf Falusias lakóterület	Lf Falusias lakóterület
	Lf Falusias lakóterület tervezett	Lf/T Falusias lakóterület tervezett
VEGYES	Vt Településközpont vegyes terület	Vt Településközpont vegyes terület
	Vt Településközpont vegyes terület tervezett	Vt/T Településközpont vegyes terület tervezett
GAZDASÁGI	Távlati iparfejlesztési terület	-
	Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett
	Gksz-km Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Közmű telephelyek	-
	Gip Ipari gazdasági terület	Gip Ipari gazdasági terület
	Gip Ipari gazdasági terület tervezett	Gip/T Ipari gazdasági terület tervezett
	-	G általános gazdasági terület
	-	G/T általános gazdasági terület tervezett
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT	Kb Bánya	K-b Bánya
	Kh Hulladéklerakó	K-h Hulladéklerakó
	Kh Hulladéklerakó tervezett	K-h/T Hulladéklerakó tervezett
	Fémhulladék újrahasznosító	K-hf Fémhulladék újrahasznosító
	Kht Honvédség	K-ht Honvédség
	Kl Kispuska lőtér	K-l Kispuska lőtér
	-	K-rek Rekreációs terület
	Krek Rekreációs terület tervezett	-
	Ksp Sportterület	K-sp Sportterület

	Kst Strand, szabadidő központ	K-st Strand, szabadidő központ
	Ksz Szabadidő sportközpont	-
	Kszv Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	K-szv Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)
	Kt Temető	K-t Temető
	Kt Temető bővítés	K-t/T Temető bővítés
	-	K-tü Településüzemeltetés
	K-mü Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü Mezőgazdasági üzemi terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	-	Kb-vt Városi tér
	-	Kb-rek Rekreációs terület
	-	Kb-b Bánya
	-	Kb-kert Kert
ERDŐ	Ev Védelmi erdő	Ev Védelmi erdő
	Eg Gazdasági erdő	Eg Gazdasági erdő
	-	Ek Közjóléti erdő
	-	Ev-h Honvédelmi erdő
ZÖLD	Zkp Közpark	Zkp Közpark
	-	Zkp* Közpark – új beépítésre szánt területkijelöléshez kapcsolódó
	-	Zkp-h Közpark – hitéleti célú
	-	Zkp-rek Közpark - rekreáció
	-	Zkp-tü Közpark - településüzemeltetés
	Zkk Közkert	Zkk Közkert
	Zke Kegeleti park	Zkk-h Közkert - hitéleti célú
VÍZGAZDÁLKODÁSI	V Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe	V Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe
MEZŐGAZDASÁGI	Má Általános mezőgazdasági terület	Má Általános mezőgazdasági terület
	-	Má-r Általános mezőgazdasági terület - rét
KÖZLEKEDÉSI	Kök Vasútterület	Kök Vasútterület
	Köu Közlekedési terület	Köu Közlekedési terület

3.1.2 Változások bemutatása

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VÁLTOZÁSOK

MÓDOSÍTÁS TÍPUSA:

ÚJ BSZT	új beépítésre szánt terület kijelölése
BNSZT	beépítésre nem szánt területbe való visszasorolás
BSZTV	beépítésre szánt terület területfelhasználás váltása
BNSZTV	beépítésre nem szánt terület területfelhasználás váltása

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
ÖNKORMÁNYZATI KÉRELMEK					
A1, A2, A33	Dabas Város Önkormányzata	Modern városközpont kialakítása az 5-ös számú főút – Vásártér utca – Bem József utca – Bem József köz (1895 hrsz.) – 2243/2 hrsz. csatorna – 2243/1 hrsz. út – Bartók Béla út közötti terület	ÚJ BSZT	Ev	Gksz
				Má	Gksz
				Má	Lke
				Má	K-Rek
				Köu	Vt
			BNSZTV	Ma	Zkp*
			BSZTV	Gip-szv	Gksz/T
				Gksz	Vt
				Lke	Vt
				Ksz	Vt
Ksz	K-sp				
Vt	K-sp				
A3	Dabas Város Önkormányzata	Tóskert: Zlinszky utca – Bartók Béla út – Vörösmarty Mihály út – Kászonyi Dániel utca (2552/2 hrsz.) közötti 27-es zárt csatorna melletti telektömb	BSZTV	Lk	Lke
Lke	Lf				
A4	Dabas Város Önkormányzata	950/2 hrsz. (FC Dabas melletti terület)	BSZTV	Lke	K-sp
		0221/2 hrsz.	BNSZT	Gksz/t	V
A8	Dabas Város Önkormányzata	4261 hrsz. (Gyóni búcsútér)	BSZTV	Ksp	Vt
A9	Dabas Város Önkormányzata	(0418) hrsz. részterület (Malév-tó)	BNSZTV	V	Kb-rek
A24	Dabas Város Önkormányzata	5870, 5872, 5873, 5957, 5958, 5959, 5960/13, 5964/2, 5964/4-5, 5965, 5966 hrsz. (Dabasi szőlők települési alközpont)	BSZTV	Lf	Vt

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
A25, A7	Dabas Város Önkormányzata	Rákóczi Ferenc utca – Szent János út 1104, 1105 hrsz.- ú telkek által határolt tömb	BSZTV	Lf	Vt
				Lke	Vt
A29	Dabas Város Önkormányzata	Kulturális negyed, Luther negyed	BSZTV	Lke	Lf
			BSZTV	Vt	Lf
A32	Dabas Város Önkormányzata	0427/2 hrsz. (Sári temető)	ÚJ BSZT	E	K-t
			BNSZTV	E	Köu
A38	Dabas Város Önkormányzata	09/8, 08/9, 09/10 hrsz. (Margit utca mögötti terület)	ÚJ BSZT	Ma	K-sp
		09/1, 09/50 hrsz.	BSZTV	Gip	K-sp
A39	Dabas Város Önkormányzata	2492/2, 2492/6, 2494/2 hrsz. (vízmű telephely)	ÚJ BSZT	V	K-tü
A40	Dabas Város Önkormányzata	27 hrsz. (Kiss Ernő utcai sporttelep)	BSZTV	Ksp	Vt/T
A42	Dabas Város Önkormányzata	Peszeri utca Zlinszky köz 0324/13 hrsz., 0324/3 hrsz.-ú telkek, a (4718) hrsz.-ú közterület, és a Sziráki Pál utca által határolt telektömb	BSZTV	Vt	Lf
			BNSZTV	Ma	Kb-kert
A44	Dabas Város Önkormányzata	3865/51 hrsz. (Gyóni Géza Ált. Iskola)	BSZTV	Vt	Lf
A51	Dabas Város Önkormányzata	0203/60 hrsz. (Dabasi szőlők sport terület)	BSZTV	Ksp	G/T
A59 (C7)	Dabas Város Önkormányzata	5799, 5805 hrsz. (Dabasi szőlők, Mogyorós köz)	ÚJ BSZT	E	Lf
A62	Dabas Város Önkormányzata	Sári Presszó telkei: 1080, 1081 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
A63	Dabas Város Önkormányzata	019/5 hrsz. (Dabas-Sári, Inárcsi út)	BNSZT	Lf	Ma
A64	Dabas Város Önkormányzata	0205/4, 0205/10, 0205/12, 0205/15 hrsz. (Dabasi szőlők, Toldi Miklós u. és Árpád u. között)	BNSZT	Lf	Ma
„B” LAKOSSÁGI KÉRELMEK					
B1	Dabas Food Kft., Kosztolányi Ferenc	01029/124-01029/125, 01029/95 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	G
		152-153 hrsz.	BSZTV	Lf	G
B2	Ingatlantulajdonos: Jakab Barnabás	01029/118-01029/119 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	K-Rek
		137-138 hrsz.	BSZTV	Lf	K-Rek
B3	Diego Kft., Pincési Endre	0251/1 részterület, 0251/3, 0249/3-0249/7 hrsz.	ÚJ BSZT	E	G
		0255/7, 0254 hrsz.	BSZTV	Gip	G
B8	GPJ-Immo Kft., Gugyerásné Hanusch Rózsa 1. sz. kérelme	3796/5, 3797 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt
B9	Ingatlantulajdonos: Bende Gábor	0205/6 hrsz.	ÚJ BSZT	Eg	Lf
B11	GPJ-Immo Kft., Gugyerásné Hanusch Rózsa 2. sz. kérelme	1711 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt
B13	Dabas Város Önkormányzata	4531/1 hrsz.	BSZTV	Lf	Lke
B14	G.A. Management Kft., Pappné dr. Dégi Orsolya kérelme	0437/62 hrsz.	ÚJ BSZT	E	Gip

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
B15	Gordiusz Kft., Molnár János kérelme	4796, 4797, 4798/22 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt
B18	Ingatlantulajdonos: Pávics László	3545/1, 0502/1, 0500/1 hrsz.	BSZTV	Lf	Gksz
B19	Holecz Csaba 1. sz. kérelme	0124/42 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma E	Lf
B19/b	Holecz Csaba 2. sz. kérelme	0124/36 hrsz.	BSZTV	Gksz/T	Gip
B20	DKB Godspeed Kft.	0453/20-25 hrsz.	BNSZTV	Ma	Kb-b
B22	Dabas Tej Kft.	0923/4 hrsz. részterület	BSZTV	Gip	Lf
B25	Ingatlantulajdonos: Harasztosi Beatrix	0171/31, 0171/32 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	Gip
B26	Patent-Bau Bt., Lakos Zoltánné kérelme	6520/4, 6520/5, 6520/6, 6520/7, 6520/9, 6520/10 hrsz.	BSZTV	Lf	Lk
B31	Garajszkiné Jurászik Éva Metal 99 Kft.	0157/48, 0157/48 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	Gip
			BSZTV	Lf	Gip
B32	Első Pesti Malom- és Sütőipari Zrt.	2110 hrsz.	BSZTV	Lke	Lk
B35	Patina Építő Zrt., Lakos Zoltán kérelme	2441 hrsz.	BSZTV	Lk	Vt
B39	Gyóni ABC Kft., Gugyerásné Hanusch Rózsa kérelme	4800/6-7, 4798/21 hrsz.	BSZTV	Lke, Gip	Vt
	Dabas Város Önkormányzata	4798/23 hrsz.	BSZTV	Gip	Vt/T

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
B40	Steel-Transz Kft., Suhajda Tamás 1. sz. kérelme	0439/9 hrsz.	BNSZTV	E	Ma
B41	DMSZ Invest Kft., Surman Csaba kérelme	2242 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt
B42	Cseh Antal, Fritz Éva és Majoros Katalin.	0923/219, 0923/220 hrsz.	BSZTV	Gip	Vt
B43	Dabas Város Önkormányzata	3511, 3795/2 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt
B44	Steel-Transz Kft., Suhajda Tamás 2. sz. kérelme	0439/10-11, 0439/13-15 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	Gip/T
B46	Bábel József kérelme	0529 hrsz.	ÚJ BSZT	Ek	Lf
GAZDASÁGI TERÜLETEK					
G1	Dabas Város Önkormányzata	7513/14 hrsz. részterület	BSZTV	Gksz/T	Gip
G2	Dabas Város Önkormányzata	011/20 hrsz.	BNSZT	Gksz	Ma
G4	Dabas Város Önkormányzata	0142/32-35,0142/37,0142/40 hrsz.	BSZTV	Gksz/T	Gip
G8	Dabas Város Önkormányzata	0176/9 hrsz.	ÚJ BSZT	E	Gksz
G13	Dabas Város Önkormányzata	0328/59 hrsz.	BSZTV	Gksz/T	K-sp
G20	Dabas Város Önkormányzata	Dabasi szőlők, Damjanich utcától délre lévő területek	BNSZT	Lf/T	Ma

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
G24	Dabas Város Önkormányzata	Öreg országút melletti ipari területek	BNSZT	Gip	Ma
G25	Dabas Város Önkormányzata	Öreg országút melletti ipari területek	BNSZT	Gip	Ma
ZÖLDTERÜLETEK					
Z1	Dabas Város Önkormányzata	504/1 hrsz.	ÚJ BSZT	Z	Lke
Z3	Dabas Város Önkormányzata	2247/3 hrsz.	ÚJ BSZT	Z	K-sp,
			ÚJ BSZT	Z	Vt
Z4	Dabas Város Önkormányzata	(2253/1) hrsz.	ÚJ BSZT	Z	Vt
		(2269/5) hrsz.	BNSZTV	Z	Kb-Vt
Z5	Dabas Város Önkormányzata	0923/137 hrsz. - részterület	ÚJ BSZT	Z	Lf
Z6	Dabas Város Önkormányzata	023 hrsz. részterület	BNSZTV	Z	Ek,
					Eg
Z7	Dabas Város Önkormányzata	(0407/1) hrsz.	BNSZT	Lf	Zkp-rek
Z10	Dabas Város Önkormányzata	2982/2 hrsz.	BNSZT	Lf	Zkp-tü
Z11	Dabas Város Önkormányzata	3882/7, 3882/8 hrsz.	ÚJ BSZT	Z	Lf
Z12	Dabas Város Önkormányzata	99/11 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt
Z13	Dabas Város Önkormányzata	(2523/3) hrsz. részterület	ÚJ BSZT	Zke	Lke/T

3.1.3 A TELEPÜLÉS KORÁBBI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE

A hatályos Településszerkezeti Terv terület-felhasználási mérleget nem tartalmaz. Az alábbi területi mérleg a hatályos településszerkezeti terv jelen tervezési feladathoz újraserkesztett digitális változata alapján került kidolgozásra. A területi mérleg a tervezés során eszközölt területfelhasználási változásokkal kapcsolatos jogszabályi követelményeknek való megfelelés igazolásához nélkülözhetetlen.

DABAS VÁROS KORÁBBI TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLETGE					
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA			TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
			m ²	ha	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
Lakóterület					
Kisvárosias lakóterület		Lk	116260,66	11,62	0,07
Kertvárosias lakóterület	meglévő	Lke	1710190,21	171,02	1,03
	tervezett		293132,77	29,31	0,18
Falusias lakóterület	meglévő	Lf	8230259,07	823,03	4,96
	tervezett		2467131,04	246,71	1,49
Településközpont vegyes terület	meglévő	Vt	697228,15	69,72	0,42
	tervezett		162264,91	16,23	0,10
Gazdasági terület					
Távlati iparfejlesztési terület			1159339,97	115,93	0,70
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	meglévő	Gksz	388164,33	38,82	0,23
	tervezett		628588,90	62,86	0,38
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Közmű telephelyek		Gksz-km	395,69	0,04	0,0002
Ipari gazdasági terület	meglévő	Gip	3612843,41	361,28	2,18
	tervezett		1668611,81	166,86	1,01
Ipari-gazdasági terület-szennyvíztisztító		Gip-szv	9799,84	0,98	0,01
Különleges beépítésre szánt terület					
Sportterület		Ksp	97454,2	9,75	0,06
Strand, szabadidő központ		Kst	114274,06	11,43	0,07
Rekreációs terület - tervezett		Krek	73228,67	7,32	0,04
Temető	meglévő	Kt	183141,10	18,31	0,11
	bővítés		73689,10	7,36	0,04
Hulladéklerakó	meglévő	Kh	63907,78	6,39	0,04
	tervezett		210527,14	21,05	0,13
Fémhulladék újrahasznosító		Kf	137203,63	13,72	0,08
Bánya - tervezett		Kb	91856,44	9,18	0,06
Honvédség		Kht	66468732,53	6646,87	40,04
Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	meglévő	Kszv	261853,57	26,19	0,16
	tervezett		194927,71	19,49	0,12
Szabadidőközpont		Ksz	28381,02	2,84	0,02
Kispuska lőtér		Kl	7198,09	0,72	0,004

Mezőgazdasági üzemi terület	K-mű			
ÖSSZESEN		89150592,75	8915,04	53,70
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
Erdőterület				
Erdő		E	17207295,84	1720,73
	védelmi	Ev	21115,49	2,11
Zöldterület				
Közpark	meglévő	Z	92631,16	9,26
	tervezett		658493,84	65,85
Kegyeleti park		Zke	48709,19	4,87
Vízgazdálkodási terület				
Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe		V	2148590,71	214,86
Mezőgazdasági terület				
Általános mezőgazdasági terület		Má	50899237,92	5089,92
Mezőgazdasági- ipari vegyes terület (15% max. beépíthetőséggel, erdőterületből mezőgazdasági területbe sorolás)		Má	163329,11	16,33
Korlátozott-mezőgazdasági terület		Má-k	28756,79	2,88
Közlekedési terület				
Vasútterület		KÖk	186163,12	18,62
Közlekedési terület		KÖu	9647,39	0,96
Külön területfelhasználásba nem sorolt közlekedési területek		-	5403407,84	540,34
Vegyes forgalmú közlekedési terület		-	6684,17	0,67
		ÖSSZESEN	76874062,57	7687,4
		TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE	166024655,3	16602,4
		TELJES TERÜLET	166024648,4	16602,4

4 A TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE

Dabas Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló
.../2021. (.....) Kt. számú határozatának
4. melléklete

4.1 A TELEPÜLÉS (A SZERKEZETI TERV) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE

DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLETGE				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA		TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
		m ²	ha	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
Lakóterület				
Kisvárosias lakóterület	Lk	55656,6544	5,57	0,03
Kertvárosias lakóterület	Lke	1527189,5817	152,72	0,92
Kertvárosias lakóterület tervezett	Lke/T	184242,8835	18,42	0,11
Falusias lakóterület	Lf	10250331,6005	1025,03	6,17
Falusias lakóterület tervezett	Lf/T	626882,6102	62,69	0,38
Vegyes terület				
Településközpont vegyes terület	Vt	972638,3552	97,26	0,59
Településközpont vegyes terület tervezett	Vt/T	80204,0676	8,02	0,05
Gazdasági terület				
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	681129,3024	68,11	0,41
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T	464287,3468	46,43	0,28
Ipari gazdasági terület	Gip	5304485,7732	530,45	3,19
Ipari gazdasági terület tervezett	Gip/T	2487374,7178	248,74	1,50
Általános gazdasági terület	G	307682,4333	30,77	0,19
Általános gazdasági terület tervezett	G/T	8685,3047	0,87	0,01
Különleges beépítésre szánt terület				
Sportterület	K-sp	229006,0393	22,90	0,14
Strand, szabadidő központ	K-st	115440,5674	11,54	0,07
Rekreációs terület	K-rek	102307,1667	10,23	0,06
Temető	K-t	246016,7764	24,60	0,15
Temető bővítés	K-t/T	23666,9962	2,37	0,01
Hulladéklerakó	K-h	125397,5433	12,54	0,08
Hulladéklerakó tervezett	K-h/T	148871,2045	14,89	0,09
Fémhulladék újrahasznosító	K-hf	124586,7902	12,46	0,08
Bánya	K-b	91856,4410	9,19	0,06
Honvédség	K-ht	34524228,2284	3452,42	20,79

DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLETGE						
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA				TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
				m ²	ha	%
Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	K-szv	455070,0665	45,51	0,27		
Kispuska lőtér	K-l	7198,0856	0,72	0,004		
Településüzemeltetés	K-tü	18129,5184	1,81	0,01		
Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	23744,2561	2,37	0,01		
ÖSSZESEN		59186310,3113	5918,63	35,65		
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
Különleges beépítésre nem szánt terület						
Bánya	Kb-b	93983,5898	9,40	0,06		
Kert	Kb-kert	78136,1412	7,81	0,05		
Rekreációs terület	Kb-rek	139944,3501	13,99	0,08		
Városi tér	Kb-Vt	2847,9212	0,28	0,002		
Megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület	Kb-Me	103979,3536	10,40	0,06		
Erdőterület						
Védelmi erdő	Ev	5951304,5482	595,13	3,58		
Gazdasági erdő	Eg	10912288,6642	1091,23	6,57		
Közjóléti erdő	Ek	182329,4447	18,23	0,11		
Honvédelmi erdő	Ev-h	31966701,7547	3196,67	19,25		
Zöldterület						
Közpark	Zkp	225615,0810	22,56	0,14		
Közpark – új beépítésre szánt területhez kapcsolódó	Zkp*	24146,3551	2,41	0,01		
Közpark – hitéleti célú	Zkp-h	33548,8573	3,35	0,02		
Közpark – rekreáció	Zkp-rek	383972,5676	38,40	0,23		
Közpark – településüzemeltetés	Zkp-tü	26738,8109	2,67	0,02		
Közkert	Zkk	29097,3061	2,91	0,02		
Közkert – hitéleti célú	Zkk-h	15066,3060	1,51	0,01		
Vízgazdálkodási terület						
Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe	V	2033945,1304	203,39	1,23		
Mezőgazdasági terület						
Általános mezőgazdasági terület	Má	36116379,1582	3611,64	21,75		
Általános mezőgazdasági terület – rét	Má-r	14077806,3299	1407,78	8,48		

DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLETGE				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA		TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
		m²	ha	%
Közlekedési terület				
Vasútterület	KÖk	183295,9227	18,33	0,11
Közlekedési terület	KÖu	4257210,4695	425,72	2,56
ÖSSZESEN		106838338,0624	10683,83	64,35
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE		166024648,3737	16602,46	100,00
TELJES TERÜLET		166024648,3737	16602,46	100,00
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG ÉS A TELJES TERÜLET KÜLÖNBÖZETE		0	0,00	0,00

5 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Dabas Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló

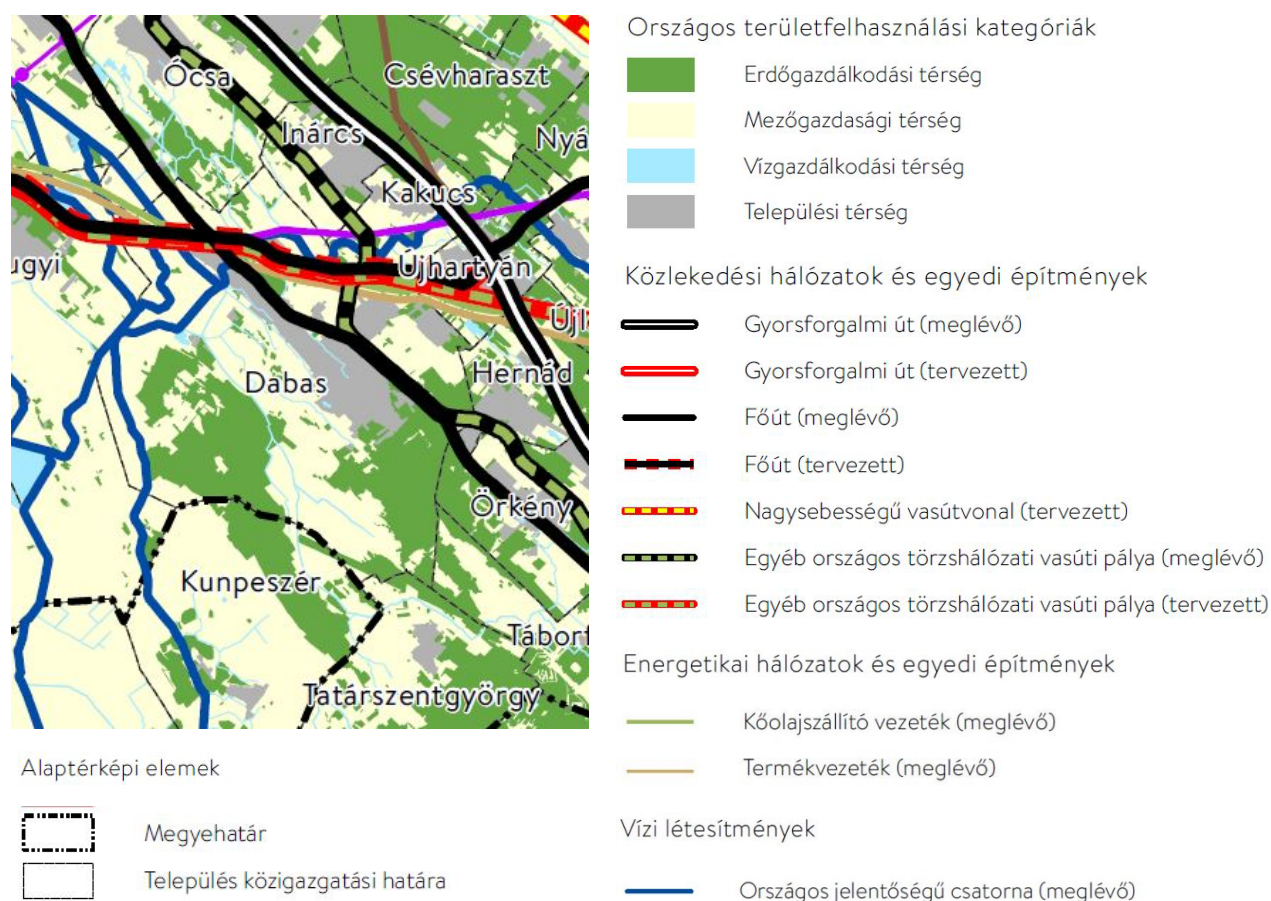
.../2021. (.....) Kt. számú határozatának

5. melléklete

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

5.1 AZ OTRT ÉS A PMTRT ADTA TERÜLETI FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK, A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. március 16-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során. A törvény második része tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).



OTrT 2. melléklet: Az ország szerkezeti tervének kivágata

A Trtv. 2. melléklete szerint Dabas területét érintő országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,

- vízgazdálkodási térség,
- települési térség.

A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK ÉS ÖVEZETEK

A TERÜLETFELHASZNÁLÁST ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK

Trtv.: „90. § (1) E törvény rendelkezéseit - figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra is - a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (3) bekezdés szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési eszköz módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési eszközök e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.

(2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszköz tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési eszköz e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

(3) A 4/1-4/11. mellékletet az e törvény hatálybalépését követően indult közigazgatási hatósági eljárásokban alkalmazni kell.”

5.2 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A Trtv. 11. § - ának figyelembevételével a települési területfelhasználási egységek kijelölése során Dabas településen a (PMTrT által meghatározott) megyei területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni, a térségi övezeti szabályok együttes figyelembevétele mellett.

A PMTrT szerkezeti terve szerint Dabas települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett.

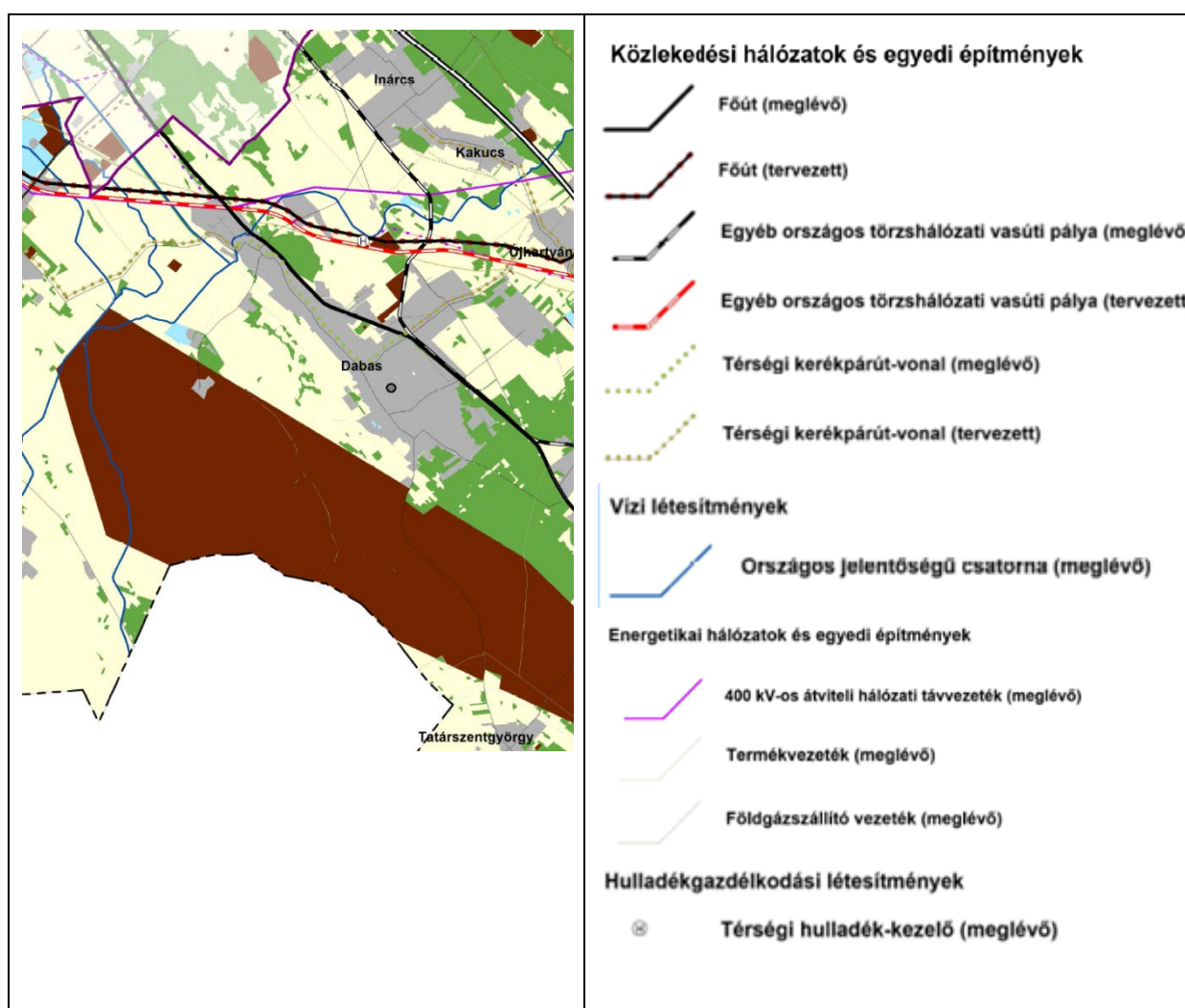
TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI
KATEGÓRIÁK

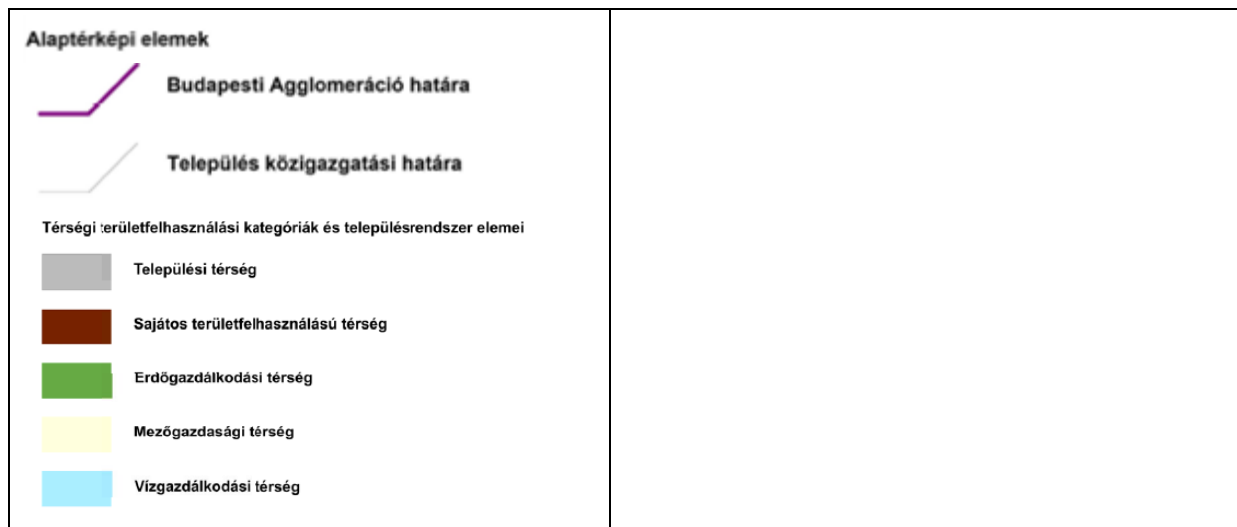
MEGYEI TFH KATEGÓRIÁK

TELEPÜLÉSI	2410,5 ha	14,5 %
SAJÁTOS	6714,3 ha	40,4%
ERDŐGAZDÁLKODÁSI	1880,3 ha	11,3 %
MEZŐGAZDASÁGI	5530,0 ha	33,3 %
VÍZGAZDÁLKODÁSI	67,3 ha	0,4 %
DABAS	16602,4 ha	100 %

Térségi területfelhasználási kategóriák területi adatai

Forrás: www.pestmegye.hu, PMTrT



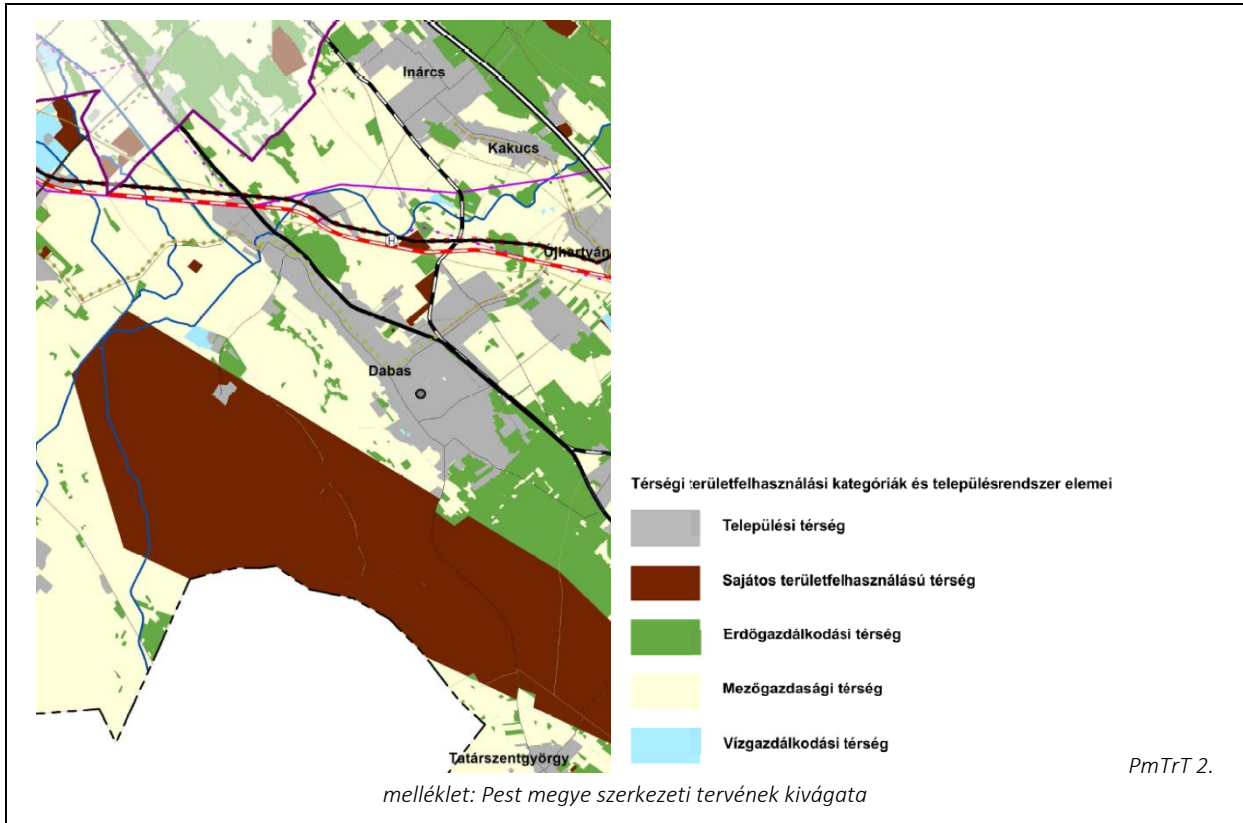


5.2.1 Települési térség területeinek a vizsgálata

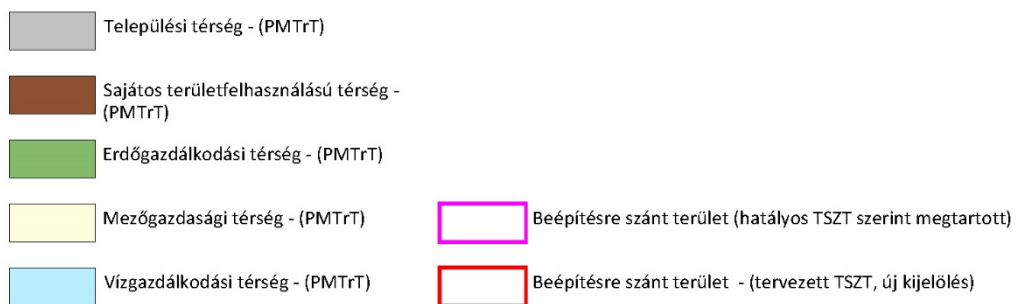
OTrT. 5. § (2) bekezdés szerint „3. települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;



A tervezett TSZT a települési térség területén belül legnagyobb részben beépítésre szánt területeket határoz meg. A tervezett TSZT a hatályos TSZT-ben beépítésre szánt területeket felülvizsgálja, és egyes területek esetében visszalépést határoz meg. A tervezett TSZT az OTrT alapján a települési térségbe nem sorolt beépítésre szánt – és visszalépésre nem meghatározott – területeket továbbra is beépítésre szánt területként jelöli.



5.2.2 Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez

Új beépítésre szánt területek kijelölése

Trtv. „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c)* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett TSZT-ben meghatározott új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a Trtv. 12. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjaiban foglalt követelményeknek:

- minden kijelölés csatlakozik a meglévő települési területhez,
- egyik kijelölés sem okozza a települések összenövését,
- a települési térségben nincs a rendeltetéseknek megfelelő barnamezős terület.

A Trtv. 12.§ (3) bekezdése alapján az új beépítésre szánt területekhez tartozó zöldterület illetve erdőterület kijelölések rövid összefoglaló igazolása az alábbi táblázatban látható (a részletes igazolás az „Alátámasztó javaslat II. 1” kötet, „2.2.2 Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez” fejezete tartalmazza).

Mód. sorszáma	új bszt módosítás	területe	5%-nyi terület (m ²)	5%-nyi terület összesen (m ²) /ha/	5% kijelölés helye (Mód. sorszáma)	Zkp* tf. összes területe (m ²) /ha/	továbbiakban felhasználható tervezett Zkp*
A1, A2, A33	Lke	12925,71	646,29	4186,6 m ² 0,419 ha	A1 területen belül TSZT-n Zkp* jellel jelölt területfelhasználási egységek	24146,36 m ² 2,415 ha	1,9960 ha
	Vt	11602,23	580,11				
A59	Lf	11540,2	577				
Z1	Lke	1072,4	53,6				
Z3	Vt	5628,9	281,45				
Z4	Vt	818	41				
Z5	Lf	5614	281				
Z11	Lf	1908,7	95,4				
Z13	Lke/T	3319	166				
B9	Lf	1467,5	73,4				
B19	Lf	10978,93 5824,43+ 5154,50	549				
B46	Lf	16848,04	842,40				
Mód. sorszáma	új bszt módosítás	területe	5%-nyi terület (m ²)				
A1, A2, A33	Gksz	94931,18	4746,56	44485,51 m ² 4,449 ha	Az OTrT és a PMTrT követelményeinek a megfelelően az Erdészeti adat-szolgáltatás figyelembevételével beépítésre szánt területből újonnan kijelölt Ev-h terület	31966701,7 547m ² ; 3196,67 ha	3192,221ha
	K-Rek	27727,5	1386,38				
A32	K-t	8259,67	413				
A38	K-sp	14399	720				
A39	K-tü	12275	613,75				
G8	Gksz	14628,9	731,5				
Z3	K-sp	21393	1069,65				
B1	G	5180	259				
B2	K-Rek	1398,3	70				
B3	G	198640,9	9932,05				
B14	Gip	50707,28	2535,4				
B25	Gip	34876,6	1743,83				
B31	Gip	42089,35	2104,5				
B44	Gip/T	561838,81	28091,94				

Zöldterület kijelölés az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan

A Trtv. 12. § (3) bekezdésében szereplő követelményre figyelemmel, az újonnan – új beépítésre szánt területként – kijelölt lakó és vegyes területfelhasználású területek tekintetében szükségessé váló 5%-nyi zöldterület biztosítására az új városközpont területén és közvetlen környezetében kerülnek kijelölésre Z-kp* területfelhasználású területek. Mivel az új beépítésre szánt területek kiterjedése nem jelentős, az 5%-nyi területek összevonásra kerülnek annak érdekében, hogy rendeltetésszerűen használható közpark(ok) valósuljanak meg, erre a Trtv. 12. § (3) bekezdésének második mondata lehetőséget biztosít.

Védelmi erdő kijelölés az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan

A Trtv. 12. § (3) bekezdésében szereplő követelményre figyelemmel, az újonnan kijelölt gazdasági és különleges területfelhasználású területek tekintetében szükségessé váló 5%-nyi védelmi erdő biztosítására a volt különleges beépítésre szánt katonai területen kerülnek kijelölésre Ev-h területfelhasználású területek.

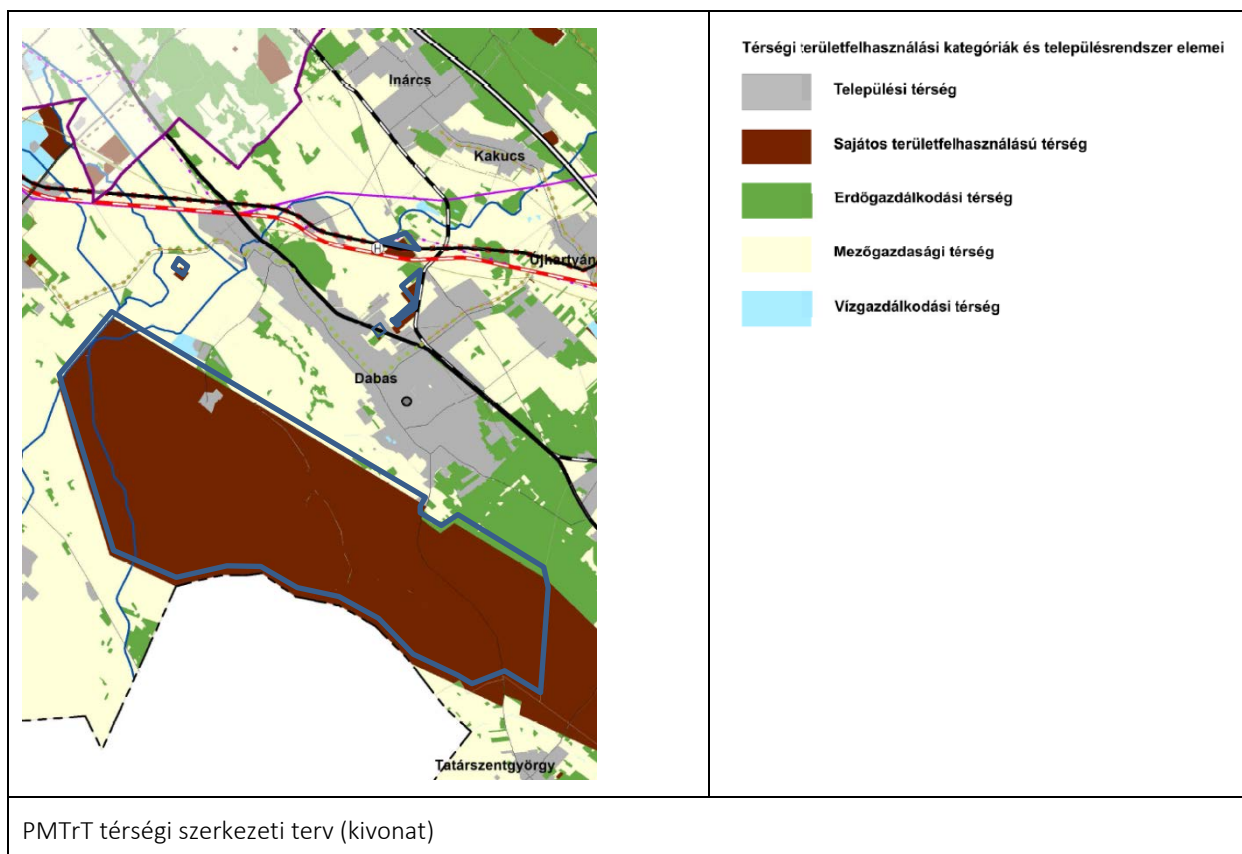
A fentiek alapján az új beépítésre szánt terület kijelölések összessége megfelel a Trtv. 12. § (3) bekezdésében foglalt követelményeknek.

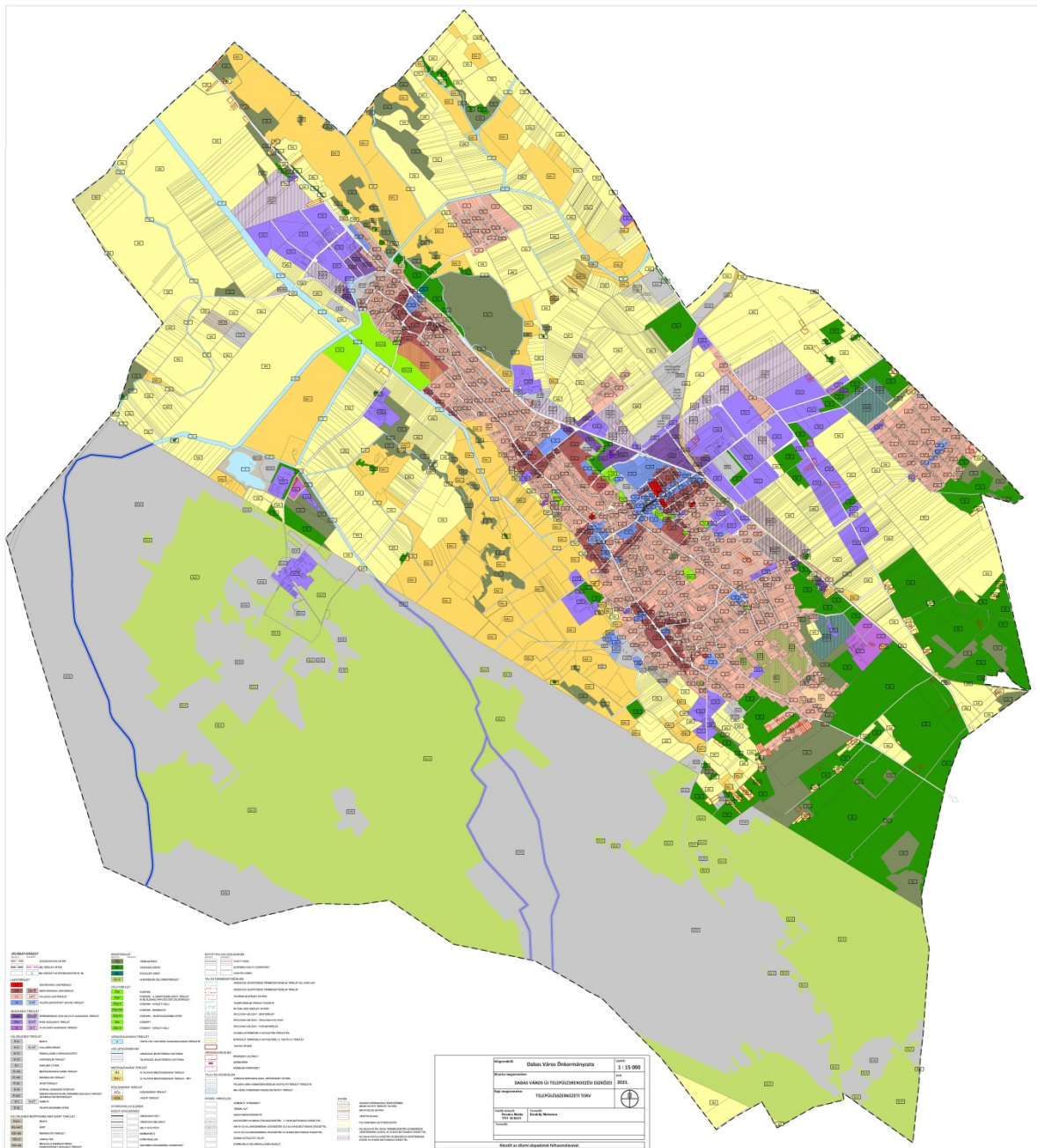
Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területein illetve Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területein nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a tervezet megfelel a Trtv. 13. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek.

5.2.3 Sajátos területfelhasználású térség területeinek a vizsgálata

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.





Tervezett TSZT szerkezeti tervlap - területfelhasználások

A tervezett TSZT a sajátos területfelhasználású térségen területén belül legnagyobb részben különleges beépítésre szánt honvédelmi (K-ht), honvédelmi célú erdőterület (Ev-h), a főúttól északra a nyárfás öntöző területén belül különleges beépítésre szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló területet (K-szv), a hulladéklerakó területén különleges beépítésre szánt hulladéklerakó területet (K-h), a szennyvíztisztító területén tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet (Gksz/T) és a Sári ipari parktól délre különleges beépítésre szánt bánya (K-b) területfelhasználást határoz meg. Mivel ezen térségi területfelhasználáson belül vízgazdálkodási terület nem jelölhető ki, így a meglévő, vízgazdálkodási

területfelhasználásba sorolandó természetes vízfolyások a szerkezeti tervlapon vonalas elemmel („országos illetve települési jelentőségű csatorna”) kerülnek meghatározásra.

A fentiek alapján a tervezett TSZT megfelel Trtv. 11. § e) pontjában meghatározott követelménynek.

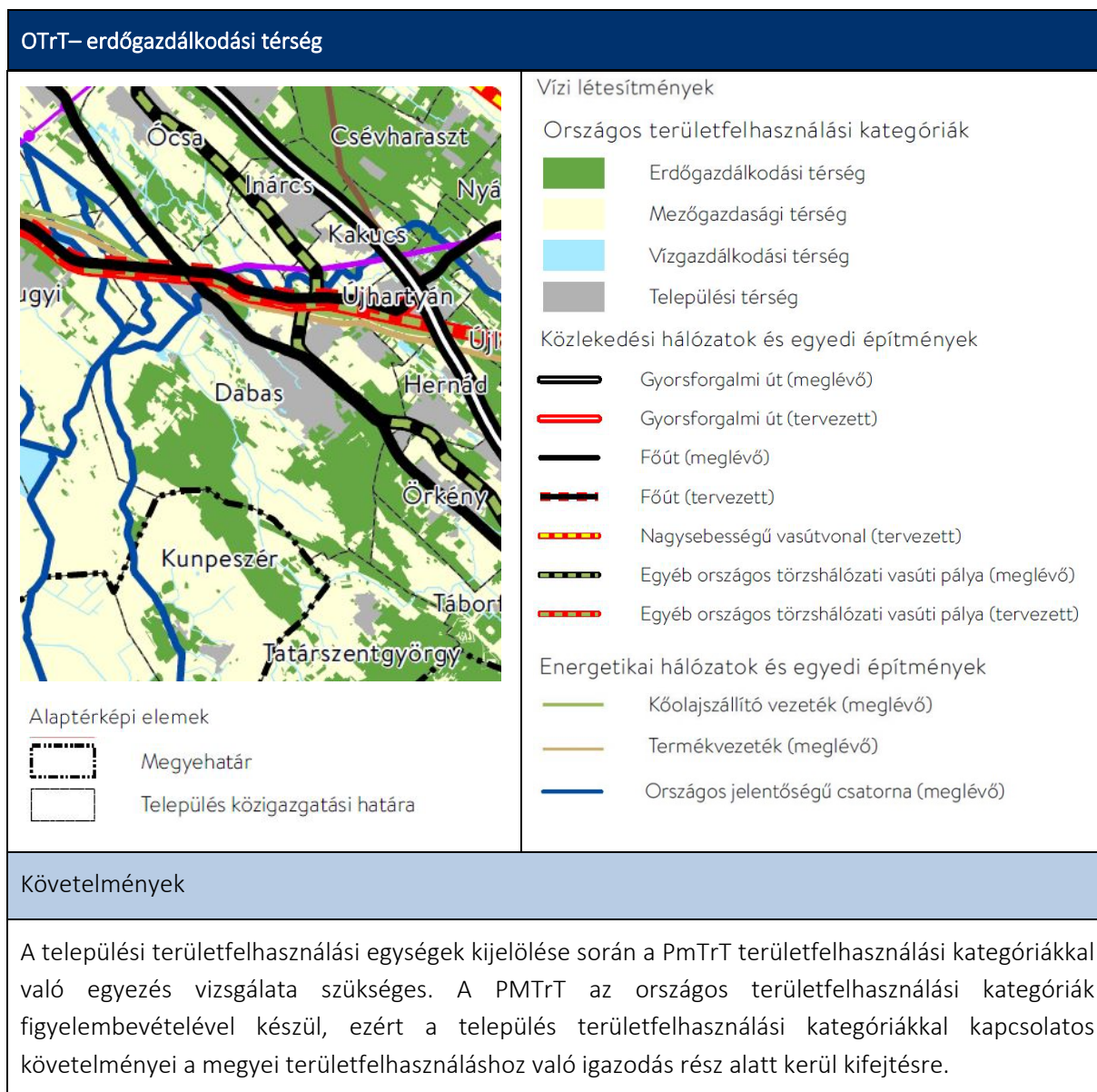
5.2.4 Erdőgazdálkodási térség területeinek (és az erdőterületek) vizsgálata

A szerkezeti tervlap területfelhasználási rendszerének a meghatározása – az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett – alapvetően az alábbi magasabb jogszabályok és követelmények alapján történt:

1. az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Ev);
2. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség területe;**
3. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdők övezete;**
4. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdőtelepítésre javasolt területek övezete;**
5. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség területe;**
6. A település **hatályos** Településszerkezeti terve (TSZT)

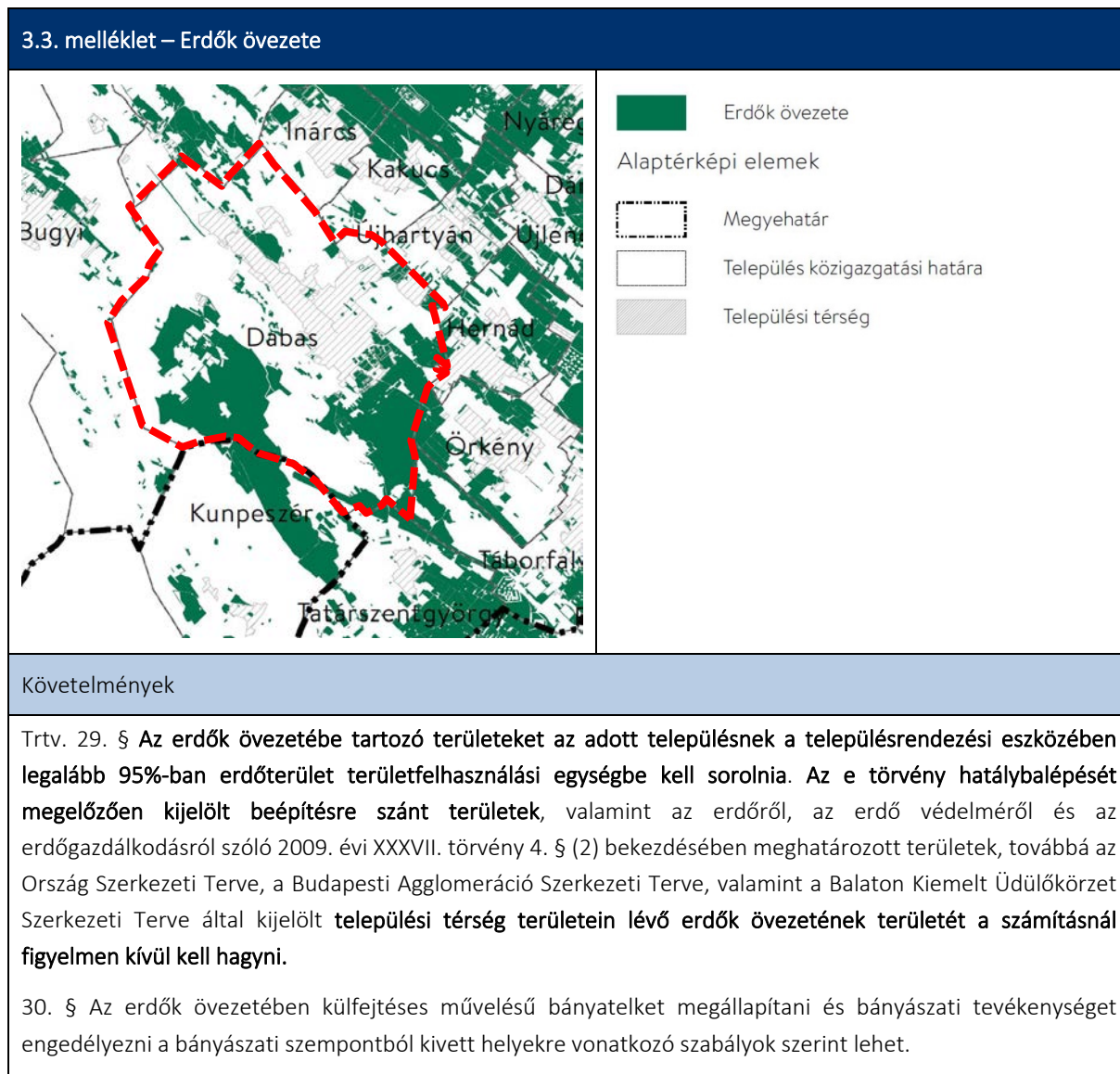
5.2.4./1. OTrT – ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

*„OTrT. 4. § 7. erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - **Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek** tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyekben a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt.”*



5.2.4./2. OTRT ÖVEZETEK – ERDŐK ÖVEZETE

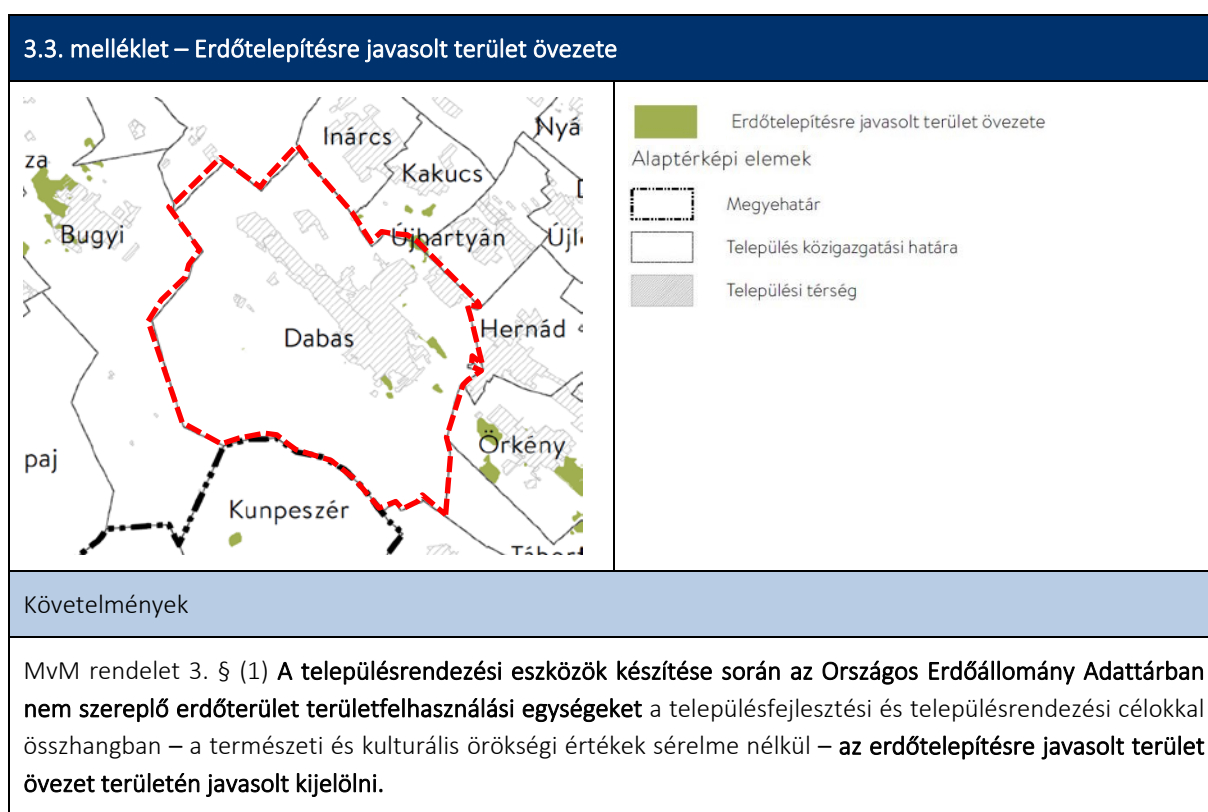
A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az erdőterületek kijelölése során az alábbiakat szükséges vizsgálni:



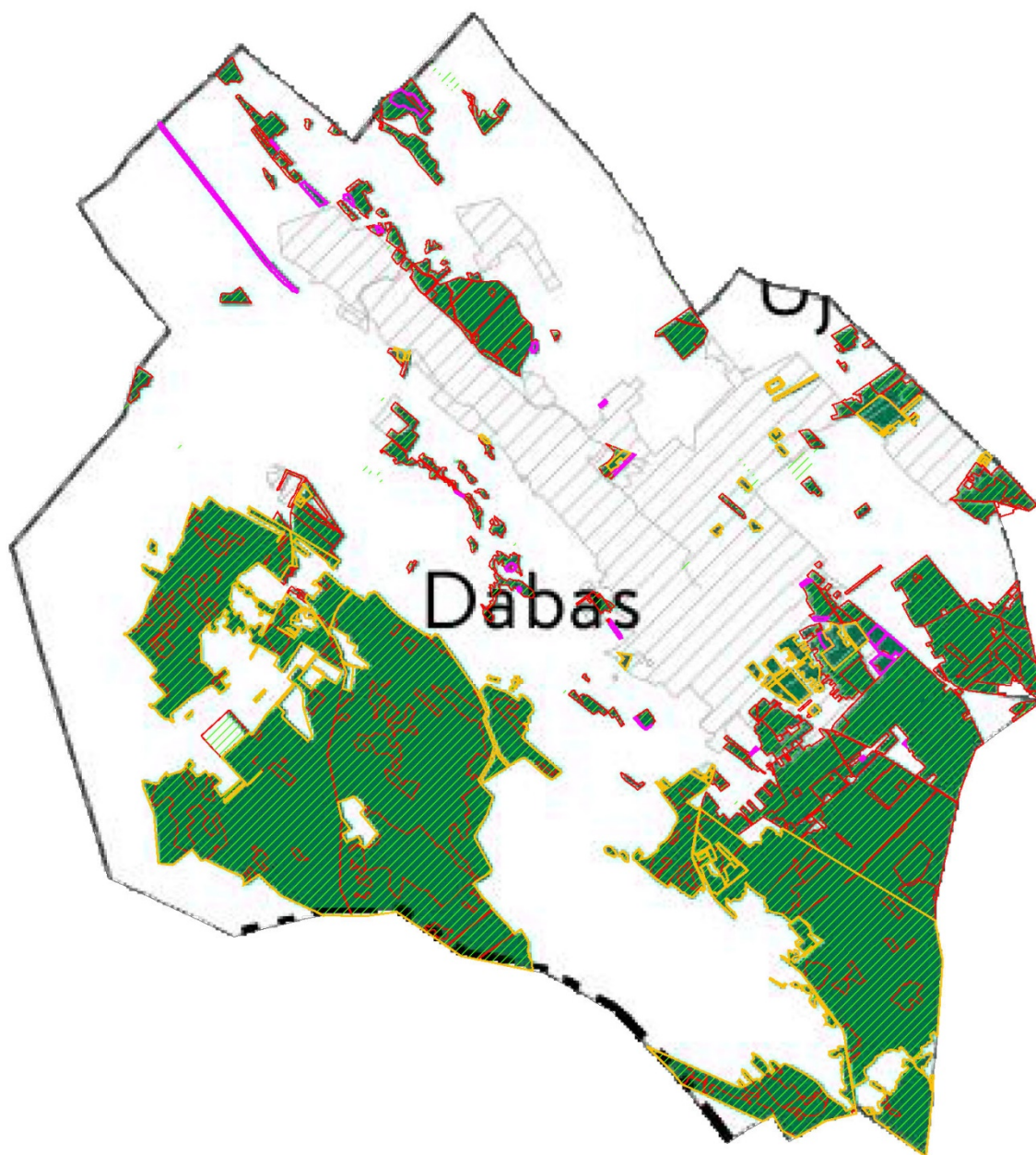
MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA			
	OTrT szerint erdők övezetébe tartozó területek (m ²) (ha) (%)	OTrT szerinti erdők övezetén belül a tervezett TSZT-n lehatárolt erdőterületek	eltérés OTrT szerint erdők övezete, tervezett TSZT-n nem erdő
a hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett	17294033,7931	16646368,9480	647664,8451
	1729,4	1664,6	64,8
	100	96,3	3,7


A fentiek alapján a tervezett TSZT megfelel Trtv. 29. §-ában meghatározott követelménynek. A tervezet abban az esetben is megfelel a jelzett követelménynek, ha a hatályos tervben már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek nem kerülnek levonásra, ebben az esetben az erdők övezetébe tartozó területek területén kijelölt erdők összterülete is nagyobb, mint az övezet területének 96%-a.

5.2.4/3. OTRT ÖVEZETEK – ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE




Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében erdő területfelhasználás nem kerül kijelölésre, az övezet területén a művelési ágak megfelelően mezőgazdasági területfelhasználású területeket jelöl a tervezett TSZT. A tervezet megfelel az MvM 3. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.




 OTrT - erdők övezete

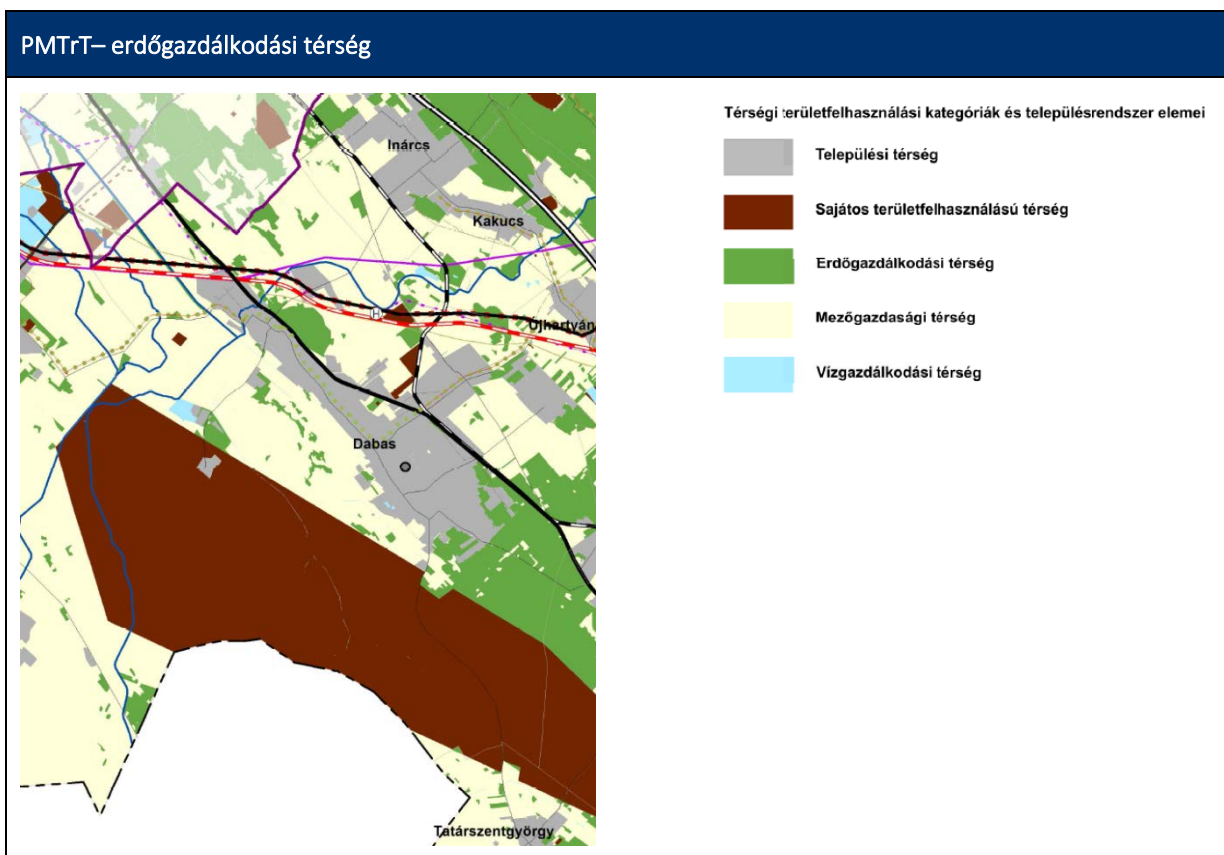
 ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN
- erdőterület

 tervezett TSZT - erdő
területfelhasználás

 eltérő területfelhasználás

 a hatályos TSZT-n jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek,
melyek a Trtv. 29. § alapján, figyelmen kívül hagyandó erdők
övezetében tartozó területek

5.2.4./4. PMTRT – ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG



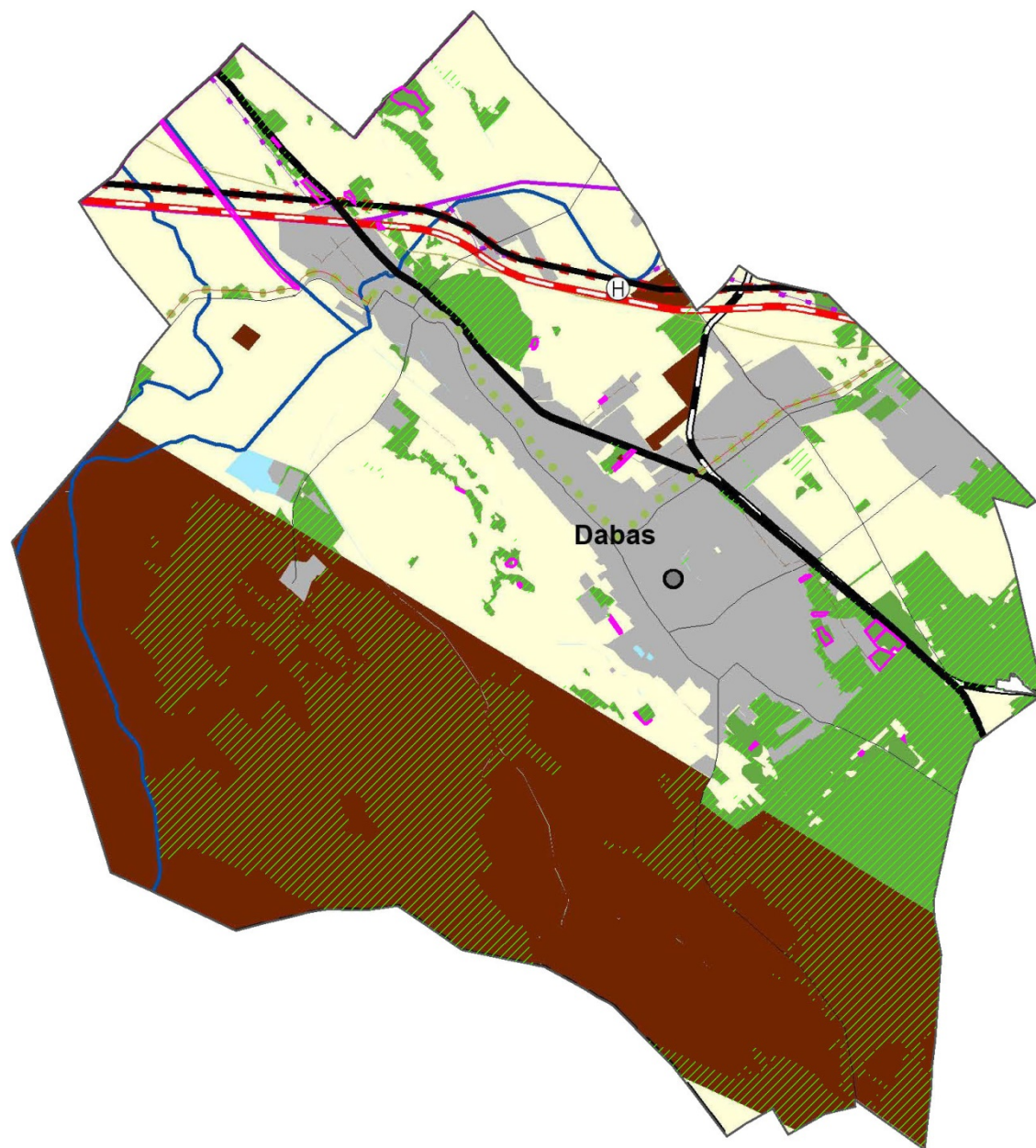
Követelmények








Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a)* az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell meghatározni;

TERÜLET KIMUTATÁS				
erdőgazdálkodási térség a megyei terv szerint (ha)	OTrT szerinti erdők övezete (ha)	eltérő területfelhasználás (ha)	lehatárolt erdőterület a tervezett TSZT-n (ha)	
			összes erdő területfelhasználás	erdők övezetében lévő
1880,3	1729,4*	64,8	1701,2 (Eg, Ek, Ev) + 3196,45 (Ev-h)	1664,6*

*nem számítva a hatályos TSZT-n korábban jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területeket, lásd előző kifejtés



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Települési térség - (PMTrT) | | |
|  | Sajátos területfelhasználású térség - (PMTrT) | | |
|  | Erdőgazdálkodási térség - (PMTrT) | | |
|  | Mezőgazdasági térség - (PMTrT) |  | Erdő területfelhasználás - (TSZT) |
|  | Vízgazdálkodási térség - (PMTrT) |  | eltérés (PMTrT erdőgazdálkodási térség - TSZT NEM erdő területfelhasználás terület) |

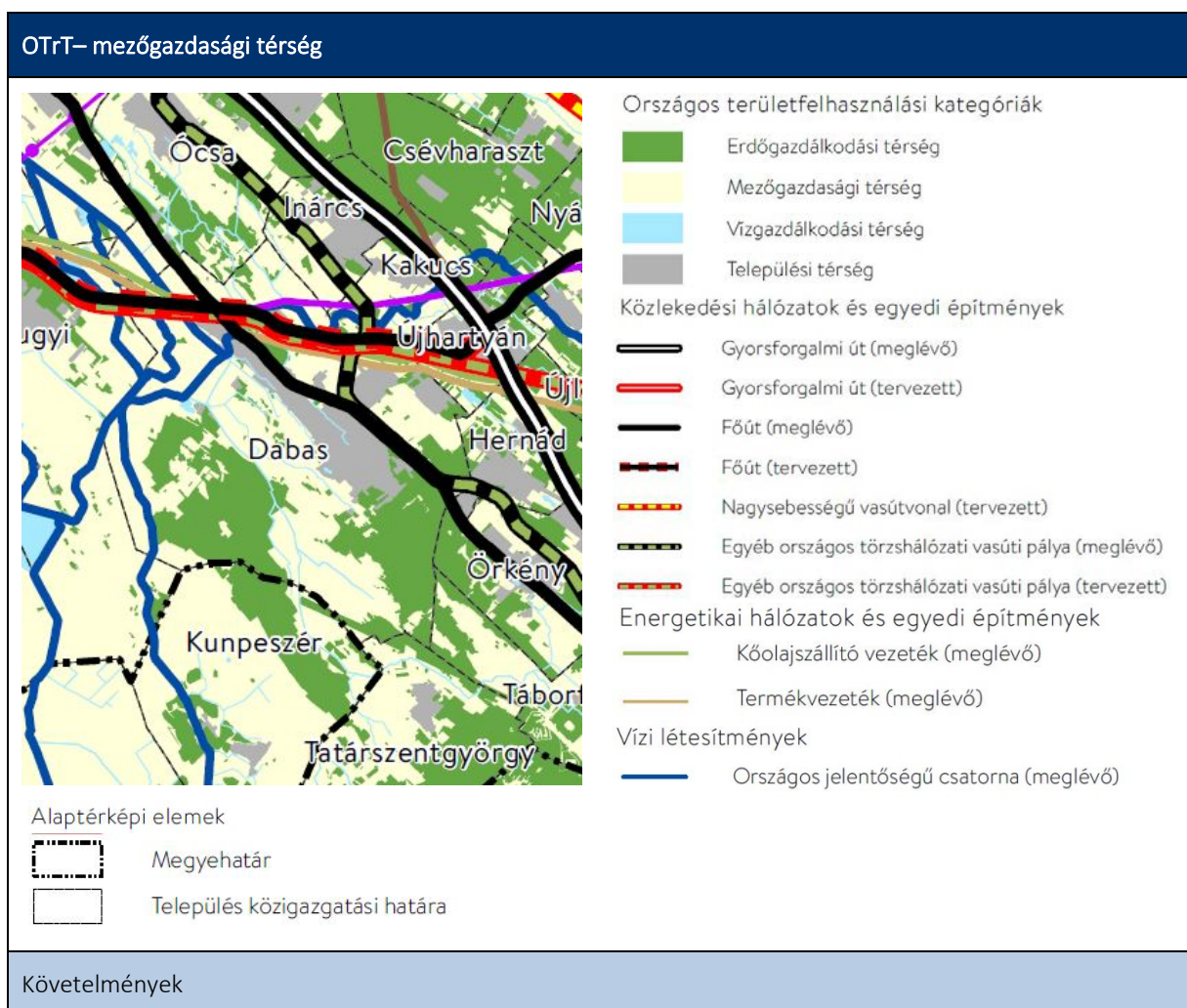
5.2.5 Mezőgazdasági térség területeinek vizsgálata

A szerkezeti tervlap területfelhasználási rendszerének a meghatározása – az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett – alapvetően az alábbi magasabb jogszabályok és követelmények alapján történt:

1. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**;
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**;
3. A település **hatályos** Településszerkezeti terve (TSZT)

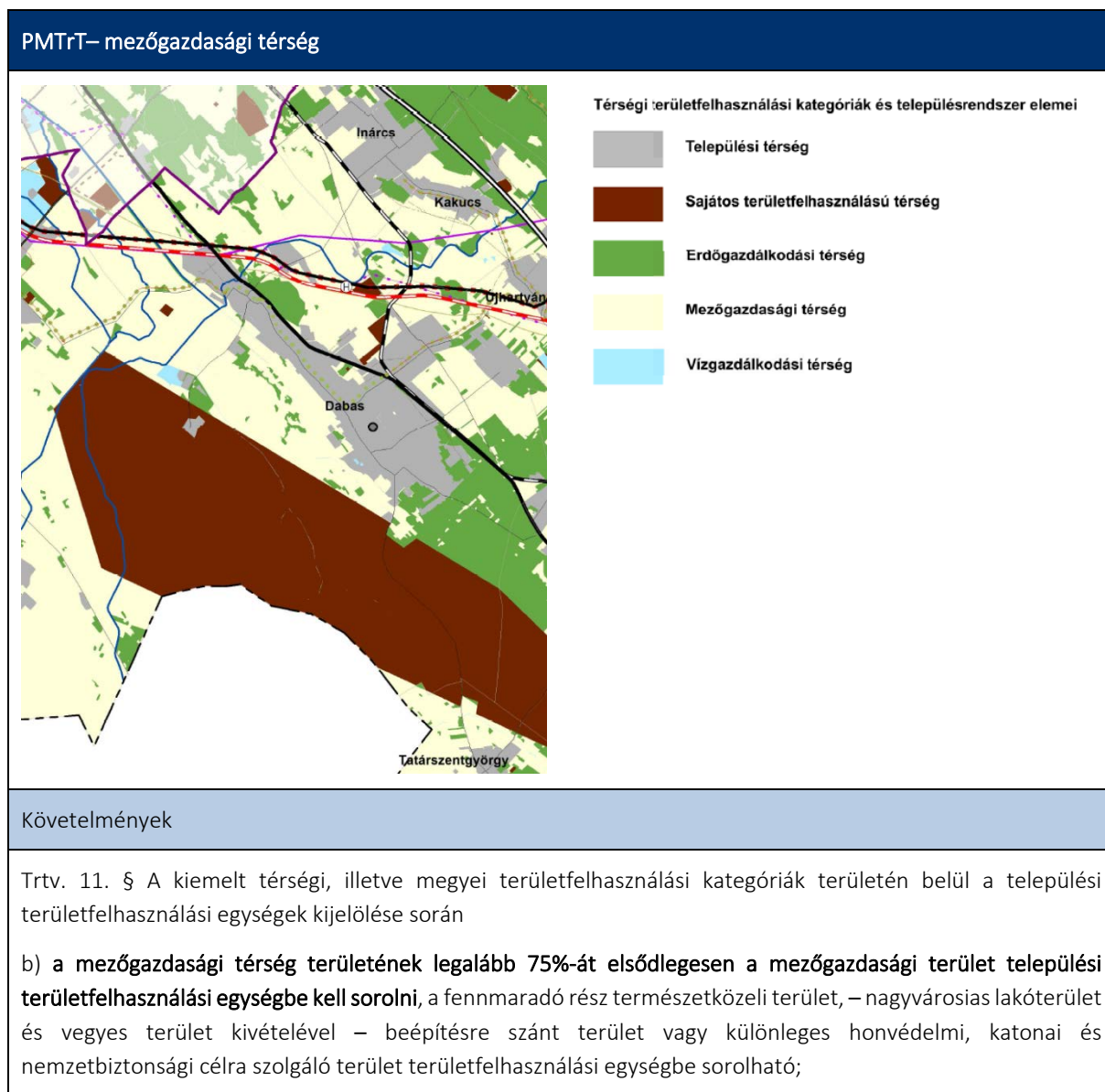
5.2.5./1. OTrT – MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

OTrT 5.§ (2) bekezdés „1. mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyepek - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.”



A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a PMTrT területfelhasználási kategóriákkal való egyezés vizsgálata szükséges. A PMTrT az országos területfelhasználási kategóriák figyelembevételével készült, ezért a település területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelményei a megyei területfelhasználáshoz való igazodás rész alatt kerül kifejtésre.

5.2.5./2. PMTRT – MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

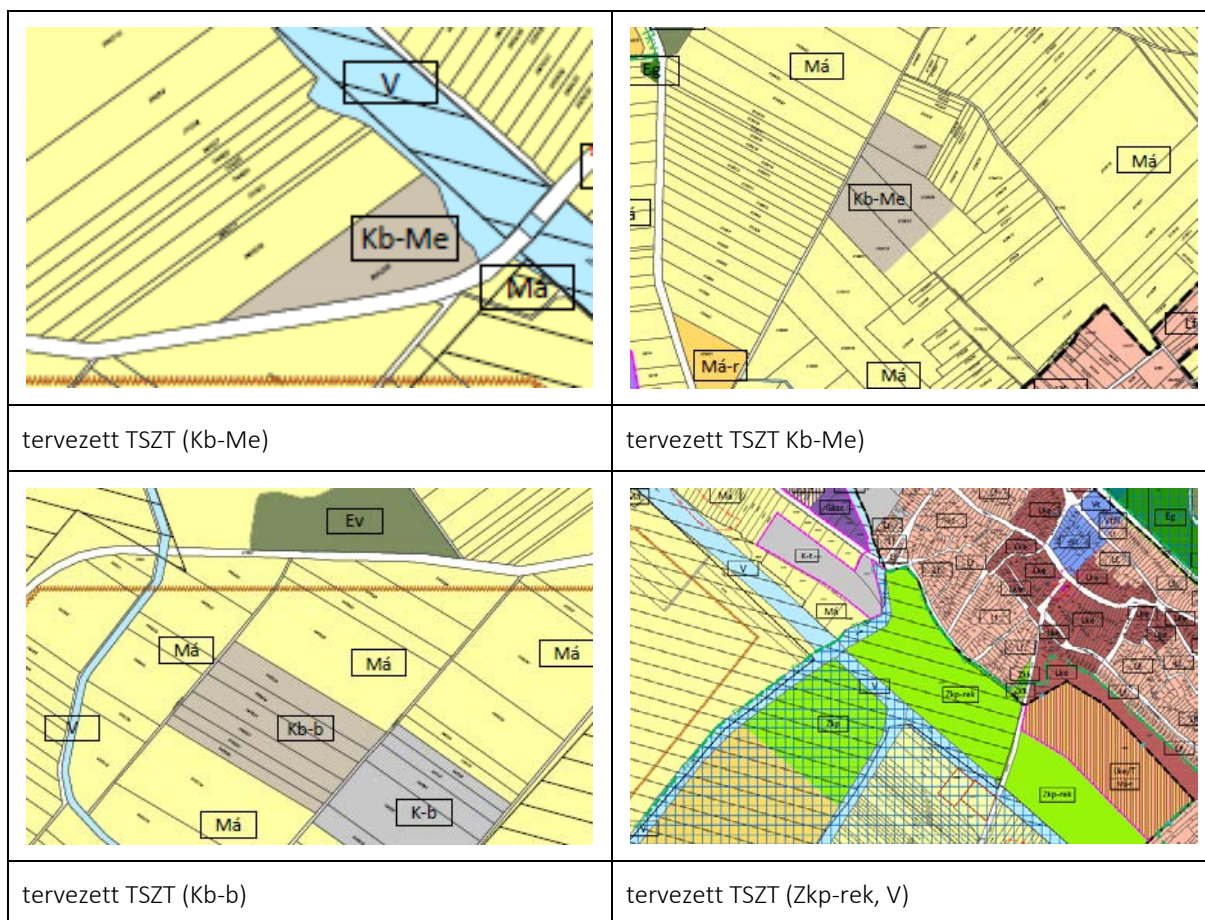


TERÜLET KIMUTATÁS			
	mezőgazdasági térség a PMTrT terv szerint	eltérő területfelhasználás PMTrT Ma TSZT nem Ma	lehatárolt mezőgazdasági terület a tervezett TSZT-n PMTrT ma térségen belül lévő
ha	5530,0	656,39	4873,61
%	100	11,9	88,1

A TSZT tervezete az alábbi térségi területi mérleg alapján megfelel a TrTv. 11. §- ban foglalt követelménynek.

„b) a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

A terv ezen területeken meghatároz beépítésre nem szánt Kb-Me (megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló) területet, továbbá beépítésre nem szánt Kb-b (bánya) területet, illetve a hatályos településszerkezeti terv alapján Zkp-ek (közpark – rekreáció), és V (vízgazdálkodási) területet, továbbá a városközponthoz kapcsolódóan újonnan Gksz (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági) területet.










Három területegység nem felel meg a Trtv-ben foglalt követelményeknek, amely területeket az alábbi ábra piros jelöléssel tartalmazza. A különleges beépítésre nem szánt, vízgazdálkodási illetve zöldterületek meghatározását a következők indokolják:

-

- 1. A fennálló napelemparkok TSZT-ben történő meghatározását és rögzítését az OTÉK írja elő, így a Kb-Me területfelhasználási egységek kijelölése jogszabály alapján indokolt.
- 2. A Kb-b jelű bányaterületek kijelölése érvényes hatósági engedély alapján történt.
- 3. A vízgazdálkodási terület és a zöldterület meglévő területfelhasználású területek.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Települési térség - (PMTrT) | | |
|  | Sajátos területfelhasználású térség - (PMTrT) | | |
|  | Erdőgazdálkodási térség - (PMTrT) | | |
|  | Mezőgazdasági térség - (PMTrT) |  | Mezőgazdasági terület - (tervezett TSZT) |
|  | Vízgazdálkodási térség - (PMTrT) |  | eltérés (PMTrT mezőgazdasági térség - TSZT NEM mezőgazdasági terület) |

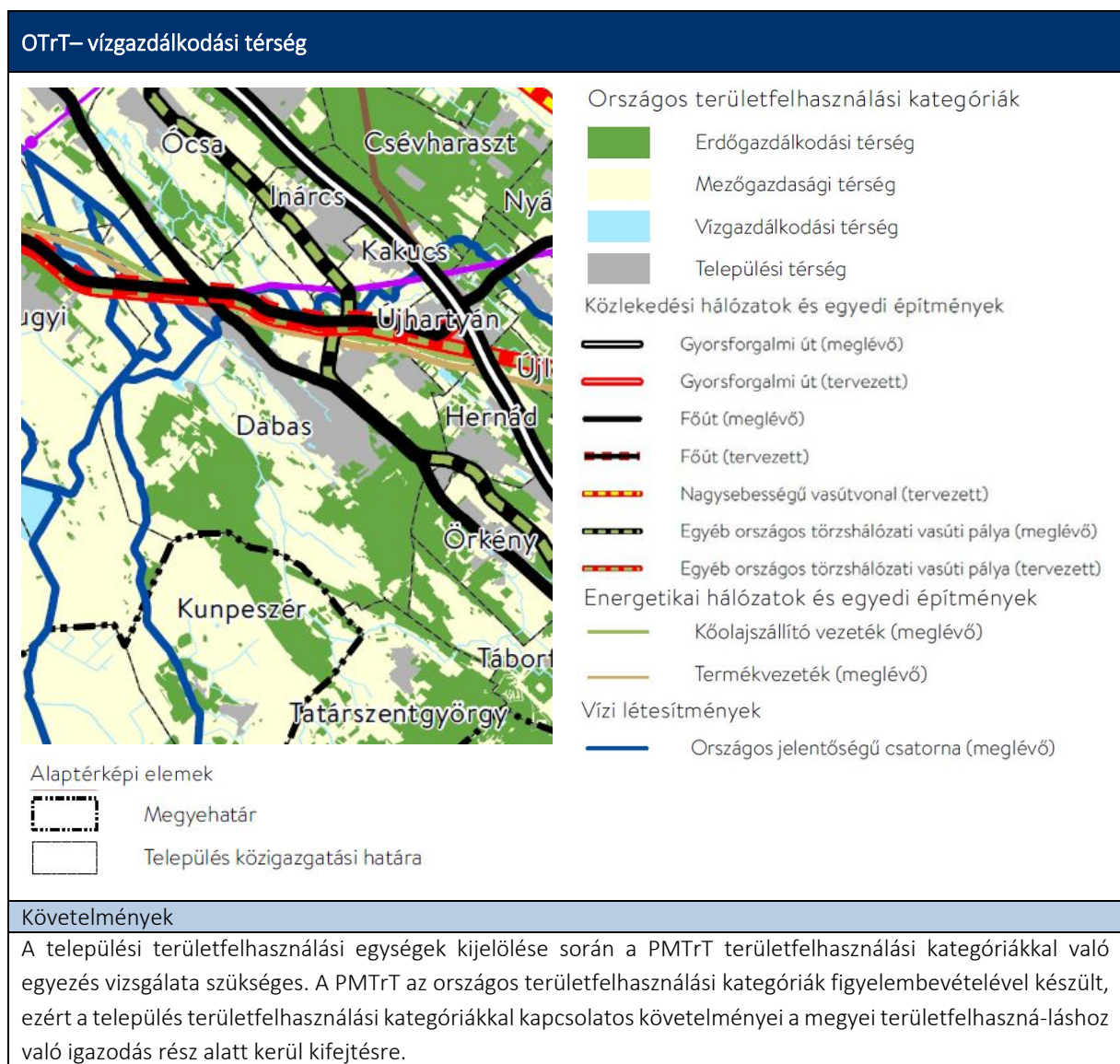
5.2.6 Vízgazdálkodási térség területeinek vizsgálata

A szerkezeti tervlap területfelhasználási rendszerének a meghatározása, - az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett, - alapvetően az alábbi magasabb jogszabályok és követelmények alapján történt:

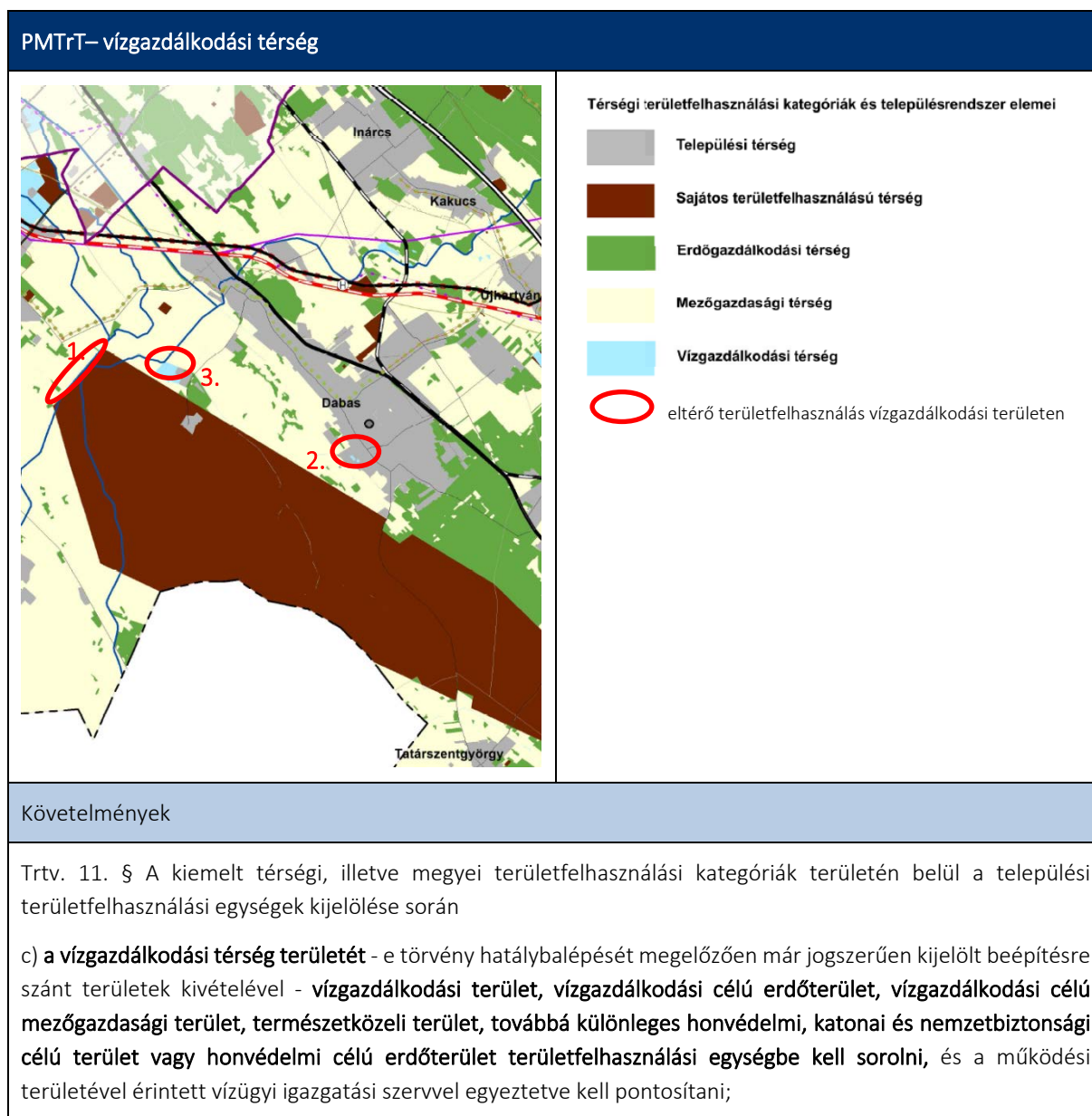
1. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
3. A település **hatályos** Településszerkezeti terve (TSZT)

5.2.6./1. OTrT – VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

OTrT 4.§ „56. vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak.”



5.2.6./2. PMTrT – VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG



A vízgazdálkodási térség területeit a tervezet – az alábbiak kivételekkel – vízgazdálkodási területfelhasználásban határozza meg:



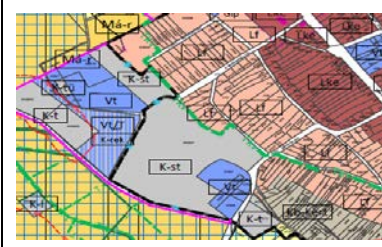
1. K-ht (honvédelmi) területfelhasználásba sorolt területek
2. Dabas-Gyón Strand területének egy része
3. Malév-tó területe

A PMTrT területi mérleg kisebb területet határoz meg térmértékben mint a PMTrT-n jelölt kiterjedés, a területi mérleg az OTTrT –n jelölt vízgazdálkodási térségnek felel meg.

1. K-hv területfelhasználásba sorolt területek

A területek megfelelnek a Trtv. 11. § c) pontjában foglalt követelményeknek, miszerint vízgazdálkodási térségen belül **különleges honvédelmi, katonai területfelhasználás kijelölhető.**

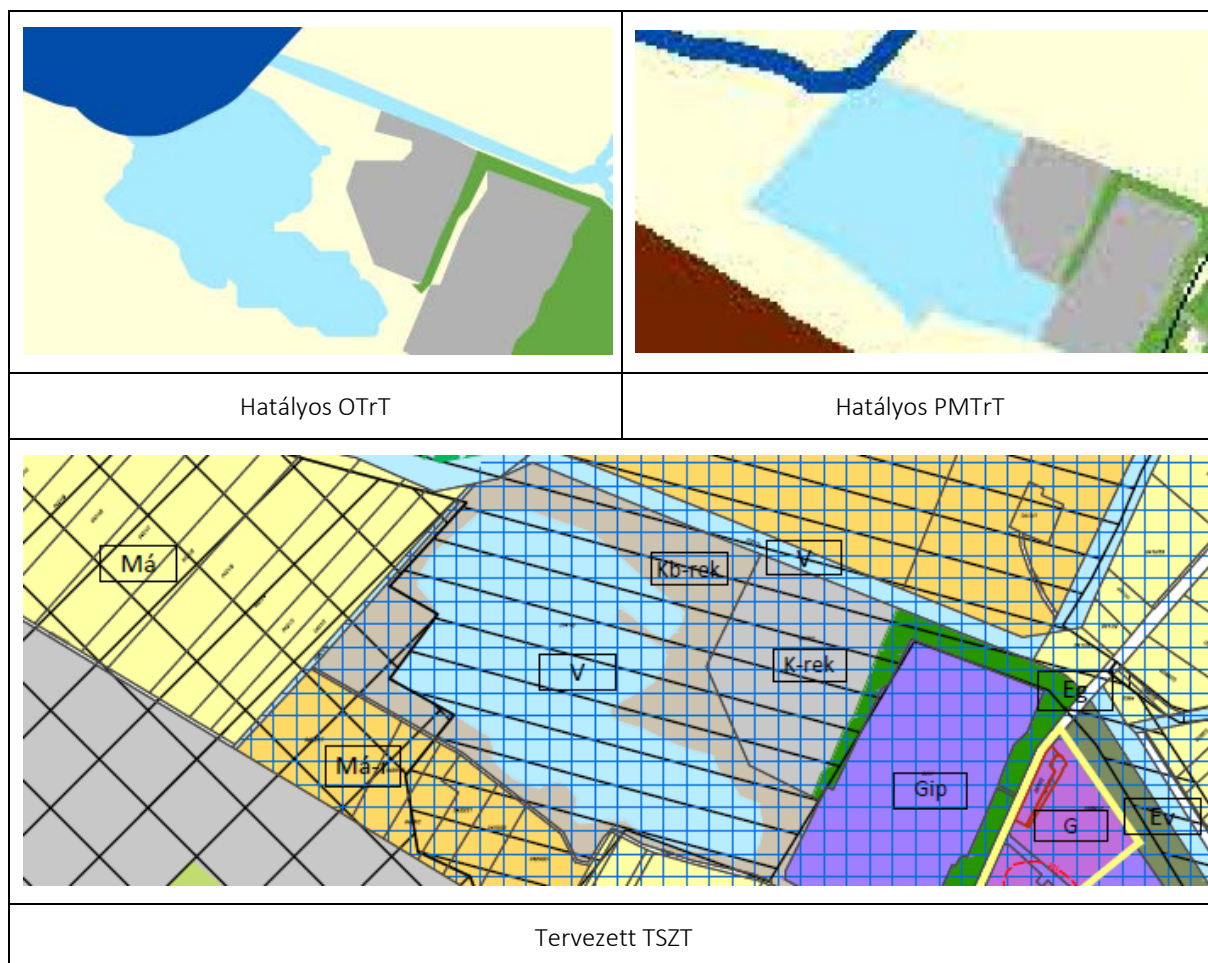
2. A Dabas-Gyóni Strand területe megfelel a Trtv. 11. § c) pontjában foglalt követelményeknek, miszerint az e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek pontosítása nem szükséges.

		
Hatályos PMTrT	Hatályos TSZT	Tervezett TSZT

3. Malév-tó területe a PMTrT térségi szerkezeti tervében rögzített térségi területfelhasználásnak nem, de az OTrT-ben pontosabban rögzített térségi területfelhasználásnak megfelel. Az önkormányzat a Malév – tó partvonalát körbefogó szárazulatot különleges beépítésre nem szánt területként tervezi szabályozni, mivel a vízfelület területének kiterjedését nem kívánja bővíteni.

A tervezet megfelel az OTrT térségi területfelhasználásának, ugyanakkor a 11. § c) pont alapján a vízgazdálkodási térség lehatárolása a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve pontosítható.

	
Orto fotó	Hatályos TSZT



A TSZT tervezete a fentiek figyelembevételével és a Trtv. 2021. július 1-én hatályba lépő módosításának figyelembevételével megfelel a TrTv. 11. § c) pontban foglalt követelménynek.

5.3 TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA

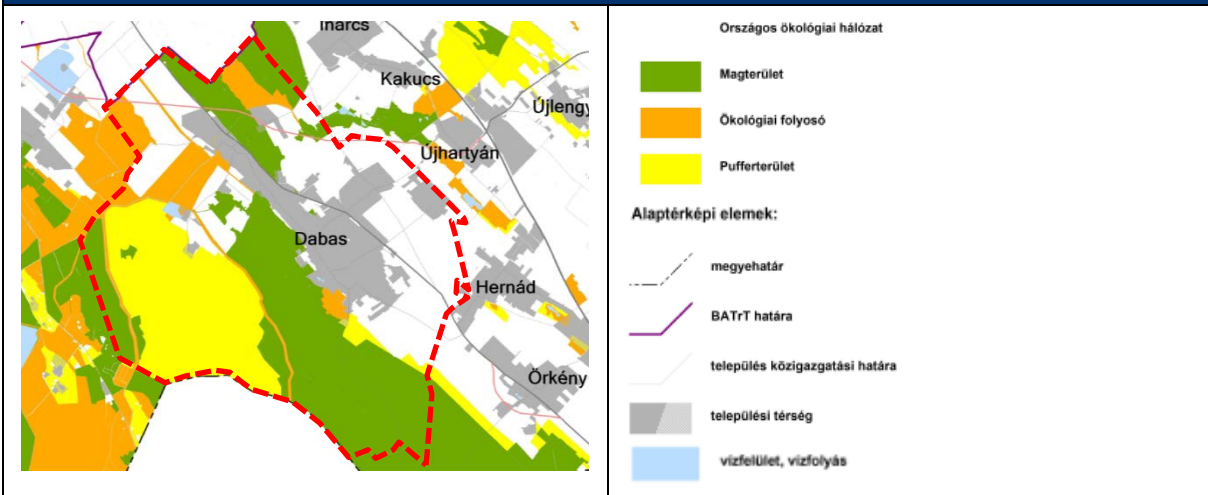
5.3.1 Az Országos Területrendezési Terv – OTrT – országos övezetei

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak érintik Dabas közigazgatási területét:

- | | |
|---|--|
| 1. Ökológiai hálózat magterületének övezete | 6. Erdők övezete |
| 2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | 7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete |
| 3. Ökológiai hálózat puffertületének övezete | 8. Tájképvédelmi terület övezete |
| 5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | 10. vízminőség-védelmi terület övezete |
| | 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete |

A Dabast érintő országos övezetek

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete
 3.1. melléklet – Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
 3.1. melléklet – Ökológiai hálózat puffterületének övezete



Követelmények

Trtv. 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – **csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) **Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:**

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén **beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.** Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

Trtv. 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési

tértséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben **olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén **a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.** Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.








Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben **olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – **a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.**

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

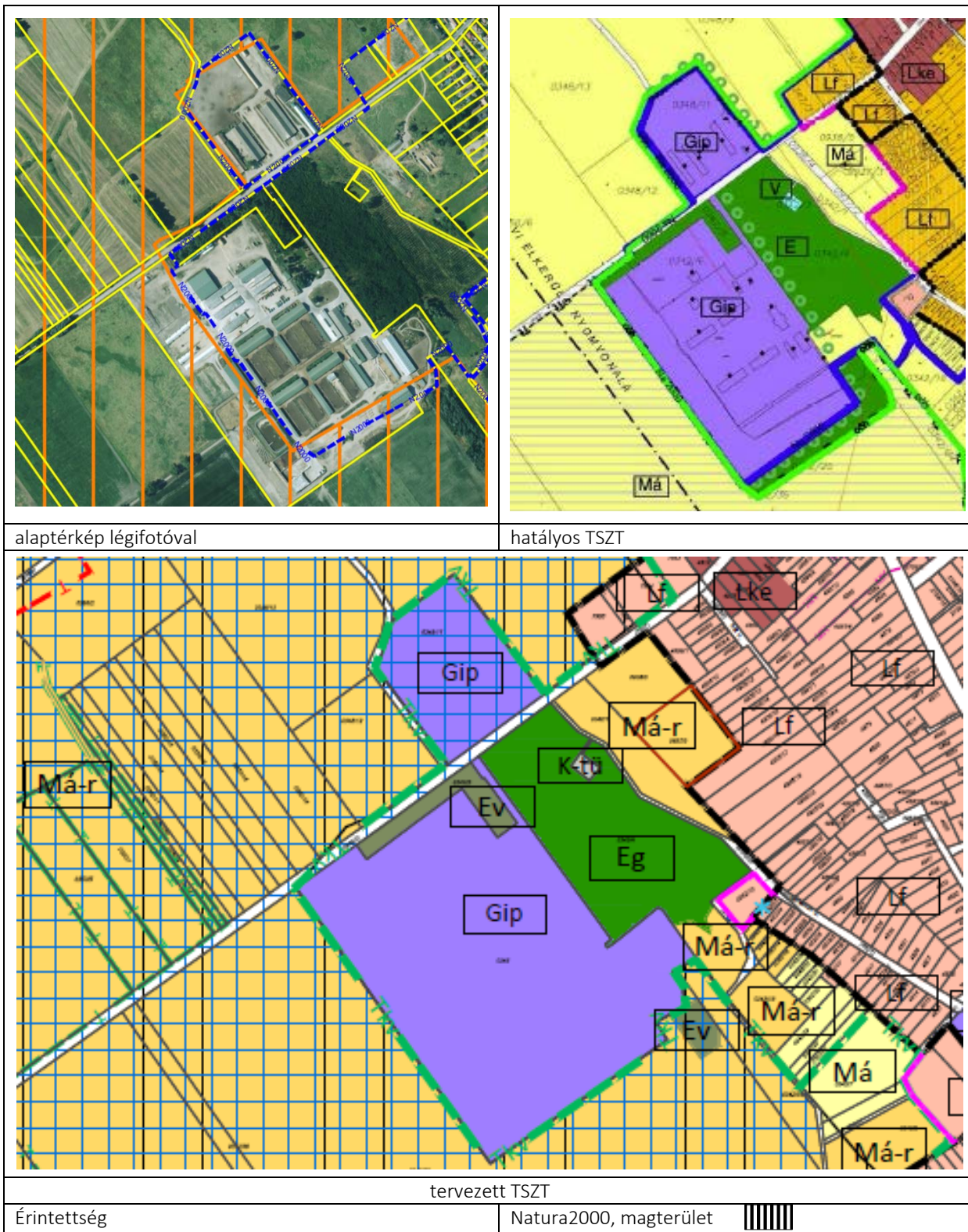


	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET - OTfT		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET - ADATSZOLGÁLTATÁS
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ - OTfT		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ - ADATSZOLGÁLTATÁS
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET - OTfT		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET - ADATSZOLGÁLTATÁS
			ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - TSZT

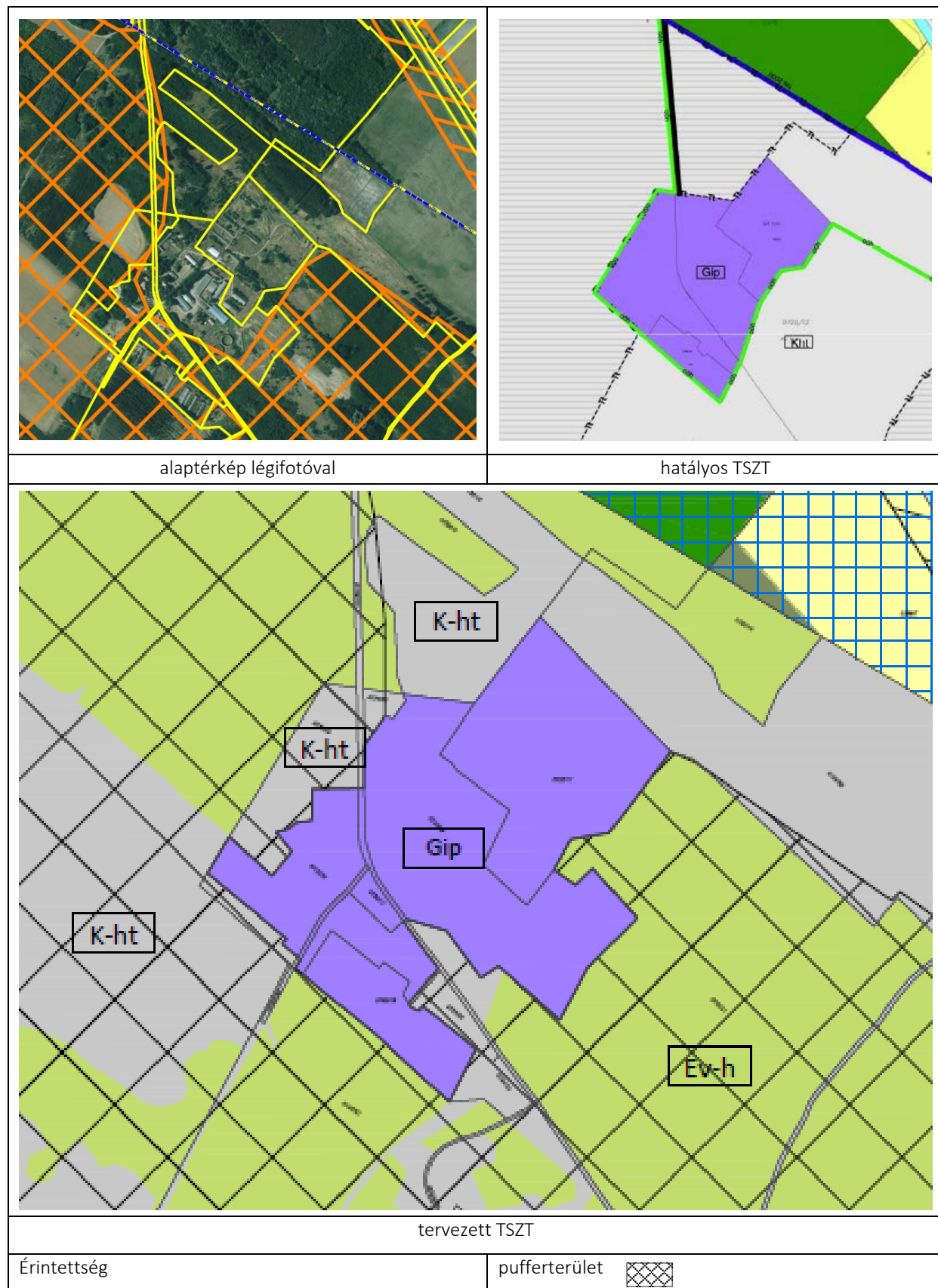
Dabas Város **Ökológiai hálózat elemei**
Az ökológiai hálózaton belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az ökológiai hálózati elemek lehatárolásának csekély mértékű pontosítása történik egyes ingatlanok esetében, minden esetben a lehatárolás telekhatárra történő igazításával, az alábbiak szerint:

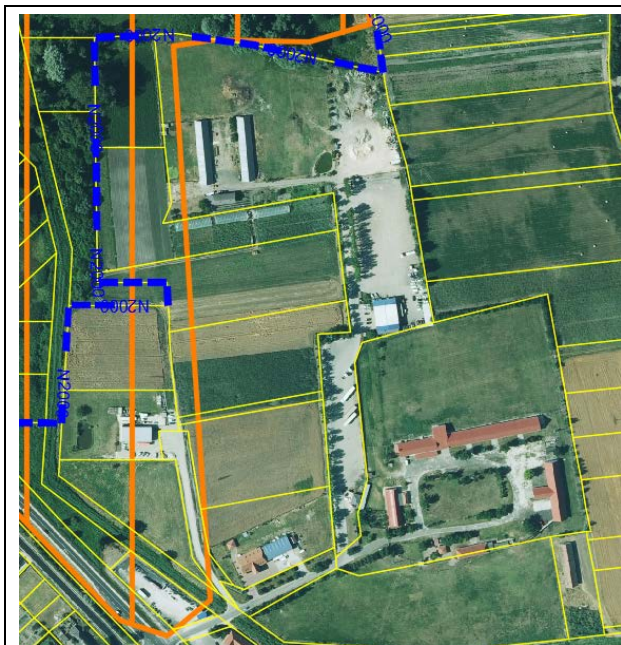
1. Lakto Kft. (Rét utca)



2. Pick major (Mánteleki út)



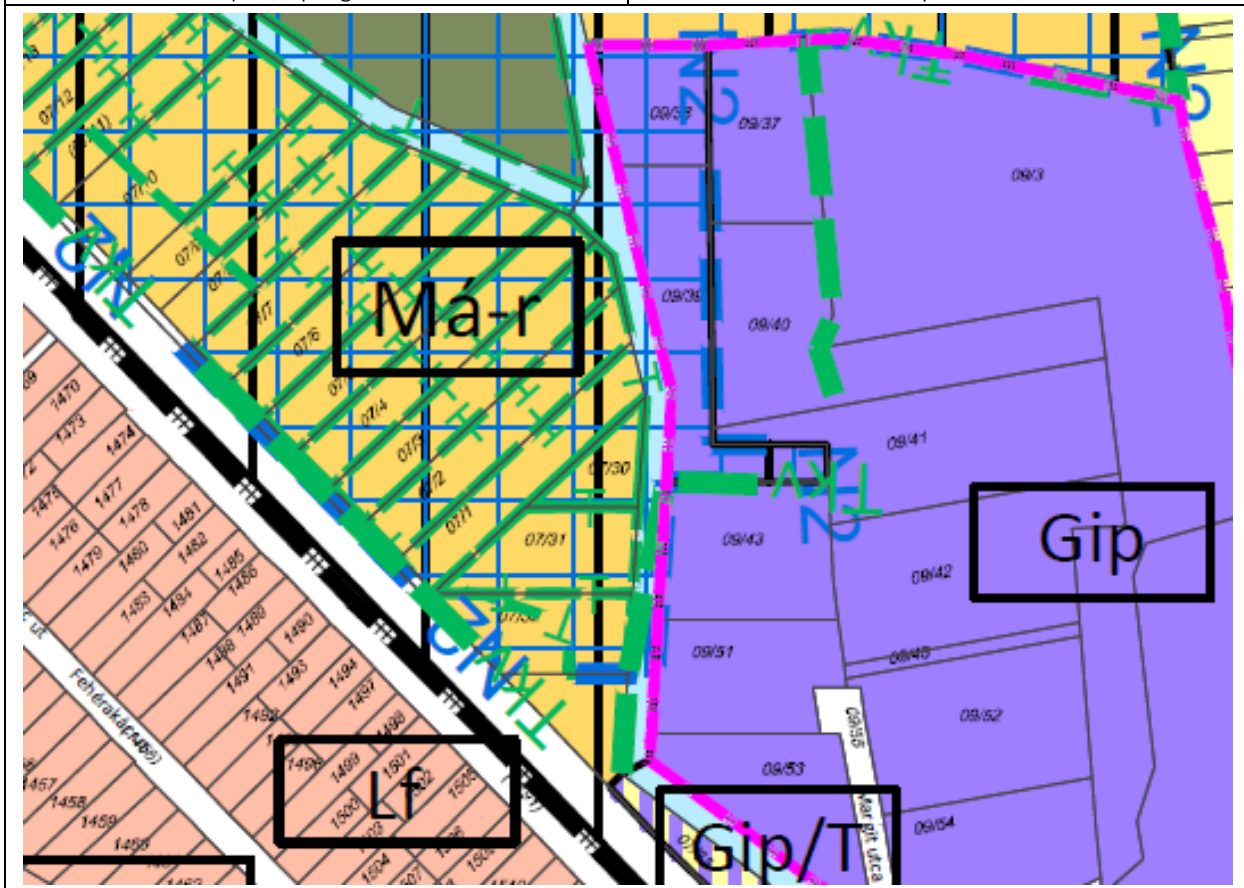
3. Margit utca



alaptérkép légifotóval




hatályos TSZT

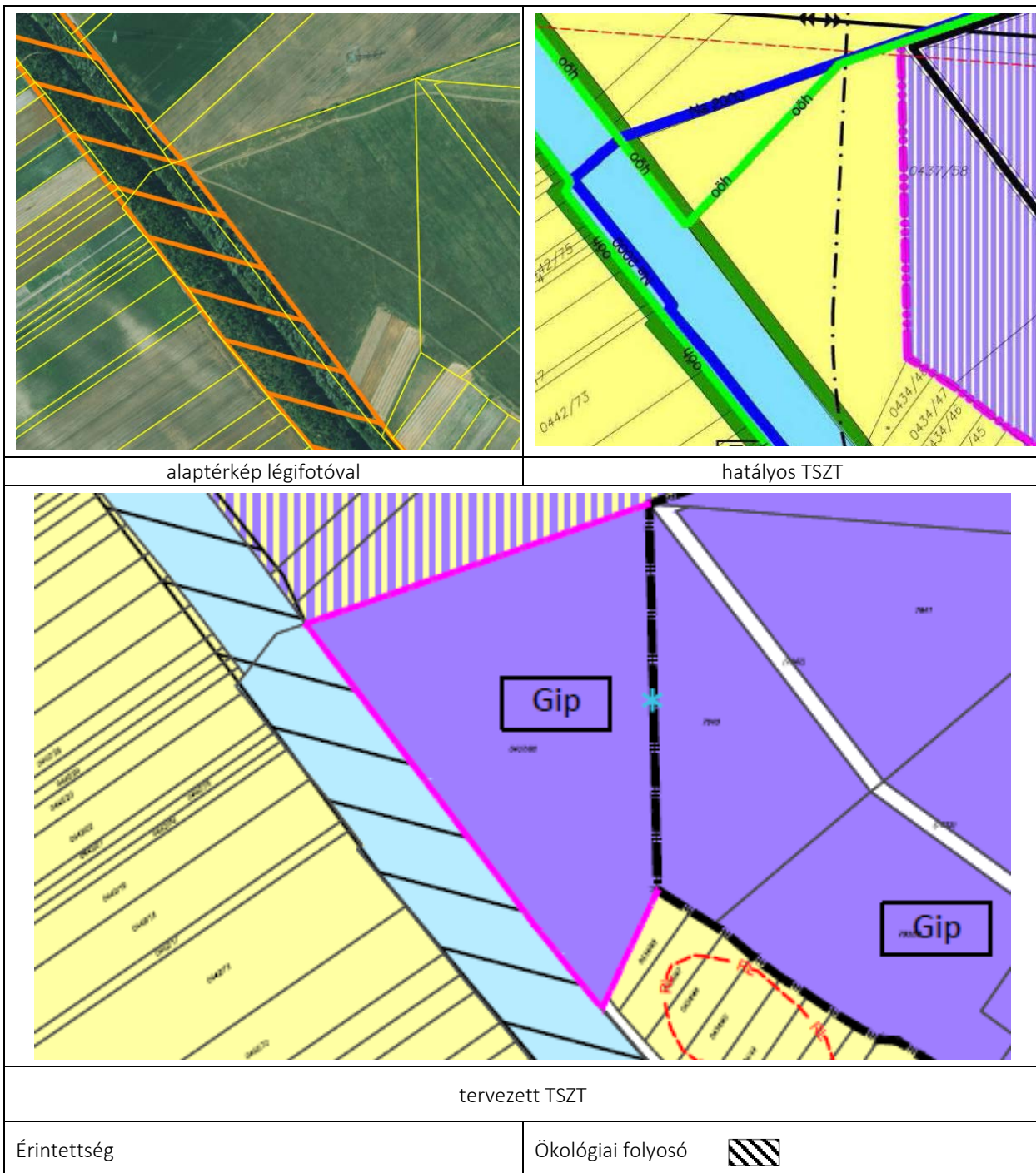


tervezett TSZT

Érintettség

magterület 

4. Sári Ipari Park

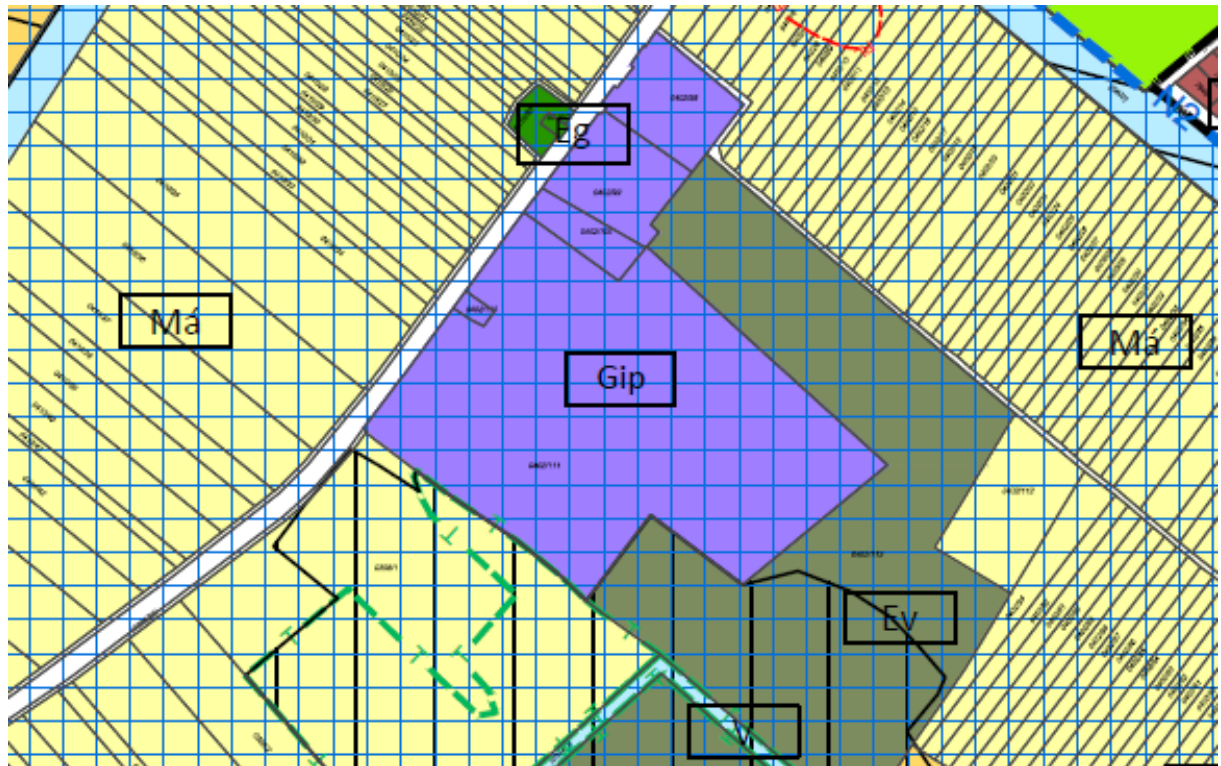


5. Olívia Kft. (Mántelevi út)



alaptérkép légifotóval

hatályos TSZT

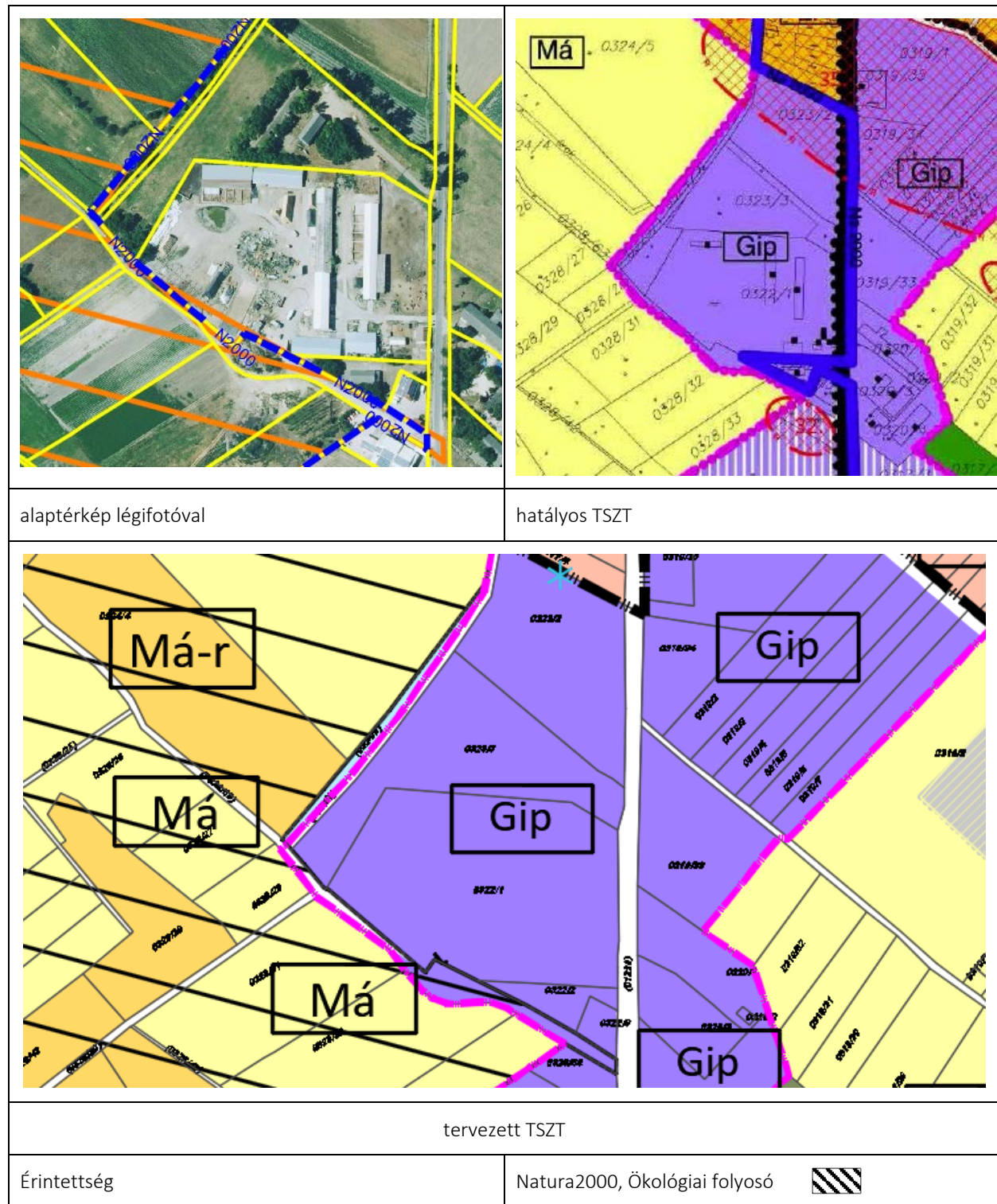


tervezett TSZT

Érintettség

magterület 

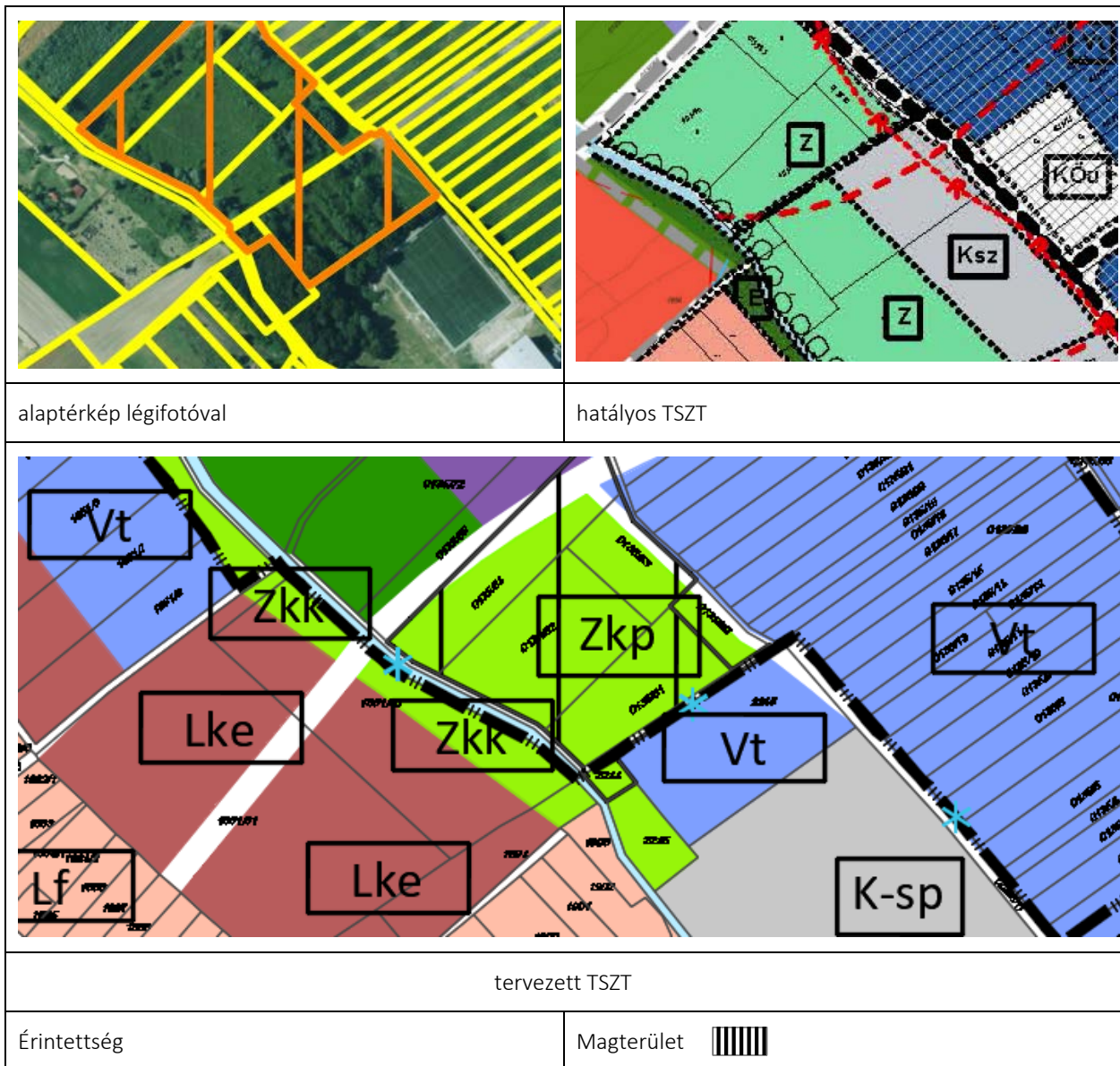
6. D-Meat Kft. (Tatárszentgyörgyi út)



7. Kisfaludy utca vége

<p>alaptérkép légifotóval</p>	<p>hatályos TSZT</p>
<p>tervezett TSZT</p>	
<p>Érintettség</p>	<p>Natura2000, magterület </p>

8. Parragh-tó környéke



A pontosítás a 2245 hrsz-ú telek esetében indokolt, annak érdekében, hogy a telek egy övezetben legyen meghatározható. A 2245 hrsz-ú telek kivett anyaggyödör, települési térségben található belterületi, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan.

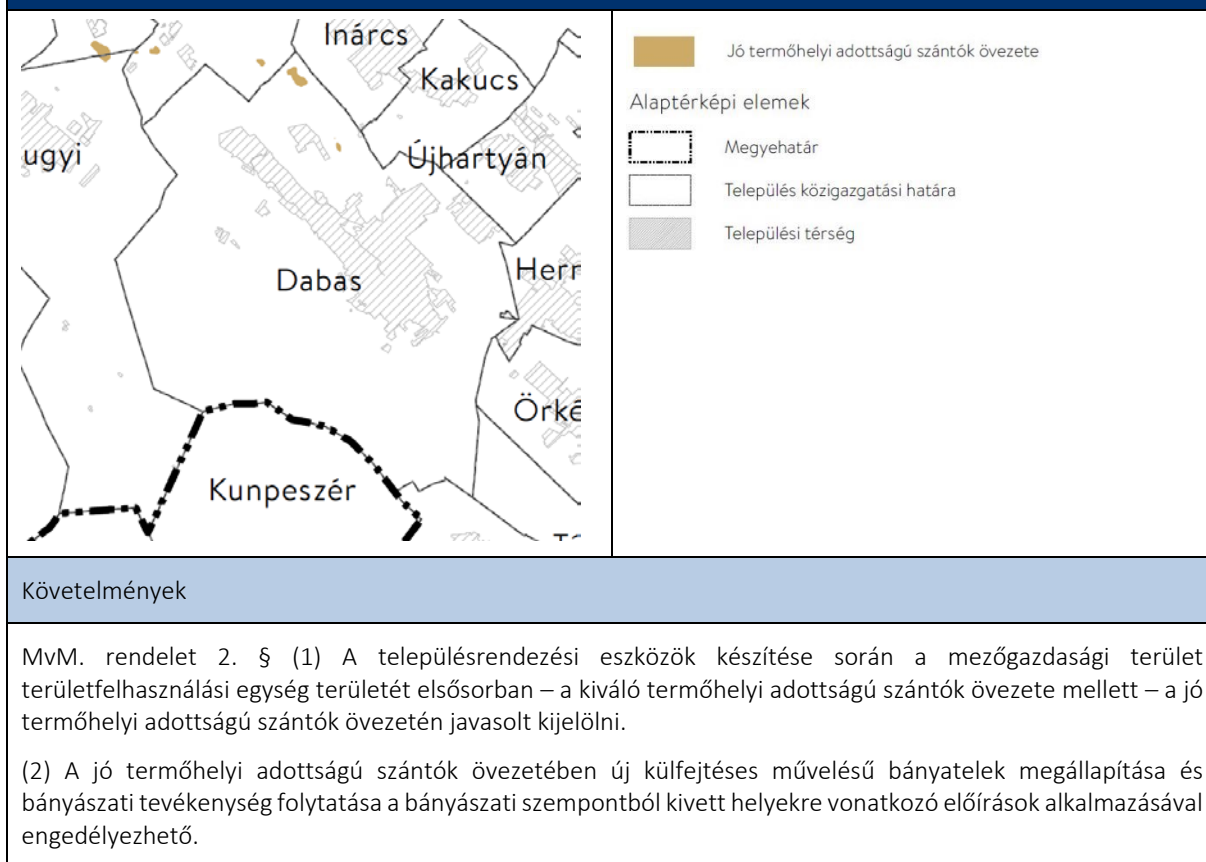
A telek a hatályos településrendezési eszközökben felében különleges beépítésre szánt regionális szabadidő sportközpont terület, felében zöldterület.



A fent jelzett pontosításokkal érintett területek lehatárolása

A tervezet – a fentiek alapján – az ökológiai hálózati elemekkel kapcsolatos Trtv és MVM követelményeinek megfelel.

3.2. melléklet – Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A jó termőhelyi adottságú szántók övezetének területét a tervezet Más területfelhasználásban és övezetben határozza meg, így a tervezet megfelel az MvM rendelet 2. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.

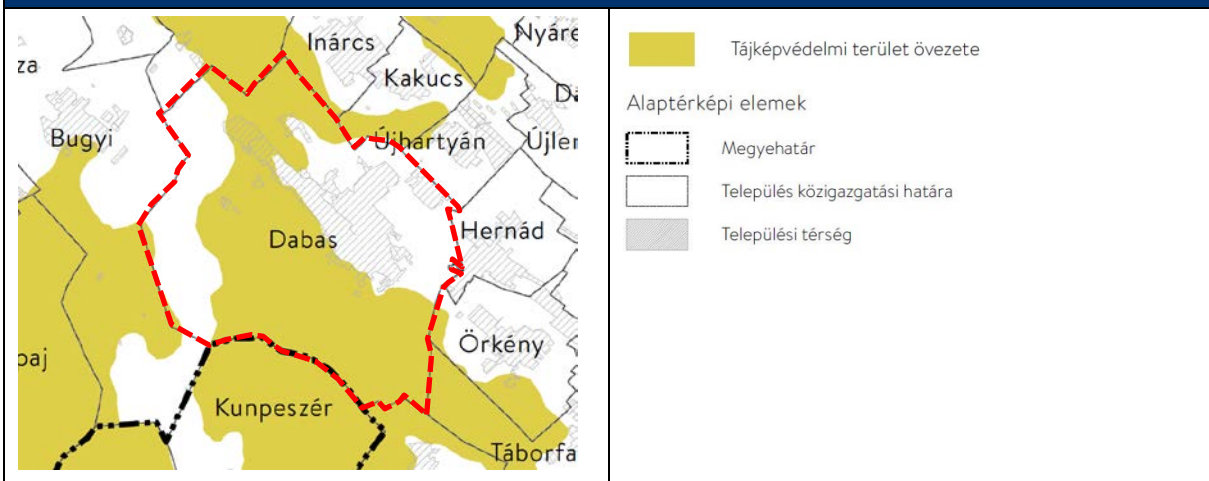
3.3. melléklet – Erdők övezete

kifejtése az 5.2.4./2. fejezetben

3.3. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

kifejtése az 5.2.4./3. fejezetben

3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete



Követelmények

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképf védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképf védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

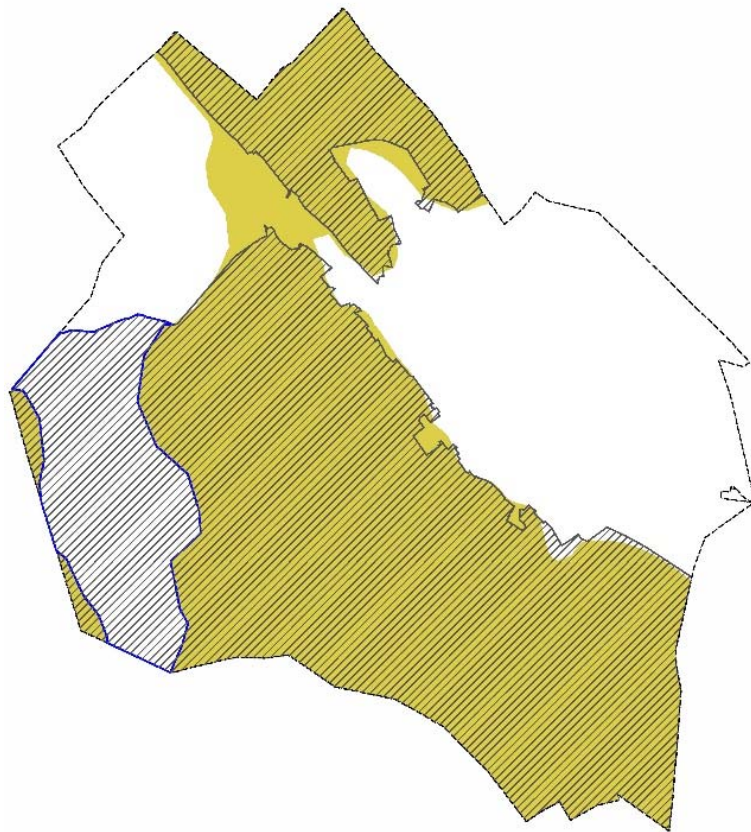
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.




A PMTrT és az MvM rendelet mellékletei a tájképvédelmi övezet területi lehatárolásának tekintetében összhangban vannak, azonban az adatszolgáltatásként kapott lehatárolás ezektől eltér.

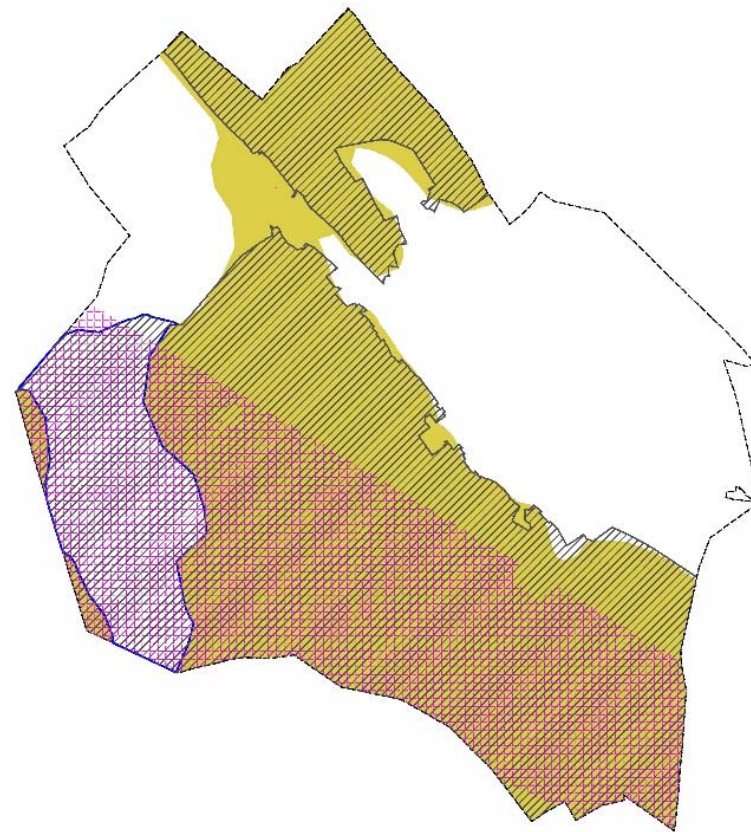
A tervezetben – a Trtv 22. §-nak megfelelően – a tájképvédelmi terület övezet területének lehatárolása a PMTrT szerkezeti terve szerinti települési térség lehatárolásának a figyelembevételével pontosításra kerül, az alábbiak figyelembevételével:





Az adatszolgáltatásban szereplő lehatárolás – a PMTrT lehatárolásától eltérően – nagy kiterjedésű honvédelmi és katonai célú terület övezetet érint. Az OTÉK 32. § (2) bekezdése értelmében, „A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben - a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül - elhelyezhetők.”

Az OTÉK hivatkozott előírásának és az érintett terület fennálló rendeltetésének a figyelembevételével a katonai területekre a tervezet a térségi övezet lehatárolásának a pontosítására tesz javaslatot.

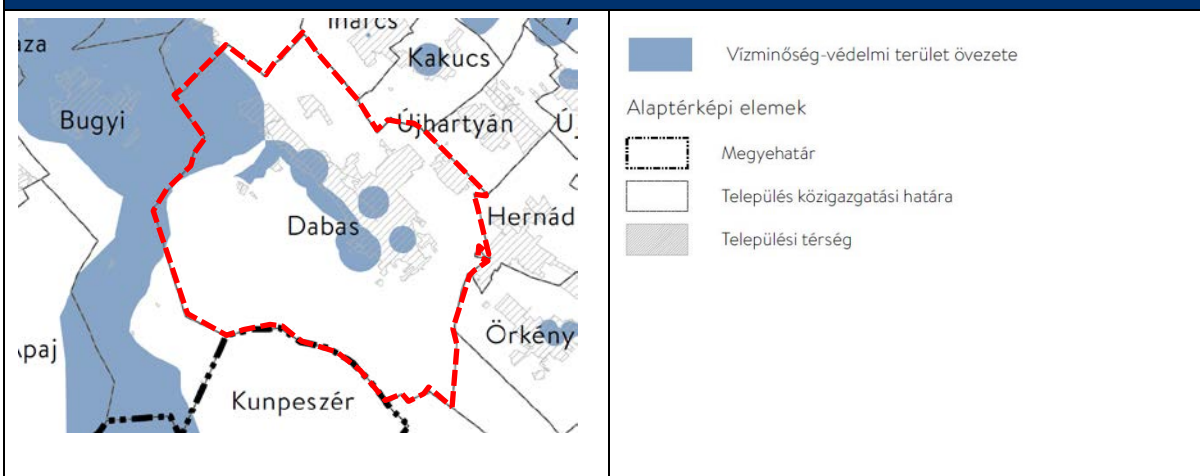


-  ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN - Tájképvédelmi terület övezete
-  Tájképvédelmi terület övezete (PMT-rT)
-  eltérés Honvédelmi területen (ADATSZOLGÁLTATÁS - PMT-rT)



-  ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN - Tájképvédelmi terület övezete
-  Tájképvédelmi terület övezete (PMT-rT)
-  eltérés Honvédelmi területen (ADATSZOLGÁLTATÁS - PMT-rT)
-  ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN - Honvédelmi és katonai célú terület övezete

3.6. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete



Követelmények

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

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

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

A helyi építési szabályzat meghatározza a szükséges vízvédelmi előírásokat. A tervezet a fent jelzett követelményeknek megfelel.

3.8. melléklet - Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Követelmények

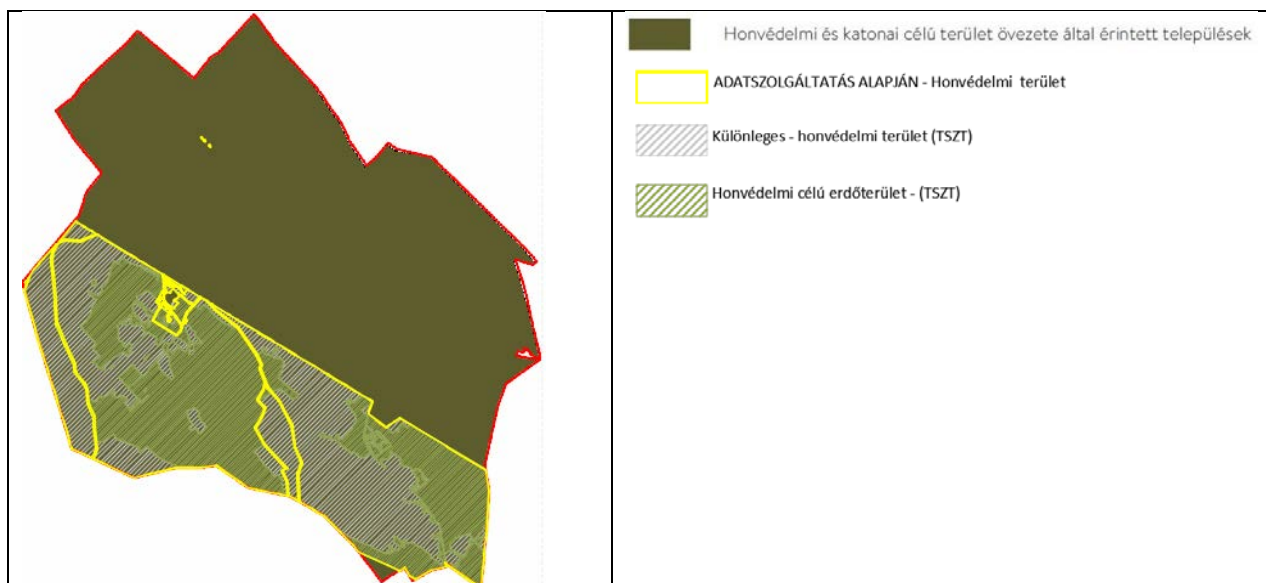
Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a **településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.**

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – **beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;**

b) a zárt bekerített objektumok kivételével **honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.**

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



A tervezet a szóban forgó területeket K-hv és Ev-h területfelhasználásban és építési övezetben, övezetben határozza meg, így az megfelel a Trtv. fent jelzett követelményeinek.

A PMTRT SZERINTI TÉRSÉGI ÖVEZETEK

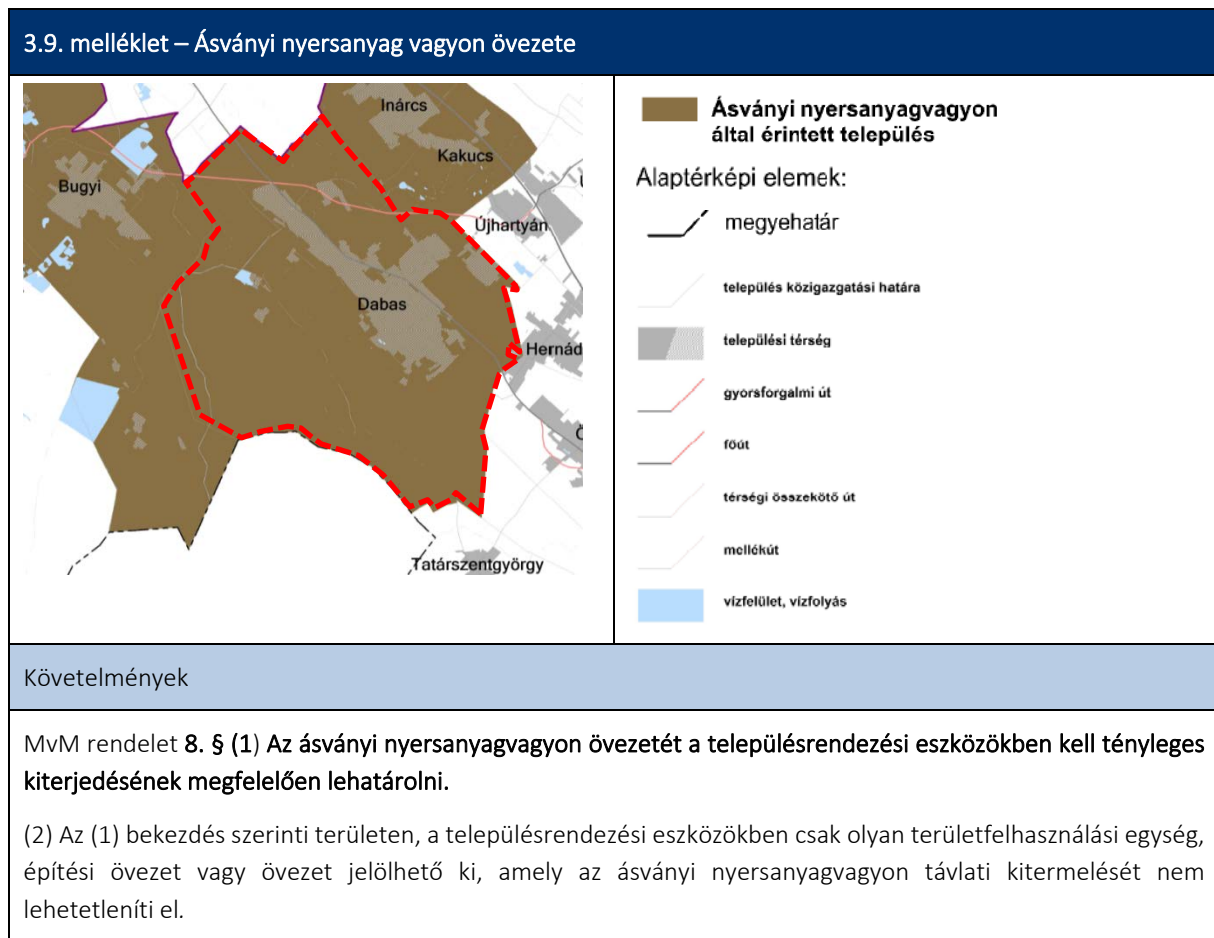
A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

Dabas Város közigazgatását **NEM** érintő megyei övezetek:

- Tanyás területek övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete
- Egyedileg meghatározott megyei övezetek:
 - Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
 - Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
 - Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
 - Kertés mezőgazdasági területek övezete

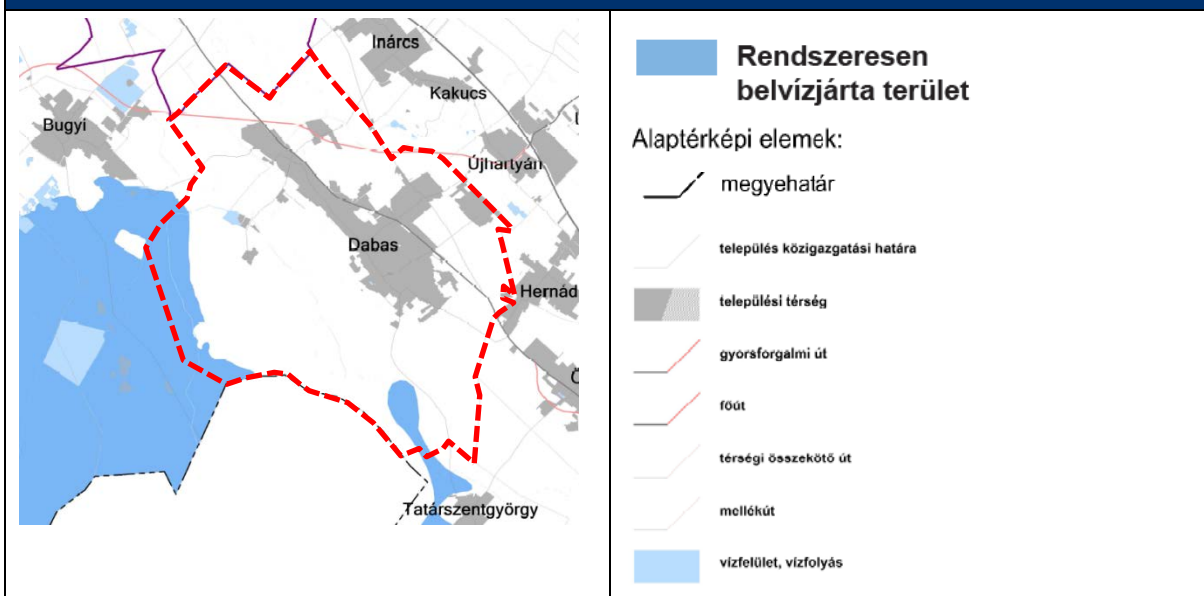
5.3.2 Dabas városát érintő megyei övezetek

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályokat a PmTrT 10/2020. (VI.30.) számú Ök rendelete határozza meg.



A tervezet az ásványi nyersanyagvagyon területeit különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt bányá területfelhasználásban határozza meg, így megfelel a fent jelzett követelményeknek.

3.10. melléklet – Rendszeresen belvízjárta terület övezete

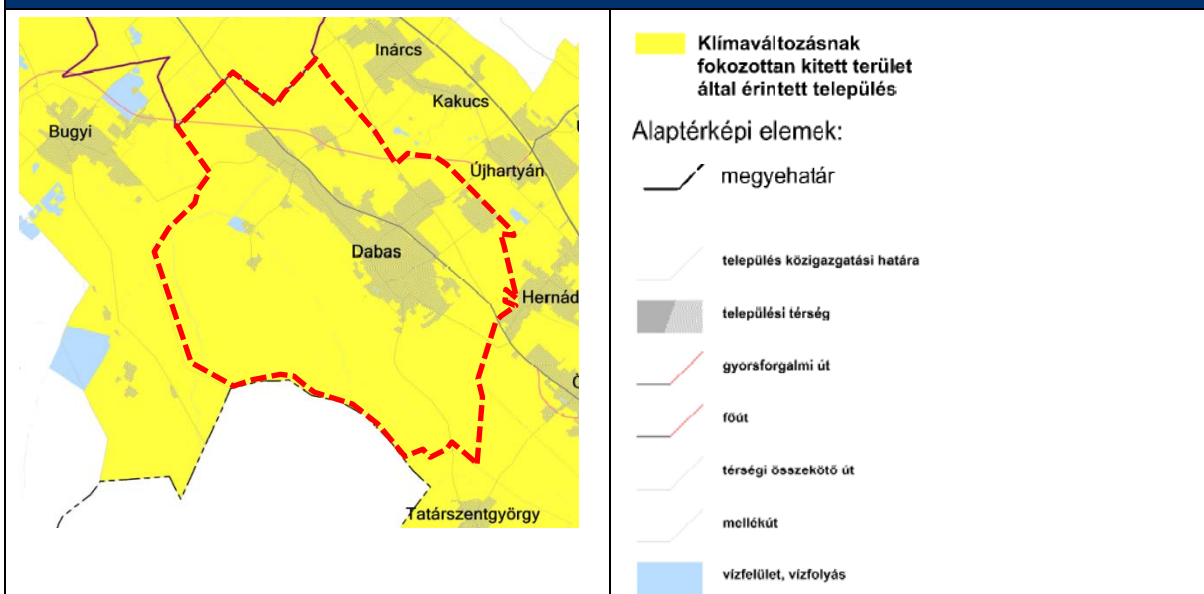


Követelmények

MvM rendelet **9. § (1)** A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Az érintett területeken a tervezet új beépítésre szánt területeket nem határoz meg.

3.13. melléklet – Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete



Követelmények

PMTrT rendelet „12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett **mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni**

a) a klímakiégnyelítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során, **az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.**

A tervezet a fenti követelmények figyelembevételével került kidolgozásra. A településképi rendeletbe illő szabályozás a településképi szabályozás felülvizsgálatakor releváns.

ÖSSZEFOGLALÓ A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TEKINTETÉBEN

		TRTV	ÉRINTETTSÉG	ÖSSZHANG
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	OTrT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		vízgazdálkodási térség	IGEN	az OTrT térségi szerkezeti tervének figyelembevételével megfelel
	PmTrT	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		vízgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT		
legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT		
TÉRSÉGI ÖVEZETEK	ORSZÁGOS	ökológiai hálózat magterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		ökológiai hálózat pufferterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	-
		jó termőhelyi adottságú szántók övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		erdők övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		erdőtelepítésre javasolt terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		tájékvédelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	NEM	-
		vízminőség-védelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	nagyvízi meder övezete	NEM	-	
	honvédelmi és katonai célú terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT	
	MEGYEI	ásványi nyersanyagvagyon övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		rendszeresen belvízjárta terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		tanyás területek övezete	NEM	-
		földtani veszélyforrás terület övezete	NEM	-
		innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	NEM	-
		logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	NEM	-
		turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	NEM	-
		kertes mezőgazdasági területek övezete	NEM	-
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete		IGEN	BIZTOSÍTOTT	

6 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Dabas Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló

.../2021. (.....) Kt. számú határozatának

6. melléklete

6.1 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (2) b) bekezdése alapján az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás (BIA) értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A BIA érték definiálásának kifejezett szándéka az volt, hogy ésszerűvé, takarékosná tegye a gazdálkodást a területtel, a termőfölddel, a településen lévő biológiailag aktív felületekkel.

Az eredeti javaslatban az Étv-ben meghatározott BIA érték a területek biológiai aktivitási értékének számításáról szóló, azóta hatályon kívül helyezett 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján került kiszámításra..

Az újonnan hatályba lépő 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 78. § (5) bekezdése alapján a Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, az alábbi számolás e rendelet alapján módosult.

A táblázatban rögzített adatok és az alátámasztó javaslatokban bemutatott változások alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (2) b) bekezdésében meghatározott követelmény teljesül:

6.2 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:				BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:			
LAKÓTERÜLET				LAKÓTERÜLET			
kisvárosias (Lk)	11,62	1,2	13,94	kisvárosias (Lk)	5,57	1,2	6,68
kertvárosias (Lke)	171,02	2,7	461,75	kertvárosias (Lke)	152,72	2,7	412,34
kertvárosias TERVEZETT (Lke/T)	29,31	2,7	79,14	kertvárosias TERVEZETT (Lke/T)	18,42	2,7	49,73
falusias (Lf)	823,03	2,4	1975,27	falusias (Lf)	1025,03	2,4	2460,07
falusias TERVEZETT (Lf/T)	246,71	2,4	592,10	falusias TERVEZETT (Lf/T)	62,69	2,4	150,46
VEGYES TERÜLET				VEGYES TERÜLET			
településközpont (Vt)	69,72	0,5	34,86	településközpont (Vt)	97,26	0,5	48,63

településközpont TERVEZETT (Vt/T)	16,23	0,5	8,12	településközpont TERVEZETT (Vt/T)	8,02	0,5	4,01
GAZDASÁGI TERÜLET				GAZDASÁGI TERÜLET			
távlati iparfejlesztési terület	115,93	0,4	46,37	-	-	-	-
kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)	38,82	0,4	15,53	kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)	68,11	0,4	27,24
kereskedelmi, szolgáltató TERVEZETT (Gksz)	62,86	0,4	25,14	kereskedelmi, szolgáltató TERVEZETT (Gksz)	46,43	0,4	18,57
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Közmű telephelyek (Gksz-km)	0,04	0,4	0,02	-	-	-	-
ipari-gazdasági (Gip)	361,28	0,2	72,26	ipari-gazdasági (Gip)	530,45	0,2	106,09
ipari-gazdasági TERVEZETT (Gip)	166,86	0,2	33,37	ipari-gazdasági TERVEZETT (Gip)	248,74	0,2	49,75
ipari-gazdasági terület – szennyvíztisztító (Gip-szv)	0,98	0,2	0,20	-	-	-	-
-	-	-	-	általános gazdasági terület (G)	30,77	0,4	12,31
-	-	-	-	általános gazdasági terület TERVEZETT (G/T)	0,87	0,4	0,35
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET			
sportterület (K-sp)	9,75	3	29,25	sportterület (K-sp)	22,9	3	68,70
strand, szabadidő központ (K-st)	11,43	3	34,29	strand, szabadidő központ (K-st)	11,54	3	34,62
-	-	-	-	rekreációs terület (K-rek)	10,23	3	30,69
rekreációs terület tervezett (K-rek)	7,32	3	21,96	-	-	-	-
temető (K-t)	18,31	3	54,93	temető (K-t)	24,6	3	73,80
temető bővítés (K-t/T)	7,36	3	22,08	temető bővítés (K-t/T)	2,37	3	7,11
hulladéklerakó (K-h)	6,39	0,1	0,64	hulladéklerakó (K-h)	12,54	0,1	1,25
hulladéklerakó TERVEZETT	21,05	0,1	2,11	hulladéklerakó TERVEZETT	14,89	0,1	1,49

(K-h/T)				(K-h/T)			
fémhulladék újrahasznosító (K-hf)	13,72	0,1	1,37	fémhulladék újrahasznosító (K-hf)	12,46	0,1	1,25
bánya (K-b)	9,18	0,1	0,92	bánya (K-b)	9,19	0,1	0,92
honvédség (K-ht)	6646,87	1,5	9970,31	honvédség (K-ht)	3452,42	1,5	5178,63
szennyvíziszap elhelyezésre szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) (K-szv)	26,19	1,5	39,29	szennyvíziszap elhelyezésre szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) (K-szv)	45,51	1,5	68,27
szennyvíziszap elhelyezésre szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) (K-szv) tervezett	19,49	1,5	29,24	-	-	-	-
regionális szabadidő- sportközpont (K-sz)	2,84	3	8,52	-	-	-	-
kispuska lőtér (K-l)	0,72	3	2,16	kispuska lőtér (K-l)	0,72	3	2,16
-	-	-	-	településüzemelt etés (K-tü)	1,81	1,5	2,72
-	-	-	-	mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)	2,37	0,7	1,66
ÖSSZESEN	8915,03		13575,12	ÖSSZESEN	5918,63		8819,50
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:				BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:			
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET				KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET			
-	-	-	-	bánya (Kb-b)	9,40	0,2	1,88
-	-	-	-	kert (Kb-kert)	7,81	3,2	24,99
-	-	-	-	rekreációs terület (Kb-rek)	13,99	6	83,94
-	-	-	-	városi tér (Kb-Vt)	0,28	0,3	0,08
-	-	-	-	megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület (Kb-Me)	10,4	3,2	33,28
ERDŐTERÜLET				ERDŐTERÜLET			
védelmi erdő (Ev)	2,11	9	18,99	védelmi erdő (Ev)	594,03	9	5346,27

erdőterület (E)		1720,73	9	15486,57	gazdasági erdő (Eg)	1091,23	9	9821,07
-		-	-	-	közióléti erdő (Ek)	18,23	9	164,07
-		-	-	-	honvédelmi erdő (Ev-h)	3196,67	9	28770,03
ZÖLDTERÜLET					ZÖLDTERÜLET			
közpark (Z)	3 ha alatt	9,26	6	55,56	közpark (Zkp)	22,56	8	180,48
közpark TERVEZETT (Z)	3 ha alatt	2,13	6	12,78	-	-	-	-
	3 ha felett	63,72	8	509,76				
-		-	-	-	közpark – új beépítésre szánt területhez kapcsolódó (Zkp*)	2,41	6	14,46
-		-	-	-	közpark – hitéleti célú (Zkp-h)	3,35	6	20,10
-		-	-	-	közpark – rekreáció (Zkp-rek)	38,40	8	307,20
-		-	-	-	közpark-településüzemeltetés (Zkp-tü)	2,67	6	16,02
-		-	-	-	Közkert (Zkk)	2,91	6	17,46
kegyeleti park (Zke)		4,87	6	29,22	közkert - hitéleti célú (Zkk-h)	1,51	6	9,06
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET					VÍZGAZDÁLKODÁS TERÜLETE			
(V)		214,86	7	1504,02	(V)	203,39	7	1423,73
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET					MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
általános (Má)		5089,92	3,7	18832,70	általános (Má)	3611,64	3,7	13363,07
mezőgazdasági-ipari vegyes terület (15% max. beépíthetőséggel, erdőterületből mezőgazdasági területbe sorolás) (Má)		16,33	3,7	60,42	-	-	-	-
Korlátozott – mezőgazdasági terület (Má-k)		2,88	3,7	10,66	-	-	-	-
-		-	-	-	általános - rét (Má-r)	1407,78	3,7	5208,79
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET					KÖZLEKEDÉSI TERÜLET			

vasút (KÖk)	18,62	0,6	11,17	vasút (KÖk)	18,33	0,6	11,00
közlekedési (KÖu)	0,96	0,5	0,48	közlekedési (KÖu)	425,72	0,5	212,86
ÖSSZESEN	7147,06		36532,67	ÖSSZESEN	10683,83		65030
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZ.	16062,09		50107,79	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZ.	16602,46		73849,34

DABAS KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN – a hatályos településszerkezeti terv figyelembevételével – **AZ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉVEL EGYIDEJŰLEG, A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK** – a külön jogszabály alapján számított – **BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **NEM CSÖKKEN**.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉK	50107,79
ÚJ SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉK	73849,34
BIA ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	+ 23741,55

7 MELLÉKLETEK

7.1 KÉPVISELŐTESTÜLETI DÖNTÉSEK A VÁLTOZÁSOKRÓL

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 102/2020.

K I V O N A T

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. június 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandók.

A Képviselő-testület 10 igen és 2 nem szavazattal az alábbi határozatot hozza:

79/2020 (VI.30.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének 275/2018.(XI.22.) sz. Ök. határozatával kezdeményezett új településrendezési eszközök kidolgozásának szükséges döntés-előkészítő dokumentum tervezetében szereplő területfelhasználás változásokat előzetesen - a mellékelt dokumentumban szereplő sorszámkhoz tartozó egyedi döntések szerint - támogatja, ezzel összefüggésben:

- felkéri a Polgármestert a „B” kérelmekkel összefüggésben a vonatkozó településrendezési szerződések előkészítésére;
- felhatalmazza a Tervezőket a településrendezési eszközök ezen változásokat tartalmazó kidolgozására, a véleményezési szakasz egyeztetésére alkalmas dokumentumokat előkészítésére.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert az a) és b) pontokkal összefüggő településrendezési feladatok ellátásával.

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester
Határidő: 2020.szeptember 30.

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester

