Megrendelő: Dabas Város Önkormányzata
2370 Dabas, Szent István tér 1.

Tervező: APERTE Studio Kft.
Kovács Beáta
vezető településtervező

DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



Településfejlesztési célok megalapozására és a DÉSZ szöveges kiegészítésére 3 témában

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE

2026. november

MEGBÍZÓ

Dabas Város Önkormányzata
Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1.
Tel.: +36 29 561 201
E-mail: dabas@dabas.hu
Képviseli: Kőszegi Zoltán polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

APERTE Studio Terület- és Településügyi Kft.
Cím: 1031 Budapest, Városfal köz 6. III. em.11.
Tel.: +36-30-670-7530
E-mail: studioaperte@gmail.com
kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető
szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

Mészáros Dóra egyéni vállalkozó
Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.
Tel.: +36-30-263-9038
kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési gyakornok

Berek Tájépítész Iroda Kft.

Berek Tájépítész Iroda Kft
Cím: 1052 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B A lph. Fszt/2.
Tel.: +36-20-5999-382
kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

Nagy Szabolcs EV

Nagy Szabolcs egyéni vállalkozó
Cím: 1158 Budapest, Petrence utca 87.
Tel.: +36-30-400-8410
kapcsolattartó: Nagy Szabolcs

A szakági tervezők anyagait a záró véleményezési szakasz dokumentuma tartalmazza.

ALÁÍRÓLAP

megbízó	**Dabas Város Önkormányzata** 2370 Dabas, Szent István tér 1. képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester**		
vezető településtervező	**Kovács Beáta** okl. településmérnök vezető településrendezési tervező településrendezési szakértő területrendező tervező	TT/1 10-0231 TTSZ 10-0231 TR 01-8941	APERTE Studio Kft.
tervező munkatársa	**Mészáros Dóra** okl. településmérnök	táj- és településtervezési gyakornok	APERTE Studio Kft. egyéni vállalkozó

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ 5
II. A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA 7
1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK 7
1.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT 8
1.1.1. Hálózati és útkapcsolati jellemzők, forgalmi viszonyok 8
1.1.2. Közösségi közlekedés, gyalogos- és kerékpáros közlekedés 9
1.2. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA 10
1.2.1. Vízellátás, vízelvezetés 10
1.2.2. Energiaellátás, hírközlés 11
1.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMEK VIZSGÁLATA 11
1.3.1. Dabas örökségvédelmi hatástanulmány 11
1.3.2. Közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok 12
1.4. KÖRNYEZETVÉDELEM 16
1.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA 17
1.6. A VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOK ALKALMAZÁSA 18
III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA 20
1. A DABAS SZENT JÁNOS KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSE ÉS FEJLESZTÉSE 20
1.1. TELEKVIZSGÁLAT 21
1.2. FEJLESZTÉSI CÉL 22
1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI 23
1.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 29
1.4.1. DÉSZ módosítási javaslata 29
1.4.2. DÉSZ módosítási javaslata 32
1.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK 32
2. A SZŐLŐHEGYI ÚTON ÉS KÖRNYEZETÉBEN MEGHATÁROZOTT SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA 33
2.1. TELEKVIZSGÁLAT 33
2.2. RENDEZÉSI CÉL 39
2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI 40
2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 43
2.4.1. DÉSZ módosítási javaslata 50
2.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK 53
3. A DABASI VÍZIKÖZMŰ-HÁLÓZATRA (IVÓVÍZ- ÉS SZENNYVÍZHÁLÓZATRA) TÖRTÉNŐ RÁKÖTÉS, VALAMINT A VÍZIKÖZMŰ-PÓTLÓ LÉTESÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSI FELTÉTELEINEK FELÜLVIZSGÁLATA 54
3.1. FEJLESZTÉSI CÉL 54

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

3.2. A HATÁLYOS DÉSZ ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK ELŐÍRÁSAINAK MEGÁLLAPÍTÁSAI 54
3.3. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, A DÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA 56
3.4. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK 58
IV. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN 59
1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 59
1.1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN 59
V. MELLÉKLETEK 60
1. 135/2026. (VII. 26.) SZ. ÖK. HATÁROZAT 60
2. 206/2026. (IX. 28.) SZ. ÖK. HATÁROZAT 62
3. 216/2026. (IX. 28.) SZ. ÖK. HATÁROZAT 64

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ DÖNTÉSEK

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 135/2026. (VII. 16.), a 206/2026. (IX. 28.) és a 216/2026. (IX. 28.) ÖK. határozataiban döntött a hatályos településrendezési eszközök 3 témakört érintő módosításának szükségességéről:

1. A Dabas Szent János Katolikus Általános Iskola területének bővítése és fejlesztése (2026-4).
2. A Szőlőhegyi úton és környezetében meghatározott szabályozási vonalak felülvizsgálata (2026-2).
3. A dabasi víziközmű-hálózatra (ivóvíz- és szennyvízhálózatra) történő rákötés, valamint a víziközmű-pótló létesítmények kialakítási feltételeinek felülvizsgálata (2026-3).

A Képviselő-testület:

- döntött arról, hogy a módosítás egyszerűsített eljárás keretében történjen, mivel az nem tartozik a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott esetkörökbe;
- elfogadta a tervi tartalomra vonatkozó főépítészi feljegyzést.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

Dabas Város Önkormányzata 2022-ben újította meg a településfejlesztési és településrendezési dokumentumait. A 2022-ben elfogadott településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök - Kovács Beáta vezető településtervező közreműködésével - a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) tartalmi követelményei alapján készültek.

A Város Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK) 2018-ban dr. habil. Farkas Gábor, Dabas Város főépítésze, valamint Kecskeméti Norbert, Dabas Város Önkormányzatának építészeti és természeti értékekért felelős referense készítette. Ugyanebben az évben a Képviselő-testület a kézikönyv mellett elfogadta a településkép védelméről szóló helyi rendeletet is.

Dabas hatályos településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumai a következők:

- 326/2022. (X. 27.) Kt. határozattal elfogadott Dabas Város Településfejlesztési Koncepciója (TFK);
- 327/2022. (X. 27.) Kt. határozattal jóváhagyott Dabas Város Településszerkezeti Terve (TSZT);
- 35/2022. (XI. 03.) önk. rendelettel jóváhagyott Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ);
- Dabas Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK);
- 33/2018. (XII. 17.) önk. rendelet a településkép védelméről (TKR).

A jelenlegi módosítás megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata során felhasználásra kerültek a fent felsorolt településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok, valamint az azokhoz készült részletes megalapozó vizsgálatok, alátámasztó javaslatok és az örökségvédelmi hatástanulmány.

A módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) alapján történik.

A településrendezési eszközök módosítása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése

alapján, az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pontja alapján egyszerűsített eljárás keretében történik. Az egyszerűsített eljárás alkalmazásának feltételei a tervezett módostások esetében teljesülnek, mivel

- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik;
- új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor;
- zöldterület, vízgazdálkodási terület, erdőterület vagy természetközeli terület megszüntetése nem történik.

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet az RTr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények figyelembevételével történik. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75.§ (3a) bekezdése alapján a véleményezés elektronikus úton is lefolytatható.
A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi azzal, hogy a véleményezendő tervdokumentációt feltölti az E-TÉR egyeztetési felületre. A partnereknek a véleményük benyújtására 10 nap áll rendelkezésre. Az E-TÉR felületen történő véleményezés mellett az önkormányzat polgármestere a Tr. 65.§ (3) bekezdése alapján lakossági fórumot is összehív, amelyre 2026. november 24-én kerül sor. A partnerek a lakossági fórumon szóban, illetve a fórumot követő 5 napon belül írásban is megfogalmazhatják véleményüket. Az írásbeli vélemény az Önkormányzatnak címezve, illetve az E-TÉR egyeztetési felületre feltöltve nyújtható be.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

A tervezettel kapcsolatban a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás szükségességének megállapítása a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik. A tervezők és az Önkormányzat előzetes álláspontja szerint a módosítások jellege és várható környezeti hatásai alapján környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszához készült, és a partnerek tájékoztatását, valamint véleménynyilvánítását szolgálja.

II. A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK



az 1. és 2. módosítási pont tervezési területének elhelyezkedése az ortofotón

A tervezési feladat három témakört érint, amelyek településrendezési szempontból alapozzák meg az önkormányzat fejlesztési céljainak megvalósíthatóságát.
Az 1. és 2. számú módosítás területi, településen belüli elhelyezkedését a fenti ábra mutatja, a 3. általános előírást érint, kizárólag a DÉSZ közmű előírásainak módosítására irányul.
Az 1. módosítás Sári, a 2. módostás Alsóbesnyő településrészt érinti, a 3. számú módosítás a térképen – a DÉSZ előírásait érinti így - nem szerepel.
A három módosítási feladat az alábbi önkormányzati fejlesztési célok megvalósítását szolgálja:

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

- Oktatási intézmény fejlesztése: 1. módosítás
- Közlekedési úthálózat fejlesztése: 2. módosítás
- DÉSZ előírásainak módosítása: 3. módosítás

A könnyebb áttekinthetőség és az ismétlések elkerülése érdekében a dokumentáció II. részében valamennyi módosításra vonatkozóan egységes, általános településrendezési szempontú vizsgálat készül. A III. részben az egyes módosítási pontok külön-külön kerülnek bemutatásra, az adott módosításhoz kapcsolódó önálló vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel.

1.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeinek 2022. évi felülvizsgálata során teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslat készült. Erre tekintettel a jelen fejezet az általános közlekedési adottságokat csak röviden foglalja össze, a korábban elkészített részletes vizsgálatok megismétlése nélkül. Az egyes módosítási pontokhoz kapcsolódó, a tervezési feladat jellegének és részletezettségének megfelelő közlekedési szakági vizsgálatok és alátámasztó munkarészek a dokumentáció III. részében találhatók.

1.1.1. HÁLÓZATI ÉS ÚTKAPCSOLATI JELLEMZŐK, FORGALMI VISZONYOK

Dabas közigazgatási területén kívül, de annak közelében halad az M5 autópálya, amelyhez a térségben több csomópont is kapcsolódik. Ezeknek, valamint az Mo autóút közelségének köszönhetően a város országos és regionális közúti kapcsolatai kedvezőek.
A település közigazgatási területén északnyugat–délkeleti irányban halad át az 5. sz. I. rendű országos főút (Budapest–Szeged–Röszke), amely mentén a város belterülete elsősorban nyugati irányban terül el. Az 5. sz. főúttal párhuzamosan halad az 5202. j. országos mellékút (Taksony–Kecskemét összekötő út), amelynek települési szakaszai a Tabán utca, a Szent János út, a Fő út, a Szent István út és a Kossuth Lajos utca. Az 5. sz. főutat és az 5202. j. mellékutat további országos mellékutak kapcsolják össze. Ezek északról dél felé haladva a következők:

- 46108 j. Újhartyán-Sári bekötő út (Inárcsi út),
- 4606 j. Pilis-Dabas összekötő út (Bartók Béla út, Szabadság út), amely az M5 autópálya egyik legfontosabb megközelítési útvonala,
- 52108 j. Gyón-Dabas Szőlők bekötő út (Vasút út, Vasút utca, Szőlősi út),
- 52109 j. Gyón-Örkény bekötő út (Örkényi út).

További állami közutak:

- 52106. j. Sári bekötő út (Helsinki út), amely a külterületi területek elérésében játszik fontos szerepet,
- 4604 j. Soroksár-Örkény összekötő út (Öregországút), amely Dabas északi külterületén halad,
- 46306 j. Dabas vasútállomáshoz vezető országos mellékút (Vonat utca).

A kiterjedt település úthálózatát az országos közutakon túl helyi gyűjtőutak tagolják és tárják fel.
Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) távlati fejlesztési elképzelései között szerepel a 100. számú főút (Bicske, M1 autópálya – Százhalombatta – Újhartyán, M5 autópálya) megvalósítása is. A jelenleg ismert, elvi nyomvonal a település északi részén haladna át.
A településen általánosságban nem jellemzők a parkolási problémák. A gazdasági területek teherforgalma csak néhány helyen okoz zavaró hatást a környező lakóterületeken. A belterület szélén elhelyezkedő ipari parkokban a telephelyeken belül, illetve a környezetükben kialakított parkolósávokban a gépjárművek elhelyezése megoldott.



Dabas település meglévő és tervezett közlekedéshálózati rendszere, az 1. és 2. számú módosítások területi jelölésével (Szerkezeti tervlap közúti és kötöttpályás közlekedési elemei)

1.1.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A település közösségi közúti közlekedését elővárosi és helyközi autóbuszjáratok biztosítják.
Dabast a MÁV 142. számú, Budapest–Lajosmizse–Kecskemét vasútvonala érinti, amely a település kötöttpályás közlekedési kapcsolatát biztosítja. Dabas vasútállomása az 5. sz. főút és a 4606. j. út kereszteződésének közelében található. Emellett Gyón településrészen egy további vasúti megállóhely is üzemel.
A magasabb szintű tervekben szerepel egy új országos törzshálózati vasútvonal, a Budapestet délről elkerülő Vo vasútvonal (Szárliget–Szár–Bodmér–Vértesacsa–Vereb–Baracska–Ercsi–Szigetszentmárton–Kiskunlacháza–Bugyi–Dabas–Újhartyán–Ceglédbercel) megvalósítása is, amely Dabas közigazgatási területének északi részén haladna át. A távlati vasútvonal elvi nyomvonala területigény meghatározása nélkül szerepel a településrendezési eszközökben.
A településen jelenleg is fejlesztés alatt áll a kerékpárút-hálózat. Meglévő elemei az 5202. j. út, a 4606. j. út (Bartók Béla út, Szabadság út), a 46108. j. út, valamint a Vörösmarty Mihály út mentén találhatók. A meglévő hálózat bővítésére további kerékpáros közlekedési elemek kiépítése tervezett.

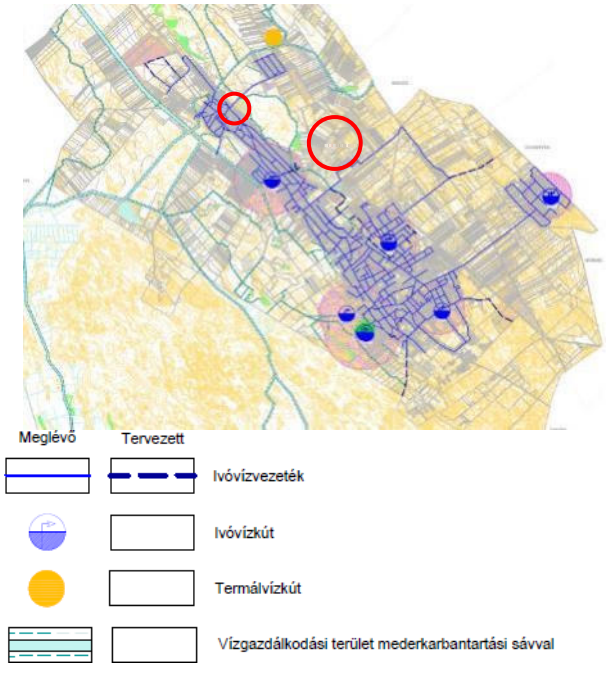
1.2. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeinek 2022. évi felülvizsgálata során teljes körű közműszakági vizsgálat és alátámasztó javaslat készült. Erre tekintettel a jelen fejezet az általános közműellátási adottságokat csak röviden foglalja össze, a korábban elkészített részletes vizsgálatok megismétlése nélkül. Az egyes módosítási pontokhoz kapcsolódó, a tervezési feladat jellegének és részletezettségének megfelelő közműszakági vizsgálatok és alátámasztó munkarészek a dokumentáció III. részében találhatók.

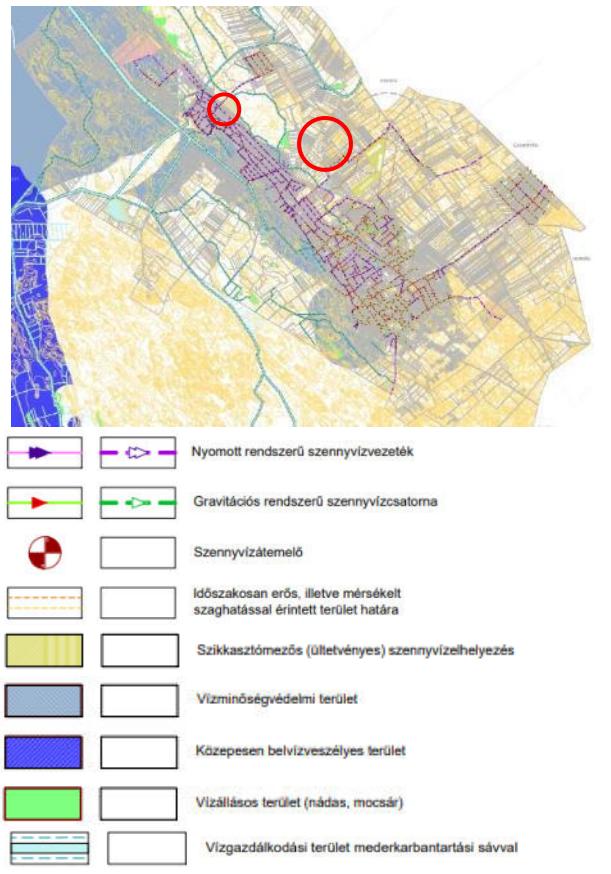
Dabas közigazgatási területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia- és földgázellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai rendelkezésre állnak. A belterületen a teljes közműellátottság közel 100%-os, a külterületeken pedig a közműhálózatok kiépítettsége az igényekhez igazodik.
Az új fejlesztésekre kijelölt területeken a tervezett területhasználatnak megfelelő közműellátást kell biztosítani. Ennek érdekében meg kell határozni, hogy a meglévő közműhálózat milyen mértékű fejlesztése szükséges.

1.2.1. VÍZELLÁTÁS, VÍZELVEZETÉS

Dabas vízellátását a DAKÖV Kft. biztosítja a településen üzemelő hat vízműkút segítségével.
A szennyvízelvezetés elválasztott rendszerben történik, az összegyűjtött szennyvizet a dabasi szennyvíztisztító telepen kezelik. Az új szennyvíztisztító telep fejlesztésének előkészítése folyamatban van. A fejlesztés megvalósítását megalapozó településrendezési eszköz módosítás 2024. év végén lépett hatályba.



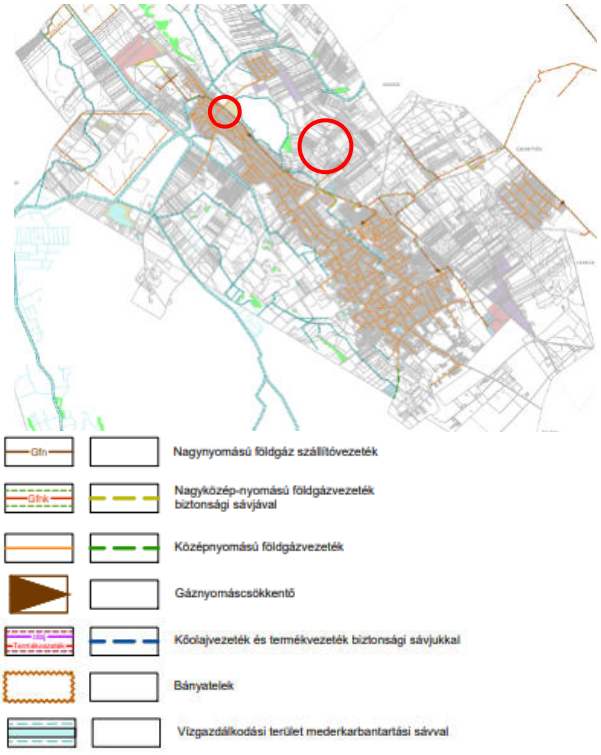
vízellátás az 1. és 2. számú módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)



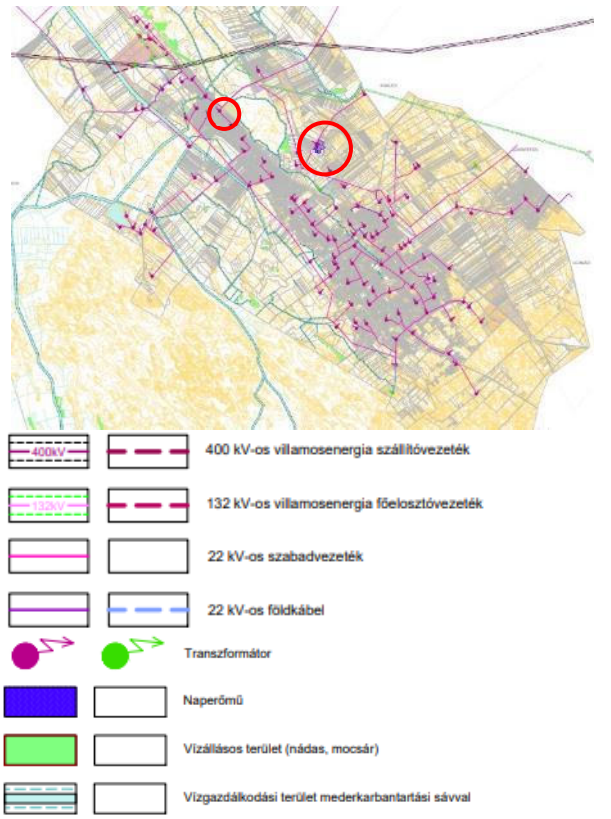
vízelvezetés az 1. és 2. számú módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)

1.2.2. ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

A település villamosenergia-ellátását az NKM Áramszolgáltató Zrt. biztosítja. Az ellátórendszer alapját az Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád", valamint az újhartyáni alállomások adják, amelyekhez 132 és 22 kV-os hálózati kapcsolatok tartoznak.
A település északi részén halad át az Albertirsa és Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték. A fogyasztói igények kielégítése a településen működő transzformátorokról induló kisfeszültségű hálózaton keresztül történik. Új villamosenergia-hálózat építése kizárólag föld alatti elhelyezéssel valósítható meg.
A földgázellátás egyetemes szolgáltatója az NKM Földgázhálózati Zrt., a vezetékhálózat üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település gázellátását az FGSZ Zrt. Újhartyán területén üzemelő nagy- és nagyközépnyomású gázátadó állomása biztosítja, nagyközépnyomású vezetékeken keresztül. A fogyasztók ellátásához szükséges kisnyomású gázt a telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozók biztosítják.
Dabas vezetékes elektronikus hírközlési ellátását jelenleg a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. biztosítja. A település belterületén a távközlési hálózat teljes mértékben kiépült. Hálózatfejlesztés esetén az új vezetékeket kizárólag föld alatt lehet elhelyezni.



gázellátás az 1. és 2. számú módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)



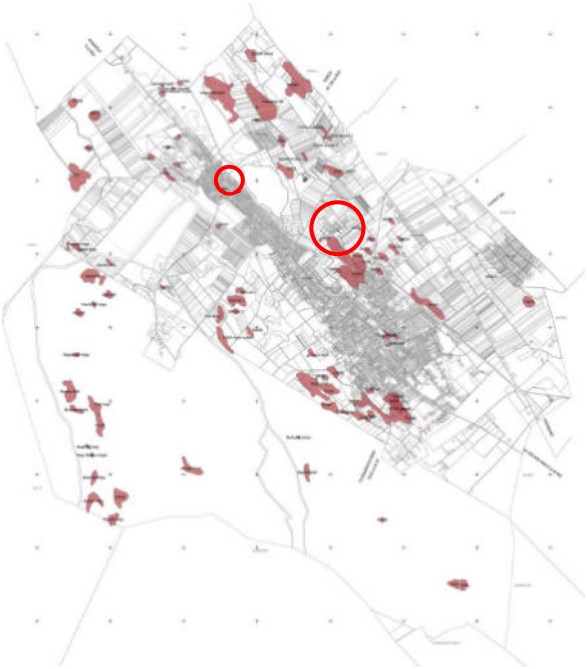
villamosenergia ellátás az 1. és 2. számú módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)

1.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMEK VIZSGÁLATA

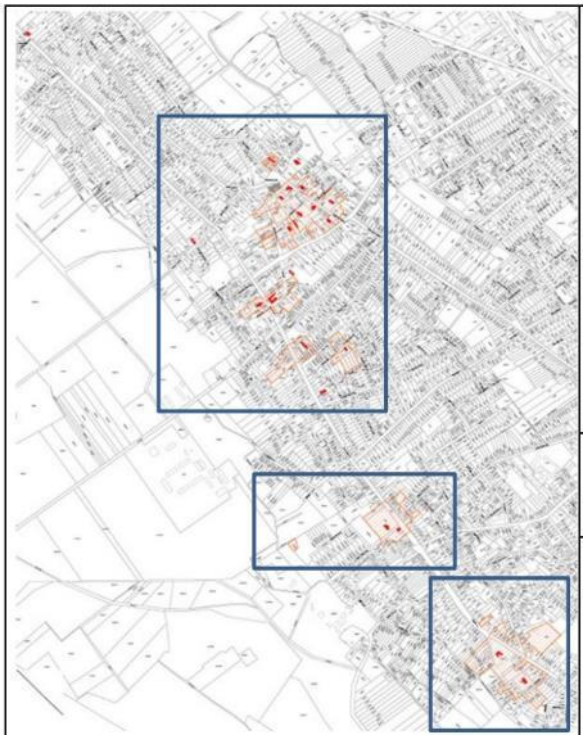
1.3.1. DABAS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A hatályos településrendezési eszközök megalapozásához 2022-ben elkészült Dabas Örökségvédelmi Hatástanulmánya (ÖHT). A tanulmányt dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő (OKM 289-5/2008) készítette.

A település közigazgatási területét világörökségi helyszín, illetve világörökségi várományos helyszín vagy terület nem érinti.
A településen 26 nyilvántartott, országos védelem alatt álló műemlék, valamint 15 műemléki jelentőségű terület és műemléki környezet található.
A település területén fokozottan védett, történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található.
Az ÖHT készítése során végzett terepbejárások során további régészeti lelőhelyek kerültek azonosításra.



Régészeti lelőhelyek (barnával jelölve) a település szerkezeti térképen (ÖHT 2022) az 1. és 2. számú módosítások területi jelölésével



Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek áttekintő térképe (ÖHT 2022)

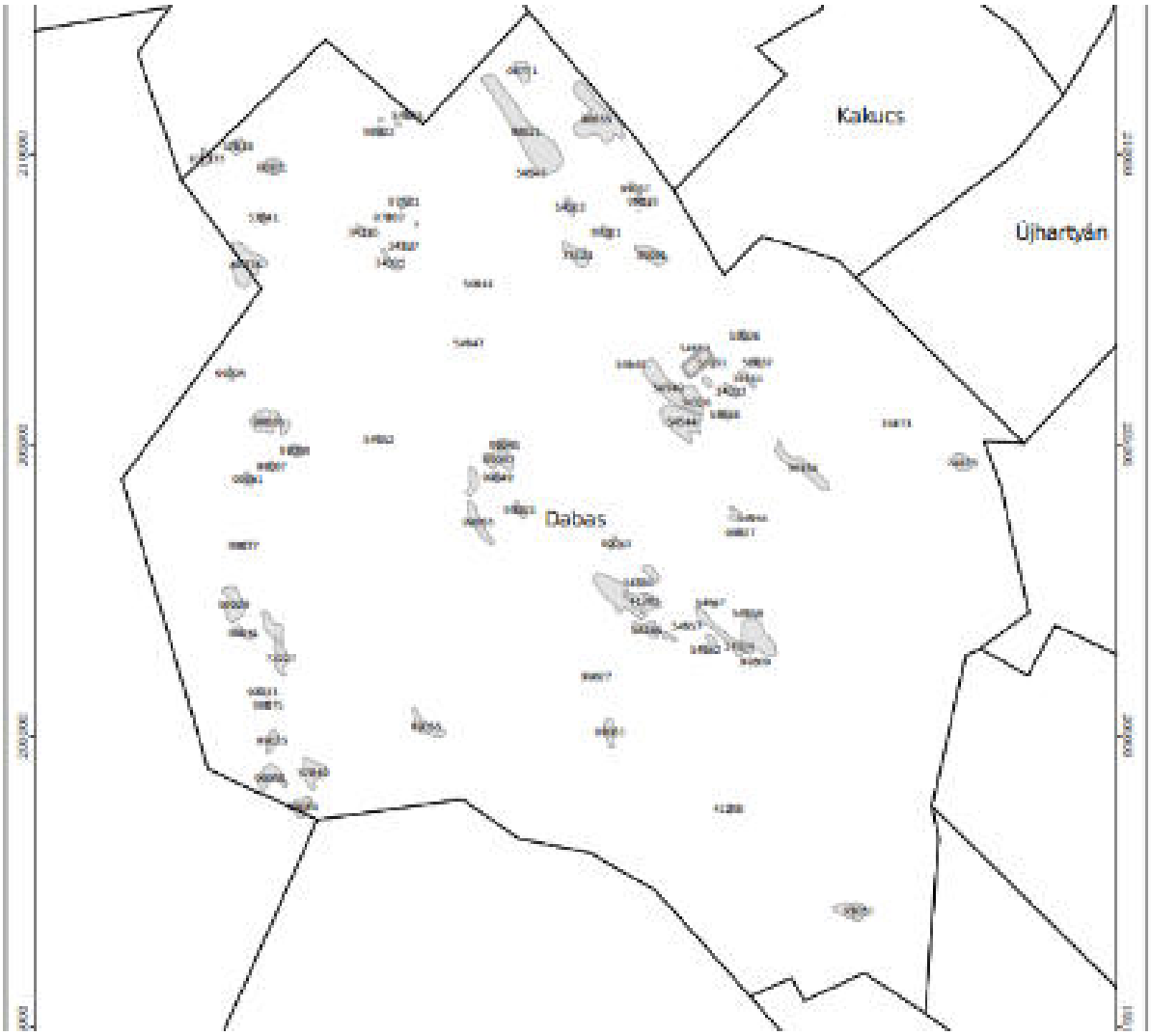
1.3.2. KÖZHITELES NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ ADATOK

Az Önkormányzat 2024 novemberében adatszolgáltatást kért a közhiteles nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyekről.
Az ÖHT-ban szereplő nyilvántartott, illetve terepbejárással azonosított régészeti lelőhelyek és a közhiteles nyilvántartásban szereplő, azonos sorszámú lelőhelyek által érintett helyrajzi számok között eltérések tapasztalhatók. Az eltérések a régészeti lelőhelyek területi lehatárolásának időközi változásaiból, valamint az időközben végrehajtott telekalakításokból és az azokkal összefüggő helyrajziszám-változásokból adódhatnak.

Az ÖHT-ban szereplő 33–35. sorszámú (Gyóni temető mellett I–III.), a 42. sorszámú (Gyón), valamint az 50. sorszámú (Szennyvíztelep mellett) régészeti lelőhelyek már nem szerepelnek a közhiteles régészeti lelőhely-nyilvántartásban.
A tanulmányban terepbejárással azonosított régészeti lelőhelyek közül – a 131. sorszámú (Takarék) lelőhely kivételével – valamennyi lelőhelyet nyilvántartásba vettek.

A Régészeti Főosztály által szolgáltatott adatok alapján két új régészeti lelőhely került nyilvántartásba, melyet az ÖHT nem tartalmaz, ezek az alábbiak:

SORSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	ÉRNTETT HELYRAJZI SZÁMOK	AZONOSÍTÁS ALAPJA	JELENSÉG
132	100331	Ipari Park, Steel-Transz	7520/2	régészeti megfigyelés közbeni bontómunka (2023)	telep, kora Árpád-kor
133	101333	Szittyó-csatorna mellett	0444/17, 0444/18, 0444/19, 0444/20, 0444/22, 0444/23, 0492/18, 0492/19, 0492/20, 0492/21, 0492/22, 0492/23, 0492/24, 0492/25, 0492/26, 0492/27, 0492/28, 0492/29, 0492/30	terepbejárás Ócsa III. kavics bányatelek nyitása (2019)	telepnyom (felszíni), kelta



Dabas település közhiteles nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyei
(Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Régészeti Főosztály adatszolgáltatása 2024. november)

Az Önkormányzat 2024 novemberében adatszolgáltatást kért a közhiteles nyilvántartásban szereplő műemlékekről és műemléki környezetekről is.
Az adatszolgáltatás alapján Dabas területén összesen 26 műemlék és 25 műemléki környezet található. A műemléki környezetek száma azért alacsonyabb a műemlékek számánál, mert a 2181 helyrajzi számú ingatlanon két műemlék is található, amelyek műemléki környezete azonos.

Az ÖHT-ban szereplő műemlékek és a közhiteles nyilvántartás adatai megegyeznek. Egyes műemlékek esetében azonban az érintett helyrajzi számok eltérnek, ami az időközben végrehajtott telekalakításokból, illetve esetleges szerkesztési hibákból adódhat.
Az ÖHT összesen 15 műemléki környezetet tartalmaz, míg a közhiteles nyilvántartás alapján a településen 25 műemléki környezet található.
A közhiteles nyilvántartás adatai alapján Dabas területén az alábbi műemlékek és műemléki környezetek találhatók:

SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS		TÖRZS-SZÁM	AZONO-SÍTÓ	VÉDELEM KATEGÓRIA	BÍRSÁG KATEGÓRIA	HRSZ.
1.	Dinnyés Pál-kúria	6958	6961	műemlék	II.	2190
			29029	műemléki környezet		2154/4, 2189, 2188, 2191, 2183, 2231
2.	Rákóczi-kúria	6959	6962	műemlék	II.	2228
			29030	műemléki környezet		2181, 2182, 2154/4, 2226, 2189, 2183, 2230/2, 2231, 2227, 2230/3, 2230/4
3.	Klasszicista sírkövek (3 db)	6960	14873	műemlék	II.	2181
4.	Református templom		6960	műemlék	II.	2181
			29028	műemléki környezet		2228, 2180, 2169, 2182, 2154/4, 2168, 2215/1, 2225, 2226
5.	Dinnyés-kúria	6961	6964	műemlék	II.	2158
			29032	műemléki környezet		2160, 2154/4, 2207, 2159, 2157, 2206, 2205
6.	Halász Jenő-kúria	6962	6963	műemlék	II.	2208
			29031	műemléki környezet		2154/4, 2207, 2209, 2210, 2211, 2161, 2159
7.	Római katolikus templom	6963	6989	műemlék	II.	666
			29061	műemléki környezet		665, 667/1, 678, 1290/1, 766/2, 767, 1105, 1102/3, 1102/1
8.	Baghy-kúria	6965	6988	műemlék	II.	1718
			29060	műemléki környezet		1717, 1723, 1719/2, 1681, 215, 216
9.	Halász Bálint-kúria	6966	6977	műemlék	II.	4945/2
			29045	műemléki környezet		2637, 4945/1, 2636/2, 4946, 4955, 4944/2
10.	Régi Nemzeti Casino	6967	6976	műemlék	II.	2637
			29044	műemléki környezet		4945/2, 4945/1, 2639, 2366/1, 2635/2, 2636/2, 2641/1, 2643, 4946, 4955, 2640/1, 2642/1, 2644/1
11.	Ősi Halász-kúria	6969	6979	műemlék	II.	2701/3
			29048	műemléki környezet		2698, 2701/1, 2701/2, 2699, 2700, 2702, 2706/5, 2706/7, 2706/8, 2706/9, 2706/10, 4889, 4888, 4887/1, 4887/2, 4885
12.	Dömötör-kúria	6970	6959	műemlék	II.	2724/2
			29027	műemléki környezet		2724/3, 2724/1, 2725, 2740, 2739, 2738, 2737, 2707/2, 2721, 2708/1, 2710, 2711
13.		6971	6978	műemlék	II.	2730/2

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

	Halász Kázmér-kúria		29046	műemléki környezet		4794, 2733/1, 2732/1, 2730/3, 2730/1, 4872, 2732/2
14.	Halász Móricz-kúria	6972	6982	műemlék	I.	4795
			29051	műemléki környezet		4792, 4796, 4793/39, 4794, 4793/1, 4786/5, 4787, 3236, 3207/2, 3208, 3209, 3210, 3224, 3235, 3207/1
15.	Református templom	6973	6981	műemlék	II.	4972
			29050	műemléki környezet		4795, 4794, 4793/1, 4786/5, 4786/4, 4785, 4787, 4791, 3236, 3237, 3241
16.	Zlinszky-kúria	6975	6984	műemlék	II.	4531/1, 4531/4
			29055	műemléki környezet		4478, 4520, 4523, 4528/1, 4529, 4530, 4235, 4236, 4422, 4423, 4424, 4425/1, 4426/1, 4427/1, 4427/4, 4535, 4536, 4537, 4538/1, 4531/4, 4534/1, 4533/3, 4533/5, 4531/2, 4533/4, 4531/9, 4531/10, 4531/5, 4531/8
17.	Damján-kúria	6976	6985	műemlék	II.	4524
			29058	műemléki környezet		4478, 4523, 4528/1, 4521, 4522, 4527, 4526, 4514, 4509, 4508, 4507, 4506, 4525, 4233
18.	Radimeczky-kúria	6978	6971	műemlék	II.	2170/2, 2170/1
			17998	műemléki környezet		2162/2, 2169, 2176, 2174, 2173, 2171, 2153, 2142, 2143, 2145, 2146/1, 2146/3, 2144/1
19.	Halász-kúria	6979	6972	műemlék	II.	2160
			29038	műemléki környezet		2158, 2163, 2153, 2161, 2159, 2157, 2150, 2164, 2156
20.	Kossuth László-ház	6980	6968	műemlék	II.	45
			29034	műemléki környezet		56, 44, 46, 53, 41, 37, 33, 31
21.	Halász-kúria	6981	6965	műemlék	II.	2203/3
			29033	műemléki környezet		2154/4, 2205, 2194/5, 2204/5, 2204/7, 2204/8, 2204/9, 2197, 2196, 2195/3, 2154/5, 2204/2, 2204/3, 2195/2, 2195/1, 2198/2, 2243/2, 2194/4
22.	Bereczky-kúria	6982	6970	műemlék	II.	2625
			29037	műemléki környezet		2626, 2624, 2623, 2622, 2658/1, 2657, 2655, 2654, 2653/1, 2653/2, 2641/2, 2639, 2366/1, 2635/1, 2635/2, 2634, 2640/2, 2656
23.	Mészöly-kúria	6983	6980	műemlék	II.	1913/2, 1914/1, 1913/3, 1914/2
			29049	műemléki környezet		1916, 2154/4, 2154/5, 2202, 2193/1, 2193/2, 2201, 2198, 1912/3, 1911, 1915, 1917, 2198/2
24.	Halász Zoltán-kúria	6984	29059	műemlék	II.	3016/1, 3016/2
			6987	műemléki környezet		3013, 3014, 3015, 3342, 3018, 3021, 3020, 3355, 3358, 3359/1, 3359/2
25.		6986	6973	műemlék	II.	2180

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

	Biegner-Halász Olivér-kúria		29040	műemléki környezet		2181, 2179, 2163, 2169, 2182, 2168, 2183, 2164, 2185
26.	Pethő-ház	6987	6974	műemlék	II.	2179
			29041	műemléki környezet		2180, 2163, 2169, 2185, 2184/1, 2178

A jelen tervezési feladat keretében nincs lehetőség a teljes településre kiterjedő Örökségvédelmi Hatástanulmány teljes tartalmának felülvizsgálatára, illetve a hatályos településrendezési eszközökben feltüntetett, más jogszabály vagy hatósági döntés alapján megállapított régészeti lelőhelyek és műemléki környezetek teljes körű aktualizálására. Az az új településtervben történik 2027 évben.

1.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas településrendezési eszközeinek 2022. évi felülvizsgálata során teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálat, alátámasztó javaslat és környezeti értékelés készült. Erre tekintettel a jelen fejezet az általános környezetvédelmi adottságokat csak röviden foglalja össze, a korábban elkészített részletes vizsgálatok megismétlése nélkül.
Az egyes módosítási pontokhoz kapcsolódó, a tervezési feladat jellegének és részletezettségének megfelelő környezetvédelmi szakági vizsgálatok és alátámasztó munkarészek a dokumentáció III. részében találhatók.

A települést érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete. A felszíni és felszín alatti vizek szempontjából egyaránt érzékeny területnek minősül. Dabas a Duna-völgyi főcsatorna vízgyűjtőterületén, belvízveszélyes területen fekszik. A település mély fekvésű és lefolyástalan területeit a Szerkezeti tervlap „Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület" jelkulcsi elemmel ábrázolja. A tervlap emellett feltünteti a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területeit, valamint a település vízműkútjaihoz tartozó vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B" zónáját is.
A település környezeti terhelésben elsősorban a közlekedésből származó hatások meghatározók. A zajterhelés és légszennyezés elsődleges forrása az 5. sz. főút jelentős átmenő forgalma. A településen helyhez kötött, állandó légszennyező létesítmény vagy pontforrás nem található.
A KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. dabasi telephelyén agrokémiai anyagokat, többek között különféle növényvédő szereket tárolnak. A telephely alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemnek minősül, veszélyességi övezetét a Szerkezeti tervlap feltünteti.

A tervmódosítással kapcsolatban ki kell kérni a környezet védelméért felelős szervek véleményét annak megállapítása érdekében, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés készítése. Az előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.
A tervezők és az Önkormányzat előzetes álláspontja szerint környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Ennek indokai a következők:

- 2022-ben a település teljes közigazgatási területére kiterjedő környezeti értékelés készült,
- a tervezett módosítások a lehető legkisebb területi igénybevétellel járnak,
- a módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- a módosítások várhatóan nem gyakorolnak jelentős környezeti hatást.

A hatályos DÉSZ már figyelembe veszi a PMTrT 12. §-ában meghatározott, „a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezet"-re vonatkozó előírásokat. Ennek megfelelően a klímaváltozás hatásainak mérséklésére vonatkozóan új előírások megfogalmazása nem szükséges. Ugyanakkor a

zöldfelületek növelését célzó módosítások és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások hozzájárulnak a vízháztartás javításához és a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérsékléséhez.
A jelen módosítások során nem történik területfelhasználás módosítás. A településrendezési eszközök tervezett módosításai összhangban vannak az OTrT és a PMTrT környezeti célkitűzéseivel, valamint a területi tervekben meghatározott követelményekkel.

1.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeinek 2022. évi felülvizsgálata során a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer vonatkozásában teljes körű szakági vizsgálat és alátámasztó javaslat készült. Erre tekintettel a jelen fejezet az általános adottságokat csak röviden foglalja össze, a korábban elkészített részletes vizsgálatok megismétlése nélkül.
Az egyes módosítási pontokhoz kapcsolódó, a tervezési feladat jellegének és részletezettségének megfelelő tájrendezés és zöldfelületi szakági vizsgálatok, valamint alátámasztó munkarészek a dokumentáció III. részében találhatók.

Dabas zöldfelületi-rendszerének meghatározó külterületi elemei az erdőterületek, szántók, rétek, legelők, gyümölcsösök és kertek. A belterületi zöldfelületi rendszer fő elemei elsősorban az utak és vízfolyások mentén húzódó zöldsávok, valamint fasorok. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt meglévő és tervezett zöldfelületi elemek biztosítják a különböző funkciójú területek megfelelő zöldfelületi ellátottságát.
Dabas közigazgatási területének közel fele termőterület. A meglévő, átlagosnál jobb minőségű termőföldek művelési ág és minőségi osztály szerint az alábbiak:

- gyümölcsös és szőlő művelési ágú területek: 4 minőségi osztály,
- szántó, rét és legelő művelési ágú területek: 2-4 minőségi osztály.

A település közigazgatási területének közel 10%-a erdő művelési ágú terület. Ezek legnagyobb része a közigazgatási határ mellett, a délkeleti területeken található. További jelentős kiterjedésű erdőterületek helyezkednek el a közigazgatási terület déli és délnyugati részén, a település területének közel 40%-át elfoglaló honvédelmi területen.

Dabast az országos jelentőségű elemek közül az alábbiak érintik:

- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- az erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- az országos vízminőség-védelmi terület övezete,
- az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

Az országos jelentőségű elemek területi lehatárolását a Szerkezeti tervlap az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatásának figyelembevételével, egyes elemek esetében pedig az érintett szervek egyetértésével pontosítva ábrázolja.
A településen jelentős kiterjedésű, ex lege védett lápterületek és Natura 2000 területek találhatók.
A mezőgazdasági üzemi területeken a növényállomány elsősorban változó korú és sűrűségű fás szárú növényzetből áll. Az állományt főként nyár- és akácfák alkotják, kisebb arányban invazív fajok is előfordulnak.

A település helyi védelem alatt álló növényeit és természeti értékeit a településkép védelméről szóló rendelet (TKR) 4. melléklete, a tájértékek kataszterét a 6. melléklet, a tájidegen, agresszívan gyomosodó és telepítésre nem javasolt invazív növényfajok listáját a 7. melléklet, a településképi szempontból kiemelt utcákat pedig a 9. melléklet tartalmazza.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

A DÉSZ előírásokat határoz meg a védelem alatt álló táji- és természeti értékek megóvása érdekében:

„8. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket, ezek
a) országos jelentőségű természetvédelmi terület – ex lege védett láp,
b) országos jelentőségű természetvédelmi terület,
c) tájvédelmi körzet,
d) tájképvédelmi terület övezete,
e) NATURA 2000 terület,
f) országos ökológiai hálózat magterület,
g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
h) országos ökológiai hálózat pufferterület.
(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján a DÉSZ előírásaival összhangban történhet.
(3) A Szabályozási tervben jelölt NATURA 2000 területen, az országos ökológiai hálózat magterületével érintett területen – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – épület nem helyezhető el.
(4) Tájvédelmi körzettel és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni.
(5) A „jelentős természeti érték" szabályozási elemmel érintett területen tervezett fejlesztés megkezdése előtt a DINPI -al egyeztetni kell.
(6) Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén új épületet nem lehet elhelyezni, meglévő épületen építési tevékenység a 32. § - ban foglaltak szerint végezhető."

2024. október 1-én hatályba lépett a települési zöldinfrastruktúráról szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet. A rendelet nemcsak az önkormányzatok, hanem a lakosság és gazdálkodók számára is meghatároz olyan követelményeket, amelyeket az építési és fejlesztési tevékenységek, valamint a zöldfelületek kialakítása és átalakítása (pl. kertalakítás) során is figyelembe kell venni.
A zöldinfrastruktúra fejlesztésének számos lehetősége van, amelyek segítségével az önkormányzat fejlesztésre szánt területeken az adott helyszín adottságainak leginkább megfelelő zöldfelületi megoldásokat választhatja ki. A hagyományos megoldások mellett alkalmazott, természetalapú módszerek kisebb területen is hozzájárulnak a helyi mikroklíma javításához, a vízháztartás kedvezőbbé tételéhez és az ökoszisztéma-szolgáltatások fejlesztéséhez. *(A KEHOP Plusz keretében meghirdetett, zöld-kék infrastruktúrák fejlesztését célzó felhívás (KEHOP Plusz-2.2.1-25) olyan projekteket támogat, amelyek természetalapú megoldásokkal kezelik a meglévő problémákat, és ezáltal élhetőbbé teszik a településeket - jelenleg felfüggesztés alatt áll.)*

1.6. A VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOK ALKALMAZÁSA

A TÉKA (280/2024 (IX.30) Korm. rendelet) 135-136. § -ban szereplő átmeneti rendelkezések meghatározzák, hogy a korábban elfogadott helyi építési szabályzatok előírásait milyen feltételekkel kell alkalmazni, illetve azok módosítása során mely követelményeket kell figyelembe venni.

„135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.
(...)
(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

136.§ (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsi és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor

(...)

b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

(...)

kell alkalmazni.

(...)

(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

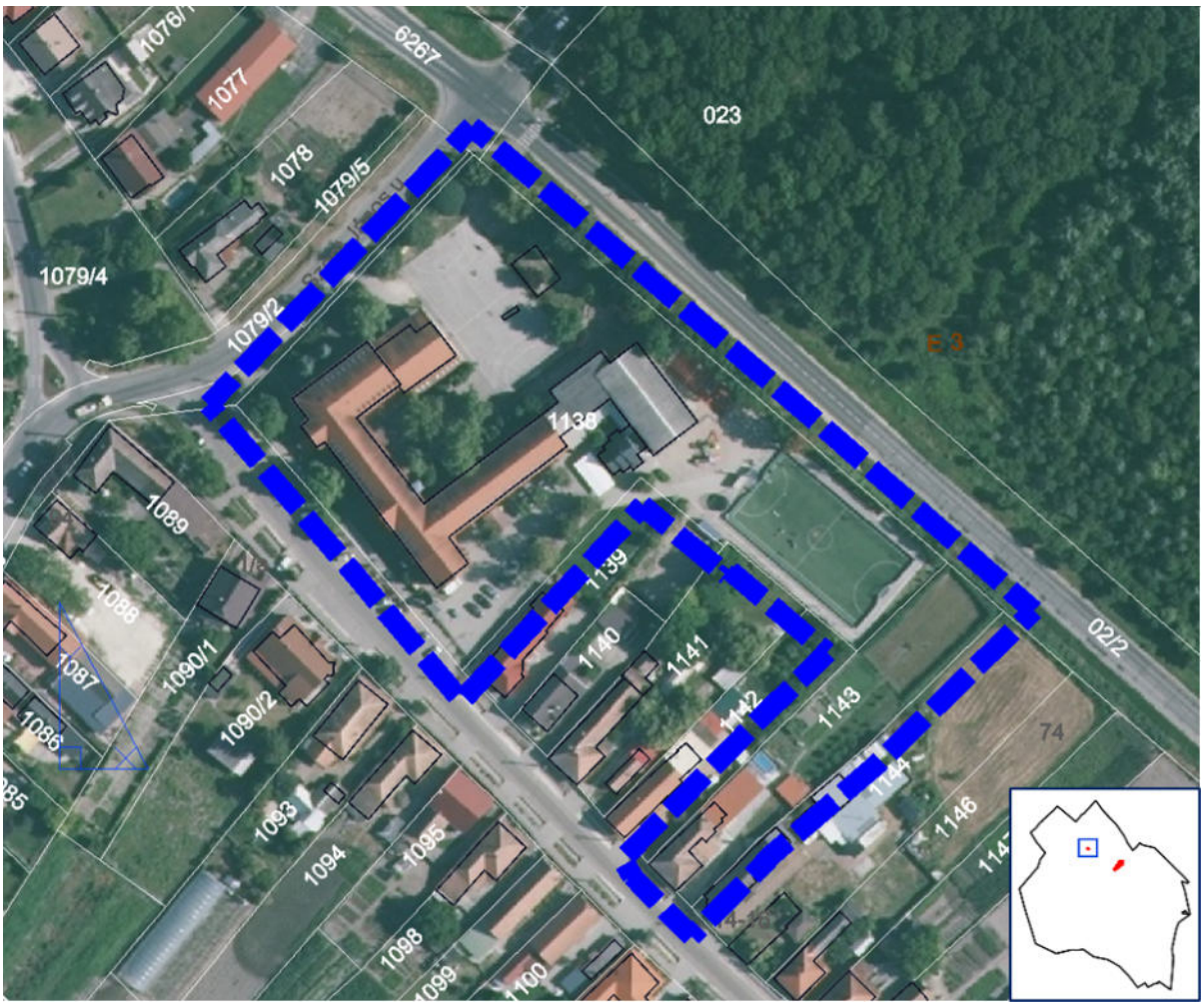
az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni."

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

1. A DABAS SZENT JÁNOS KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSE ÉS FEJLESZTÉSE

A tervezési terület és egyben a helyi építési szabályzat módosításával érintett terület a Szent János Katolikus Általános Iskola (1138 hrsz.) és a szomszédos 1143 hrsz.-ú telek területe. A terület Dabas Sári városrészben helyezkedik el. A Sári városrészben sok szlovák nemzetiségű család él, ezért az iskola szlovák nemzetiségi nyelvoktató intézményként kiemelt feladatot lát el a szlovák nyelv tanítása, valamint a nemzetiségi hagyományok megőrzése, ápolása, fejlesztése és átörökítése terén.



a tervezési terület az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávetítéssel

A terület az 5. sz. főút – Inárcsi út – Rákóczi utca – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbben található. Az iskola telkét három oldalról közlekedési területek határolják: az 5. sz. főút, a Rákóczi utca és az Inárcsi út. A telek délkeleti és keleti oldalán családi házas lakótelkek találhatók, köztük az iskola bővítési területét tartalmazó 1143 hrsz.-ú telek is.

A 1143 hrsz.-ú telken oldalhatáron álló, földszintes, magastetős családi ház található. A telek hátsókertjének egy része jelenleg hasznosítatlan füves terület, a tervek szerint ez a terület kerülne az iskola telkének területéhez.

Az iskola 1138 hrsz.-ú telke beépített. A zöldfelületek jellemzően a telekhatárok mentén helyezkednek el, ahol fás szárú növényállomány is található. A háromszintes főépület két iskolának ad helyet. Az épület egyik részében a katolikus egyház által fenntartott Szent János Katolikus Általános Iskola, másik részében a

Monori Tankerültei Központ által fenntarott és működtetett Dabasi II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola működik.

Az iskola 2006-ban jelentősebb felújításon és bővítésen esett át, így az épület mára rendeltetése szerint 4 részre tagolható: iskola, kápolna, tornaterem és kiszolgáló épületrész.
Az épületet körülvevő udvar is többféle funkciót lát el, található itt füves terület, játszótér, homokozó, szalonnasütő, valamint pihenést és kikapcsolódást szolgáló udvarrész is.
A sportpálya a hátsóudvarban helyezkedik el.





helyszíni fotók

1.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület a belterületi 1138 és 1143 hrsz.-ú, kivett művelési ágú ingatlanokat foglalja magában.
A telekadatok az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján az alábbiak:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület (beépítettség)	földrészlet típusa	művelési ág
1138	belterület	9905,1880 m² (0,99 ha)	1993,1434 m² (20,12 %)	belterületi nem közterület	kivett, általános iskola
1143	belterület	1804,5703 m² (0,18 ha)	148,0427 m² (8,20 %)	belterületi nem közterület	kivett, lakóház, udvar

A földhivatali alapadatokhoz képest az ortofotó és a Google Earth légifelvétele alapján az alábbi eltérések állapíthatók meg:

- A 1138 hrsz.-ú telken nyilvántartott két északi kisebb építményt az ortofotó és a Google Earth légifelvétele alapján már elbontották.
- A 1143 hrsz.-ú telken a főépület hátsó traktusához csatlakozó további beépítés valósult meg, emellett egy önálló építményt is elhelyeztek.

A tervezési alaptérkép és az ortofotó alapján becsült telekadatok:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület (beépítettség)	zöldfelület*	burkolt felület*
1138	belterület	9905,1880 m² (0,99 ha)	1729 m² (17,46 %)	~ 2000 m² (~ 20 %)	~6176 m² (~62 %)
1143	belterület	1804,5703 m² (0,18 ha)	251,9689 m² (13,96 %)	~ 1350 m² (~ 75 %)	~ 203 m² (~ 11 %)

** A zöldfelületi és burkolt felületi adatok becsült értékek, a terület geodéziai felmérése nem áll rendelkezésre. Amennyiben az iskola jelenlegi és tervezett állapotát bemutató helyszínrajz a záró véleményezési szakaszra elkészül, az adatok annak megfelelően pontosításra kerülnek.*



a tervezési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A rendezési feladat célja **a Szent János Katolikus Általános Iskola telkének – telekhatárrendezéssel történő - területi bővítésének a településrendezési megalapozása.**
A **telekalakítás megvalósíthatóságához a területre meghatározott Vt-int-2 jelű építési övezet területi lehatárolásának kiterjesztése szükséges**, a telekhez csatolni tervezett 1143 hrsz-ú telek részterületére, **mivel a telekhatárrendezéssel érintett 2 telek más-más építési övezetben van,** így a tervezett telekalakítás nem valósítható meg.

Az iskola a telekhatárrendezéssel érintett területrészen a meglévő zöldfelületekhez kapcsolódó biológiailag aktív zöldfelületet kíván kialakítani, egyéb fejlesztés az iskola területén nem tervezett, erre figyelemmel a Vt-int-2 jelű építési övezet beépítési paramétereiben változás nem indokolt és nem tervezett.

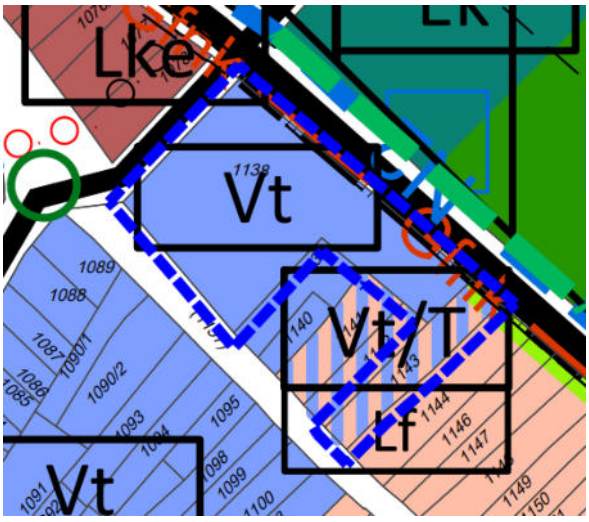
1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A hatályos Településszerkezeti Terv szerint a tervezési terület Vt/T jelű távlati településközpont vegyes területfelhasználásba, valamint Lf jelű falusias lakóterület és Zkk jelű közkert zöldterület területfelhasználásba tartozik.
A Szabályozási Terv szerint a terület Vt-int-2 jelű, kizárólag az intézmények területének építési övezetében, Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben, valamint Zkk jelű közkert övezetben helyezkedik el.

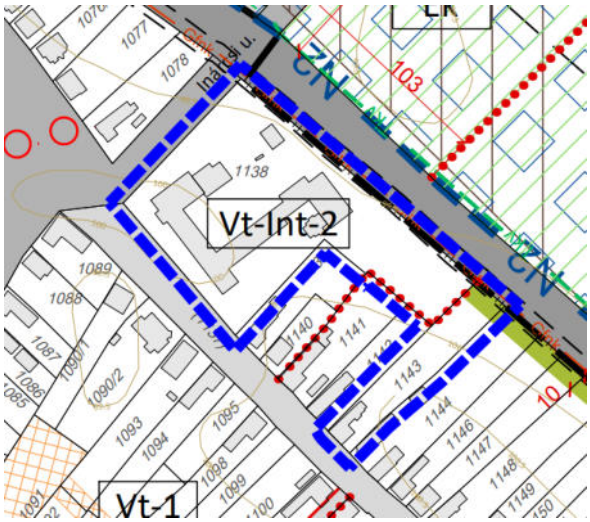
A tervezési területtel közvetlenül szomszédos területek az alábbi besorolásúak:

- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezet;
- KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználáson belül
  - a KÖu-1 jelű országos főutak és települési mellékutak területeinek övezete,
  - a KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területeinek övezete,
- önálló területfelhasználási egységebe nem sorolt területen belül a KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületeket, jellemzően a közterületi kiszolgáló- és lakóutakat, valamint a külterületi közlekedési célú területek övezete.

A Szerkezeti tervlap az 5. számú főutat országos mellékútként ábrázolja, és azzal párhuzamosan nagyközépnyomású földgázvezetéket jelöl, annak 7 méteres biztonsági övezetével. Az Inárcsi utat helyi gyűjtőútként tünteti fel, az úttal párhuzamosan pedig meglévő kerékpárutat jelöl. Az Inárcsi út és a Rákóczi utca kereszteződésében egyedi tájértékként szerepel a Nepomuki Szent János szobra. A tervezési terület tömbjén és a közvetlenül határoló telkeken további szerkezeti elem nincs feltüntetve.
A Szabályozási tervlap az 5. számú főúttal párhuzamosan nagyközépnyomású földgázvezetéket, valamint annak 7 méteres biztonsági övezetét jelöli. A tervlapon meghatározott Zkk jelű közkert övezet szélessége 10 méter.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-7)

A <u>Szerkezeti terv leírásának</u> a tervezési területre vonatkozó részletei:

„<u>Fejlesztési területek</u>

A településszerkezeti terv a szerkezeti jelentőségű, a fejlesztéssel megvalósuló területfelhasználás változásra kijelölt területeket gyűjtőfogalommal fejlesztési területeknek 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 kötelem vagy tervezői javaslatok alapján. A változással érintett területek a 3. mellékletben 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 megfelelőn 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.*

(…)

2.3.1. Beépítésre szánt területek

(…)

LAKÓTERÜLETEK

(…)

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, sátortetősek, 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-szolgáltatási 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-, sátortető) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetősek is fellelhetőek. 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;*
  - *A Tusák-Bragyova ház és az Andrássy utca közötti terület,*
  - *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;*

(...)

- *Tervezett településközponti területek:*
  - *Kiss Ernő utcai Dabasi Sporttelep területe;*
  - *a Meder utcánál lévő gázfogó állomás területe, valamint a szomszédos telek;*
  - *Gyóni strand és a Lazi-tó liget közötti terület;*
  - *Hold utcánál lévő ipartelep (betonüzem) területe;*
  - *a Táncsics Mihály utcában lévő, közösségi házterülete mellett lévő telek*
  - *a Sári Katolikus Iskola melletti bővítési terület,*
  - *Sári Ipari Park területén lévő területek egy része, mely részben már beépült.*

(...)

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 – kerekesszékkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen elhelyezhető

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

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%."*

(...)

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.).*

A DÉSZ tervezési területre vonatkozó előírásai:

„43. § (1) A falusias lakóterület (Lf) lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek építési övezetei az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lf építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása azzal, hogy

aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint;

ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

b) az építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,

c) két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,

d) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló – nem nagy szállítási forgalmú – létesítmény lehet,

e) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetésű épület telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni.

(...)

44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben

a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;

b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;

c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;

d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;

e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

(2) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetben két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.

45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
(2) A Vt területek építési övezetei
a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18
b) kizárólag az intézmények területére a Vt-int-1, Vt-int-2,
c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k
jelű építési övezetek.
(3) A Vt építési övezetekben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.
(4) A Vt építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.5. táblázata tartalmazza.
(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,
a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével,
b) építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,
c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakó rendeltetési egységhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben kell biztosítani,
d) önálló kiszolgáló épületben lévő gépjárműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.
(...)

47. § (1) A Vt-int-1és Vt-int-2 építési övezet elsősorban intézmények elhelyezésére szolgál.
(2) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezetben
a) az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető,
b) a fő rendeltetéseket kiszolgáló épület elhelyezhető.
(...)

76. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
a) Zkp jelű közpark övezet,
b) Zkk jelű közkert övezet.
(2) A Zkp és Zkk övezetekben
a) az egyes területek közhasználata időben korlátozható;
b) különösen a gyermekjátszóterek esetén kizárólag a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
(...)
(11) A Zkk közkert övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.
(12) A Zkk területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei
a) az általános közkert területe, a Zkk övezet,
b) a hitéleti célú közkert területe, a Zkk-h övezet.
(13) A Z-kk övezet területének legalább 60%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani, illetve kialakítani, az övezet területén épület nem helyezhető el.
(14) A Zkk és Zkk-h övezeten belül elhelyezhetők
a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, kapcsolódó építmények, pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutyafuttató, és
b) a terület fenntartásához szükséges építmények."

A DÉSZ 3. melléklet ének vonatkozó részletei:

3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben									
2.		legkisebb területe	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmű-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.						hátsókert								
5.		(m²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(%)		
6.		általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes		
7.	**Lf-1**	720	14	16	-	O	§ § §	30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljes[1]	-

(…)

3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei[2]

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben									
2.		legkisebb területe	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmű-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.						hátsókert								
5.		(m²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(%)		
6.		általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes		
24.	**Vt-int-2**	-	-	-	SZ	5 4 4	60	80	12,0	12,0	-	20	részleges[1]	-

(…)

3.3.2. Zöldterületek övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jele	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe	Az övezetben									
2.		legkisebb területe	leg-kisebb telek-szélessége		a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmű-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.						hátsókert								
5.		(m²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(%)		
6.		általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes	általános / kivételes		
13.	**Zkk**	2.000	-	-	SZ	-	3,0	§	3,0	3,0	-	60	-	-

A DÉSZ 4. melléklete szerint a Vt-int-2 jelű építési övezetben az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
  - lakás (feltétellel elhelyezhető rendeltetés),
  - egészségügyi, szociális, hitéleti,
  - igazgatási, iroda,
  - óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - sport, pihenést, testedzést szolgáló, rekreációs
  - kiszolgáló épület
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékgyűjtő edénytároló,
  - kerti építmény,
- egyéb építmények:
  - napkollektor, napelem

A DÉSZ 4. melléklete a Vt-int-2 jelű építési övezetben az alábbi épület-, önálló rendeltetési egység- és lakásszám- paramétereket határozza meg:

- kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret: - *(nem került meghatározásra)*
- telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a helyi védett épületet tartalmazó telket (lefelé kerekített egész szám): - *(nem került meghatározásra)*

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

- telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket: - *(nem került meghatározásra)*
- a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám (lefelé kerekített egész szám): 2L
- Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: - *(nem került meghatározásra)*
- Vonatkozó övezeti előírás: - *(nem került meghatározásra)*

1.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága, mely a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. Ennek keretében a 1138 hrsz.-ú telekre meghatározott Vt-int-2 jelű építési övezet területi lehatárolása kiterjesztésre kerül a 1143 hrsz.-ú telek mintegy 600 m² nagyságú részterületére. A területbővítés kapcsán vizsgálni szükséges **az újonnan létrejövő telkek** beépíthetőségének alakulását, feltételeit.
A tervezett telekalakítással létrejövő telkek területe az alábbiak szerint alakul:

meglévő hrsz.	meglévő telekterület	meglévő művelési ág	tervezet hrsz.*	tervezett telekterület*	tervezett művelési ág
1138	9905,1880 m² (0,99 ha)	kivett, általános iskola	új 1138	10.488,4839 m² (1,05 ha)	kivett, általános iskola
1143	1804,5703 m² (0,18 ha)	kivett, lakóház, udvar	új 1143	1221,2744 m² (0,12 ha)	kivett lakóház, udvar

***** *Az érintett telkek területére telekalakítási vázrajz még nem készült. Amennyiben a záró véleményezési szakaszig elkészül a változási vázrajz tervezete, a dokumentumban szereplő adatok frissítésre kerülnek.*

A Településszerkezeti tervben meghatározott távlati fejlesztési terület (tervezett területfelhasználású terület) a település fenntartható fejlődését szolgálja – a takarékos termőföld-gazdálkodás érdekében –, és lehetővé teszi a fejlesztések ütemezett megvalósítását. A területfelhasználással és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készültek, ezért a terület szabályozása során a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
A hatályos Településszerkezeti terv alkalmazási szabályainak figyelembevételével a módosítással érintett teljes terület - az iskola bővítésére korábban meghatározott fejlesztési területnek megfelelő Vt/T területfelhasználásban van, így - a 1143 hrsz.-ú telek érintett részterülete a távlati településközpont vegyes területfelhasználásnak megfelelő Vt-int-2 jelű, kizárólag az intézmények területének építési övezetébe kerül.
A fentiek alapján a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése és területfelhasználás módosítás nem történik, a javasolt módosítás Dabas Város Helyi Építési Szabályzatának (DÉSZ) módosítására terjed ki.

1.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Dabas területén a Vt-int-2 jelű építési övezet kizárólag a Szent János Katolikus Általános Iskola 1138 hrsz.-ú telkén, valamint az azzal közvetlenül szomszédos 1139 és 1140 hrsz.-ú telkeken került meghatározásra.

Az Iskola telke az övezethatár módosítása és telekhatárrendezés után
A **1138 hrsz.-ú telek** területe a tervezett telekalakítás eredményeként a 583 m²-rel növekszik. Ennek következtében a telek 17,46%-os beépítettsége 16,49%-ra csökken, ami jelentősen alacsonyabb az építési övezetre előírt legfeljebb 60%-os beépítettségnél. A telek jelenlegi zöldfelületi aránya eléri az építési

övezetre meghatározott minimális 20%-os értéket, ami 2000 m² körül van. Az 583 m²-es telekbővítéssel az új telek zöldfelületi aránya 24,63%-ra nő. Ezen a területen biológiailag aktív zöldfelület kialakítása tervezett. Az újonnan létrejövő 1138 hrsz.-ú telek területe 10.488 m² lesz. Az építési övezetre meghatározott előírások figyelembevételével a telek területén 60 %-a, azaz 6293 m²-re építhető be 20%-os zöldfelületi arány mellett, ami a telek területének 2098 m²-rét jelenti. A minimális zöldfelületi mérték, valamint az építési övezetre meghatározott 5,0 méteres előkert, valamint 4,0 méteres oldalkert és hátsókert figyelembevételével a bővítéssel érintett területen mintegy 325 m² alapterületű építmény elhelyezhetőségére nyílik lehetőség a későbbiekben.

A lakótelek az övezethatár módosítása és a telekhatárrendezés után

A **1143 hrsz.-ú telek** területe a tervezett telekalakítás következtében a 583 m²-rel csökken. A telek beépítettsége a jelenlegi 13,96%-ról várhatóan 20,63%-ra nő, ami továbbra is az építési övezetre előírt legfeljebb 30%-os beépítettségi érték alatt marad. A telek jelenlegi zöldfelületéneki területe 1350 m² körül van, ami a telek területének 75%-a. A telek területének csökkenésével párhuzamosan az új telek zöldfelületi aránya is csökken 63%-ra, ami továbbra is az építési övezetre előírt minimális 40%-os érték felett marad.



a tervezési terület tervezett telekalakítása és meglévő épületállománya a tervezési alaptérképen



az új 1138 hrsz.-ú telek építési helyének feltüntetése a tervezési alaptérképen

Az újonnan létrejövő telkek beépítési paraméterei várhatóan az alábbiak szerint alakulnak:

ÚJ 1138 HRSZ.-Ú TELEK (TELJES TERÜLET)				
paraméter	meglévő állapot	telekalakítással megvalósuló állapot	Vt-int-2 jelű építési övezet paraméterei (az új telek területére számított értékek)	
telekterület	9905,19 m²	10.488,48 m²	kialakítható építési telek legkisebb területe	-
telekszélesség	85-153 m	85-171 m	kialakítható építési telek legkisebb szélessége	-
telekmélység	30-85 m	30-85 m	kialakítható építési telek legkisebb mélysége	-
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	beépítési mód	szabadonálló
beépítettség	1729 m² (17,46 %)	1729 m² (16,49 %)	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60 % (6293 m²)
terepszint alatti beépítettség*	-	-	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80 % (8390 m²)
utcai homlokzatmagasság	11,0 m	11,0	a beépítési magasságon belül a legnagyobb utcai homlokzatmagasság	12,0 m
épületmagasság	11,0 m	11,0	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	12,0 m

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

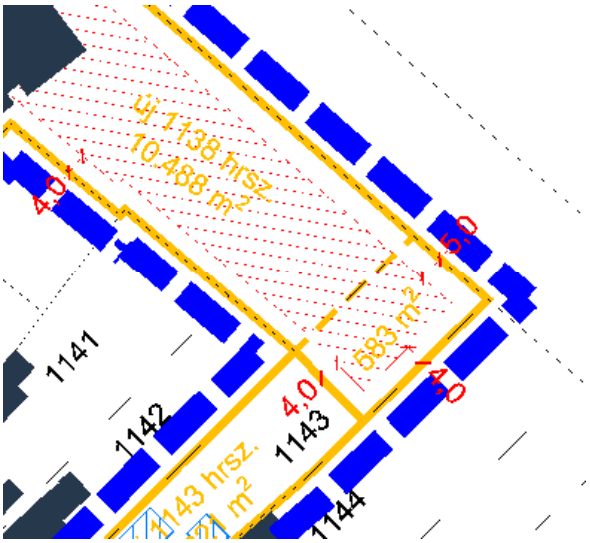
szintterületi mutató*	-	-	szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke*	~ 2000 m² (~ 20 %)	-	a zöldfelület legkisebb mértéke	20 % (2098 m²)
közművesítettség	teljes	teljes	a közművesítettség mértéke	részleges§

ÚJ 1143 HRSZ.-Ú TELEK (LF-1 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE TARTOZÓ TELEKRÉSZ)				
paraméter	meglévő állapot	telekalakítással megvalósuló állapot	Lf-1 jelű építési övezet paraméterei (az új telek területére számított értékek)	
telekterület	1804,57 m²	1221,27 m²	kialakítható építési telek legkisebb területe	720 m²
telekszélesség	15-18 m	15-18 m	kialakítható építési telek legkisebb szélessége	14 m, kivételes esetben 16m
telekmélység	105 m	73 m	kialakítható építési telek legkisebb mélysége	-
beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	beépítési mód	oldalhatáron álló
beépítettség	252 m² (14 %)	252 m² (21 %)	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 % (366 m²)
terepszint alatti beépítettség*	-	-	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	§
utcai homlokzatmagasság	~3,5-4,0 m	~3,5-4,0 m	a beépítési magasságon belül a legnagyobb utcai homlokzatmagasság	4,0 m
épületmagasság	~4,0-5,0 m	~4,0-5,0 m	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	5,0 m
szintterületi mutató*	-	-	szintterületi mutató	0,5
zöldfelület mértéke*	~ 1350 m² (~ 75 %)	~ 767 m² (~ 63 %)	a zöldfelület legkisebb mértéke	40 % (488 m²)
közművesítettség	teljes	teljes	a közművesítettség mértéke	teljes§

* *pontos adat nem áll rendelkezésre*
- nincs meghatározott érték vagy a konkrét tervezési program hiányában nem számítható adat
§ DÉSZ előírás szerint

A fenti adatok alapján megállapítható, hogy az iskola telkének bővítésével a zöldfelületi arány nő. A későbbiekben realizálódó fejlesztési igény során új építmény elhelyezésére is lehetőség van az építési övezetre előírt minimális 20%-os zöldfelületi arány megtartása mellett.
Az iskola telkéhez csatolt 583 m²-es területen, zöldfelület kialakítása tervezett.

(De meg kell jegyezni, hogy ezzel a területi bővítéssel távlatban az 5,0 méteres előkert és a 4,0 méteres oldal- és hátsókert figyelembevételével a telken a beépíthető terület nagysága 325 m² területtel nő.)

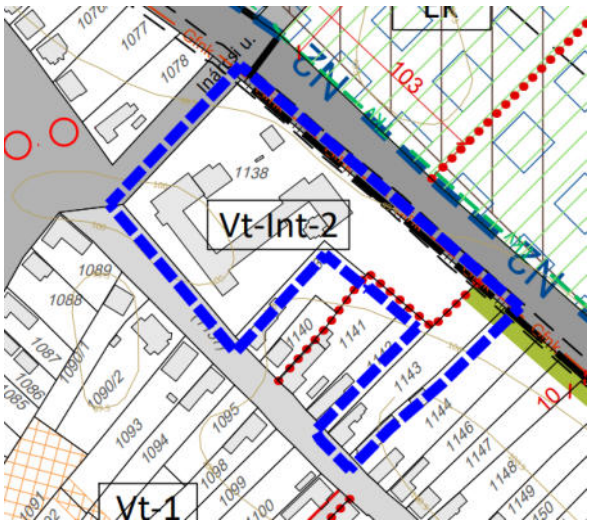


az új 1138 hrsz.-ú telek építési helyének feltüntetése a tervezési alaptérképen

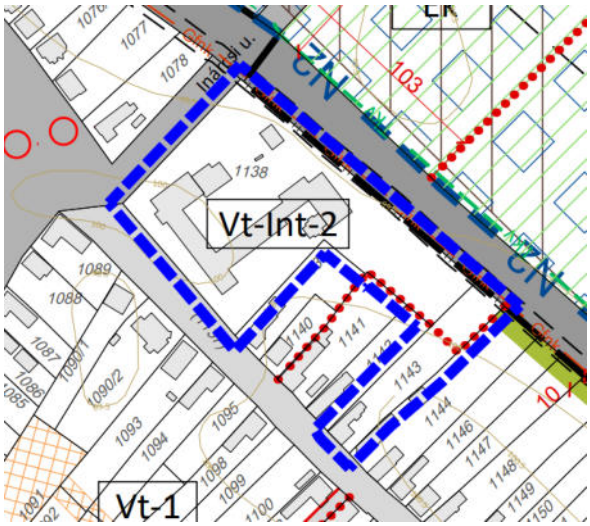
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

1.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A DÉSZ 1. mellékletét képező SZT-7 jelű szabályozási tervlap módosítása szükséges. Ennek keretében a 1143 hrsz.-ú telek egy részén a jelenlegi Zkk jelű közkert övezet és Lf-1 jelű építési övezet helyett Vt-int-2 jelű építési övezet kerül meghatározásra.



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-7)



tervezett szabályozási tervlap részlete (SZT-7)

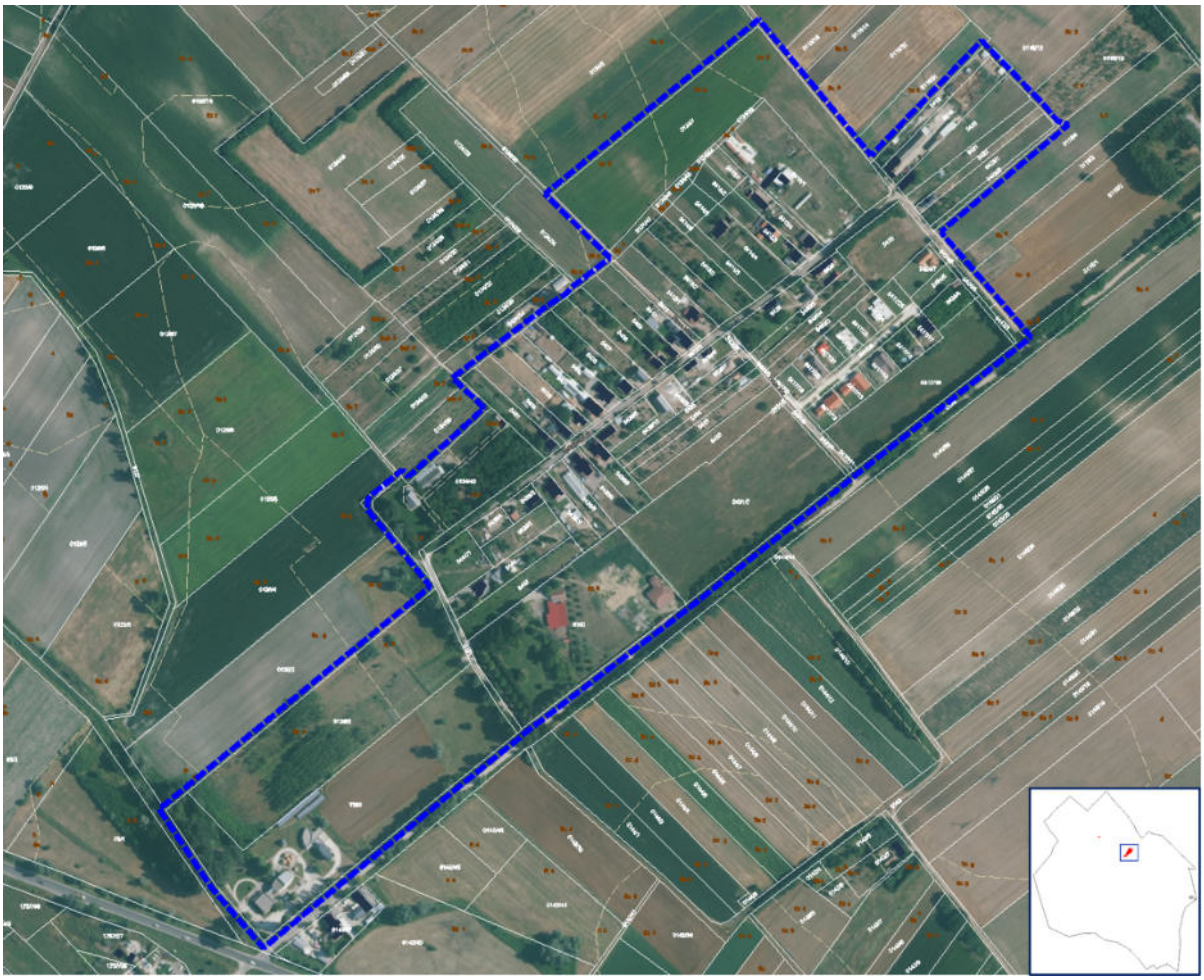
1.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

A szakági munkarészeket a záró véleményezési szakasz dokumentuma tartalmazza.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

2. A SZŐLŐHEGYI ÚTON ÉS KÖRNYEZETÉBEN MEGHATÁROZOTT SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

A tervezési terület a helyi építési szabályzat módosításával érintett terület, amely a Szőlőhegyi utca melletti telkeket érinti: 0121, 0124/42-47, 0124/54-55, 0126/2, 5401-5411, 5412/1-3, 5414/3-6, 5415/2-4, 5416/1-2, 5417/1, 5417/3, 5417/6, 5417/11-14, 5417/16-25, 5418-5422, 5423/1-2, 5424/3-7, 5425, 5426/3-5, 5428-5429, 5431/1, 5431/4-5, 5431/7-8, 5432-5435, 5436/5-10, 5438/2-3, 5438/5-6, 5439/2-4, 5441/1, 5440, 5442, 7802 és 8000 hrsz. A terület Dabas Alsóbesnyő városrészben helyezkedik el.



a tervezési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve az ortofotó alávetítésével

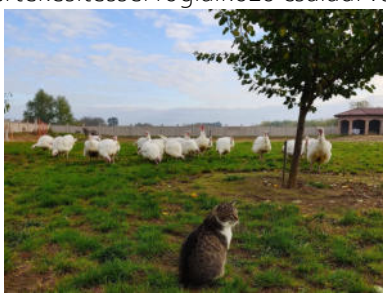
A tervezési terület az 5. sz. főút északi oldalán elhelyezkedő egykori majorsági terület. Feltárását a Kápolna utcáról (0129 hrsz.) leágazó Szőlőhegyi utca (5417/1 hrsz.), valamint az abból leágazó Pince köz (5411 hrsz.), Hegy köz (5431/1 hrsz.) és Lugas köz (5417/8 hrsz.-ú magánút) biztosítja. A nagyobb, egykori majorsági vagy mezőgazdasági ingatlanokat a jelentkező lakóterületi igényeknek megfelelően több helyen kisebb, családi házas léptékű telkekre osztották fel. A terület egyre kedveltebb lakóterületté válik.

2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület nagyobb része belterületi telkekből áll: 5401-5411, 5412/1-3, 5414/3-6, 5415/2-4, 5416/1-2, 5417/1, 5417/3, 5417/6, 5417/11-14, 5417/16-25, 5418-5422, 5423/1-2, 5424/3-7, 5425, 5426/3-5, 5428-5429, 5431/1, 5431/4-5, 5431/7-8, 5432-5435, 5436/5-10, 5438/2-3, 5438/5-6, 5439/2-4, 5441/1, 5440, 5442, 7802 és 8000 hrsz.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

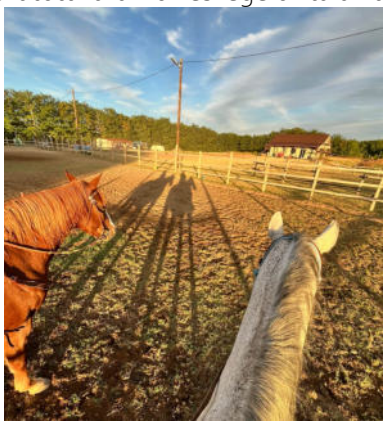
A 5417/1, 5417/3, 5417/6, 5417/8, 5417/11, 5424/3, 5424/6, 5431/1, 5431/4-5, 5431/8 és 5436/6 hrsz.-ú telkek közlekedési célú területek. A közlekedési célú ingatlanok kivételével a 7802 hrsz.-ú telek Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe tartozik, míg a többi érintett telek falusias lakóterületi építési övezetbe sorolt. A közlekedési célú telkek, valamint a 6-os minőségi osztályú, szántó művelési ágú 8000 hrsz.-ú ingatlan kivételével a telkek művelésből kivont területek. A 8000 hrsz.-ú ingatlanon a Szőlőhegy birtok működik, amely vegyszermentes, szabadtartású baromfitenyésztéssel és termelői értékesítéssel foglalkozó családi vállalkozás.





Szőlőhegy birtok fotói (www.facebook.com)

A városrészben működik a D.C. Family Ranch & Western Lovas SE is, amely western lovas oktatással, lovas táborok szervezésével, valamint közösségi és lovas rendezvények lebonyolításával foglalkozik. A lovas birtok több hektáron terül el. Területén többek között homokos lovaspálya, körkarám, védett beállóval ellátott karámok és legelők találhatók.





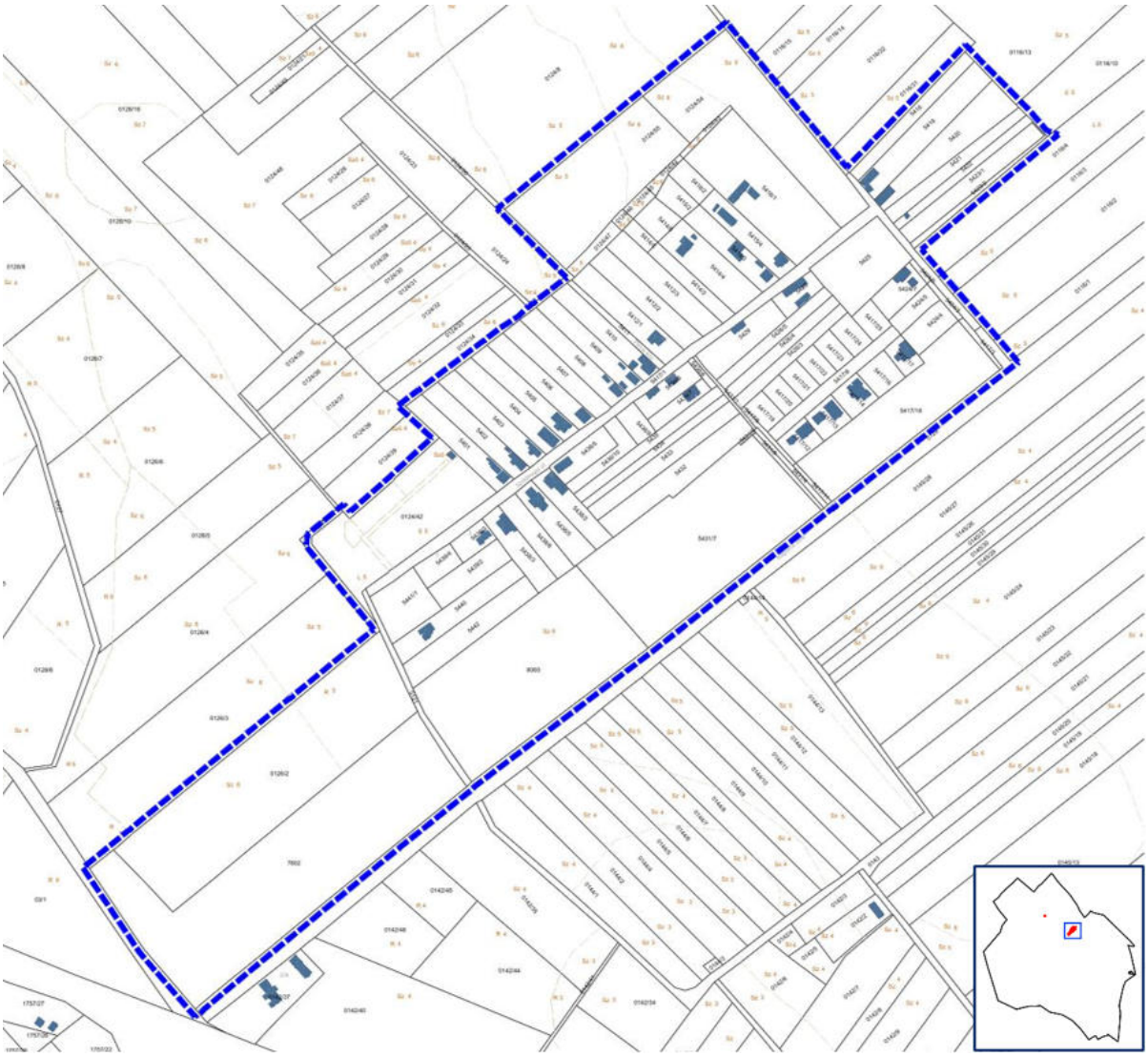
D.C. Family Ranch fotói (www.facebook.com)

A tervezési terület kisebb része külterületi ingatlanokból áll: 0121, 0124/42–47, 0124/54–55 és 0126/2 hrsz. A 0124/42 és a 0121 hrsz.-ú ingatlanok kivételével a telkek 5-ös vagy 6-os minőségi osztályú szántóterületek, amelyek hasznosítása főként mezőgazdasági célú. A 0124/42 hrsz.-ú ingatlan szőlő, legelő és erdő művelési ágú, építési övezetbe sorolt terület. A telken korábban pálinkafőzde működött. A mezőgazdasági üzemi épület átalakításával a Garka testműhely számára edzőtermet alakítottak ki, továbbá a telken lakóépület is létesült. A Garka testműhely masszázs- és egyéb testkezelési szolgáltatásokat, valamint jóga és pilates edzéseket kínál.





Garka testműhely fotói (www.facebook.com)



a tervezési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

Az E-TÉR adatszolgáltatás keretében rendelkezésre bocsátott tervezési alaptérkép nem minden ingatlan esetében tükrözi a kialakult állapotot. Az alábbi táblázatban szereplő alapadatok a tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0121	külterület	1180,2686 m² (0,12 ha)	0 m² (0 %)	dűlőút	kivett út
0124/42	külterület	10.978,7754 m² (1,10 ha)	30,79 m² (0,28 %)	külterületi nem közterület	szőlő (Sző 4), legelő (L 5), erdő (E 5), kivett út és beépített terület
0124/43	külterület	287,7824 m² (0,03 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 6)
0124/44	külterület	322,9133 m² (0,03 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 6)

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

0124/45	külterület	402,2429 m² (0,04 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 6)
0124/46	külterület	219,1769 m² (0,02 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5)
0124/47	külterület	738,9604 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5)
0124/54	külterület	11.641,5774 m² (1,16 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, Sz 6)
0124/55	külterület	11.642,008 m² (1,16 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, Sz 6)
0126/2	külterület	24.820,3746 m² (2,48 ha)	0 m² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 6), rét (R 5)
5401	belterület	2213,4803 m² (0,22 ha)	144,08 m² (6,51 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5402	belterület	2169,2853 m² (0,22 ha)	121,98 m² (5,62 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5403	belterület	2231,1738 m² (0,22 ha)	86,62 m² (3,88 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5404	belterület	2302,0853 m² (0,23 ha)	171,61 m² (7,45 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5405	belterület	2085,1330 m² (0,21 ha)	174,10 m² (8,35 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5406	belterület	2240,3152 m² (0,22 ha)	113,5719 m² (5,07 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5407	belterület	2186,4607 m² (0,22 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5408	belterület	2237,6146 m² (0,22 ha)	99,29 m² (4,44 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5409	belterület	2213,7530 m² (0,22 ha)	107,53 m² (4,86 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5410	belterület	2156,8008 m² (0,22 ha)	182,95 m² (8,48 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5411	belterület	686,9356 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	közút	kivett közterület
5412/1	belterület	2680,7591 m² (0,27 ha)	123,23 m² (4,60 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5412/2	belterület	2624,6354 m² (0,26 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5412/3	belterület	2767,0711 m² (0,28 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5414/3	belterület	1373,6965 m² (0,14 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5414/4	belterület	3196,8997 m² (0,32 ha)	152,33 m² (4,76 %)	belterületi nem közterület	kivett gazdasági épület, udvar
5414/5	belterület	439,3192 m² (0,04 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5414/6	belterület	968,5221 m² (0,10 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

5415/2	belterület	810,7507 m² (0,08 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5415/3	belterület	2056,1793 m² (0,21 ha)	252,55 m² (12,28 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar (2 lakóház)
5415/4	belterület	2099,9005 m² (0,21 ha)	153,41 m² (7,31 %)	belterületi nem közterület	kivett gazdasági épület, lakóház, udvar
5416/1	belterület	8951,4133 m² (0,90 ha)	213,37 m² (2,38 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5416/2	belterület	846,4294 m² (0,08 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/1	belterület	7224,1697 m² (0,72 ha)	0 m² (0 %)	közút	kivett közterület (Szőlőhegyi út)
5417/3	belterület	264,9798 m² (0,03 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett saját használatú út
5417/6	belterület	299,9119 m² (0,03 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett út
5417/8	belterület	1842,0989 m² (0,18 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett út
5417/11	belterület	195,5250 m² (0,02 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett magánút
5417/12	belterület	992,4736 m² (0,10 ha)	190,49 m² (19,19 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar, személygépkocsi tároló
5417/13	belterület	990,6481 m² (0,10 ha)	244,21 m² (24,65 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar, tároló
5417/14	belterület	991,9112 m² (0,10 ha)	230,91 m² (23,28 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
5417/16	belterület	1038,7356 m² (0,10 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/17	belterület	744,5765 m² (0,07 ha)	196,7154 m² (4,07 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5417/18	belterület	10.313,0228 m² (1,03 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/19	belterület	719,9739 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/20	belterület	720,9962 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/21	belterület	720,9187 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/22	belterület	720,0463 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/23	belterület	720,5070 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/24	belterület	834,0016 m² (0,08 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5417/25	belterület	740,5747 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5424/4	belterület	1318,6159 m² (0,13 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

5424/5	belterület	889,4199 m² (0,09 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5424/7	belterület	1307,2919 m² (0,13 ha)	159,34 m² (12,18 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5418	belterület	1863,5311 m² (0,19 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5419	belterület	3683,9657 m² (0,37 ha)	150,07 m² (4,07 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5420	belterület	3891,5001 m² (0,39 ha)	129,86 m² (3,34 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5421	belterület	1947,3767 m² (0,19 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5422	belterület	1353,5413 m² (0,14 ha)	12,65 m² (0,93 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5423/1	belterület	2630,3096 m² (0,26 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5423/2	belterület	758,2764 m² (0,08 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5424/3	belterület	229,7944 m² (0,02 ha)	0 m² (0 %)	belterületi közterület	kivett saját használatú út
5424/6	belterület	131,5711 m² (0,01 ha)	0 m² (0 %)	belterületi közterület	kivett helyi közút (Szőlőhegyi út)
5425	belterület	4449,8918 m² (0,44 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5426/3	belterület	1353,5413 m² (0,14 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5426/4	belterület	1353,5413 m² (0,14 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5426/5	belterület	1353,5413 m² (0,14 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5428	belterület	987,8968 m² (0,10 ha)	206,86 m² (20,94 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5429	belterület	2406,4854 m² (0,24 ha)	66,1981 m² (2,75 %)	belterületi nem közterület	kivett műhely, udvar
5431/1	belterület	266,2770 m² (0,03 ha)	0 m² (0 %)	közút	kivett közterület (Hegy köz)
5431/5	belterület	54,4020 m² (0,01 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett út
5431/4	belterület	425,5272 m² (0,04 ha)	0 m² (0 %)	belterületi közterület	kivett út
5431/8	belterület	384,3104 m² (0,04 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett magánút
5431/7	belterület	20.191,6401 m² (2,02 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5432	belterület	3732,4066 m² (0,37 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5433	belterület	2455,8794 m² (0,25 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

5434	belterület	1361,3596 m² (0,14 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5435	belterület	1752,3860 m² (0,18 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5436/6	belterület	189,3055 m² (0,02 ha)	0 m² (0 %)	belterületi közterület	kivett helyi közút
5436/5	belterület	1447,2165 m² (0,14 ha)	121,18 m² (8,37 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház udvar
5436/7	belterület	911,3019 m² (0,09 ha)	123,88 m² (13,59 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
5436/8	belterület	1329,1364 m² (0,13 ha)	127,94 m² (9,63 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
5436/9	belterület	737,0882 m² (0,07 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5436/10	belterület	1213,3966 m² (0,12 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5438/2	belterület	1773, 2545 m² (0,18 ha)	207,53 m² (11,70 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
5438/3	belterület	1858,3301 m² (0,19 ha)	174,61 m² (9,40 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
5438/5	belterület	1988, 2035 m² (0,20 ha)	211,83 m² (10,65 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
5438/6	belterület	1718,4429 m² (0,17 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5439/2	belterület	1896,8587 m² (0,19 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5439/3	belterület	880,9995 m² (0,09 ha)	83,35 m² (9,46 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
5439/4	belterület	950,3889 m² (0,02 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5440	belterület	2832,5045 m² (0,28 ha)	12,03 m² (0,42 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
5441/1	belterület	2507,8499 m² (0,25 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
5442	belterület	3226,0130 m² (0,32 ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
7802	belterület	30.404,5075 m² (3,04. ha)	0 m² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépített terület
8000	belterület	20.556,3221 m² (2,06 ha)	0 m² (0%)	belterületi nem közterület	szántó (Sz 6)

2.2. RENDEZÉSI CÉL

Az Önkormányzat a 2022 évi településrendezés során a Szőlőhegyi út útszélesítését 14,0 méterben határozta meg, ennek megfelelően a korábban kijelölt övezethatárok szabályozási vonalra módosultak.

Az Önkormányzat a 135/2026. (VII. 16.) ÖK. határozatában úgy döntött, hogy felül kell vizsgálni a Szőlőhegyi úton és környezetében meghatározott szabályozási vonalakat, és kérte a kiszolgáló útnak megfelelő jogszabályban meghatározott 12,0 méteres szélességű szabályozást.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

A szabályzáshoz a tervező a terület geodéziai bemérését kérte, és erre, valamint az út területén található nagyközépnyomású gázvezeték 7-7 méteres biztonsági övezetére figyelemmel került az út telkének tengelyétől mérve a 12,0 méteres szélesség feltüntetésre két szabályozástechnikai javaslattal:

- szabályzási vonal meghatározásával, és
- közlekedés céljára meghatározott terület kijelölésével.

Utóbbi telekalakításra nem kötelez, a terület határától számítandó az előkert építési határvonala.

Az Önkormányzat ezenfelül a Szőlőhegyi út és az arról leágazó közlekedési területek szélesítését a közeljövőben nem kívánja megvalósítani, csupán a távlati útszélesítések későbbi megvalósításához szükséges területet kívánja biztosítani. Ennek megfelelően a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalak és tervezett közlekedési területek helyett a 2. változat szerinti egyéb, a tervezett közlekedési célú terület kialakítását biztosító szabályozó alkalmazását kívánja előírni.

Önkormányzati szándék még, hogy a tervezett közlekedési területekhez csatlakozó építési telkek felosztása az építési övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telekméret figyelembevételével megvalósítható legyen.
Erre figyelemmel amennyiben a szabályozási vonal telekalakításával együtt történik a telekmegosztás a DÉSZ 17. § (14) bekezdése alkalmazható:

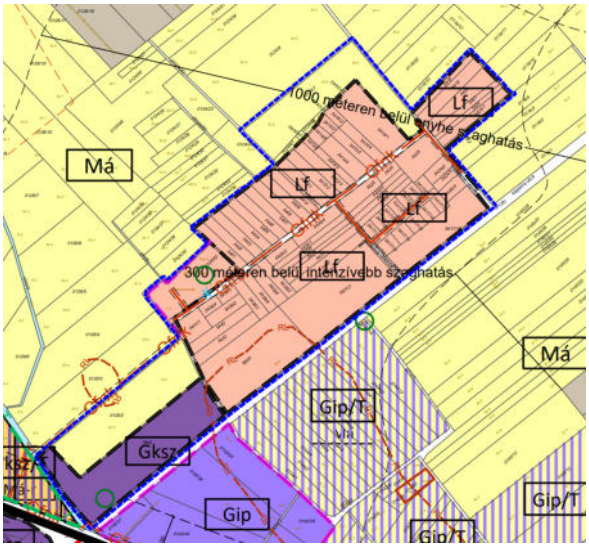
> *„17. § (14) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni."*

Amennyiben szükséges ez az előírás – konkrét telekalakítási javaslat ismeretében pontosítható, de ebben a formában jelenleg is egyértelmű.

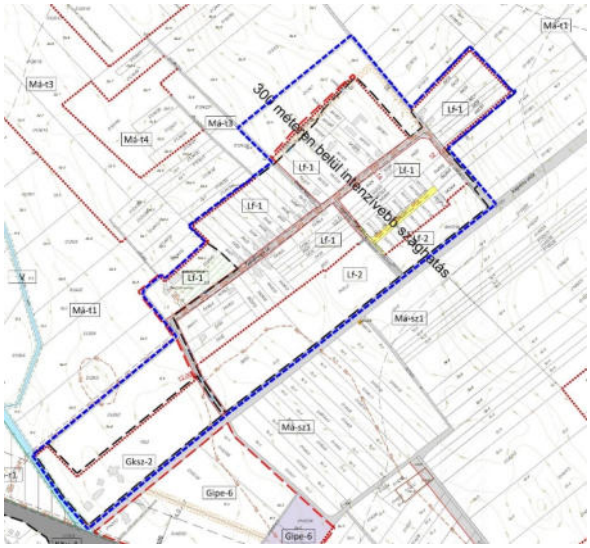
2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület ingatlanjai a hatályos településrendezési eszközök szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe és építési övezetekbe, illetve övezetekbe tartoznak:

- a 7802 hrsz.-ú telek Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba és Gksz-2 jelű építési övezetbe,
- a 0126/2, a 0124/43-47 és a 0124/54-55 hrsz.-ú telkek Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Má-t1 és Má-t3 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezeteibe,
- a 0121, 5417/1, 5417/3, 5431/1, 5431/4, 5424/3 hrsz.-ú telkek önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetébe,
- a 0124/42, 5401-5411, 5412/1-3, 5414/3-6, 5415/2-4, 5416/1-2, 5417/1, 5417/3, 5417/6, 5417/11-14, 5417/16-25, 5418-5422, 5423/1-2, 5424/3-7, 5425, 5426/3-5, 5428-5429, 5431/1, 5431/4-5, 5431/7-8, 5432-5435, 5436/5-10, 5438/2-3, 5438/5-6, 5439/2-4, 5441/1, 5440, 5442 és 8000 hrsz.-ú telkek Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásba és Lf-1, Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe illetve KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetébe.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23)

A tervezési terület a szennyvíztisztító telephez tartozó nyárfás öntözőterület 1000 méteres, enyhe szaghatással terhelt területén belül helyezkedik el.
A 0124/42 és a 7802 hrsz.-ú telkek területén egyedi tájérték található, továbbá a 0124/42 hrsz.-ú telken országos adattári erdőállomány részét képező erdőterület helyezkedik el.
A 7802, 8000, 0121, 0126/2 és 5431/7 hrsz.-ú telkek területét nyilvántartott régészeti lelőhelyek érintik.
A Szőlőhegyi úton, a Hegy közben, valamint a Lugas közben nagyközépnyomású földgázvezeték és annak 7 méteres biztonsági övezete került feltüntetésre.
A szabályozási terv a Szőlőhegyi utca, a Hegy köz és a Pince köz közterületeinek 12, illetve 14 méter szélességűre történő kiszélesítését rögzíti. Az 5417/6 és az 5417/8 hrsz.-ú ingatlanok meglévő magánutak. A 0124/54 hrsz.-ú telek, az 5416/1–2 és az 5415/2 hrsz.-ú telkek területén, valamint a 0124/43–47 hrsz.-ú telkek teljes területén, mintegy 12 méter szélességben, közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó) került kijelölésre.
A 0124/42 hrsz.-ú telek tervezett belterületként került meghatározásra.

A Szerkezeti terv leírás a tervezési terület vonatkozásában az alábbi megállapításokat tartalmazza:

„2.3.1. Beépítésre szánt területek
(...)
LAKÓTERÜLETEK
(...)
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, sátortetősek, 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.
(…)

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

(…)
2.3.2. Beépítésre nem szánt területek
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.

A DÉSZ a tervezési terület vonatkozásában az alábbi előírásokat teszi:

„17.§ (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.
(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos

ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.
(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.
(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.
(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni
a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,
b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,
c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.
(6) A szabályozási vonallal érintett telken
a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,
b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.
c) saroktelek esetén a meglévő épületre figyelemmel vagy a telek építési övezetnek megfelelő beépíthetősége érdekében az előkert településrendezési szerződés megkötése esetén 0,0 méterig csökkenthető, jelen rendelet előkert meghatározására vonatkozó szabályaitól eltérően.
(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...
(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...
(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek homlokvonalában ...
(10) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
(11) Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.
(12) A KÖu övezethez közvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.
(13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.
(14) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.
(15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére ...
(16) Telekegyesítés és telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb szélessége" és „kialakítható építési telek/telek legkisebb mélysége" szabályozótól el lehet térni, amennyiben az újonnan kialakuló telkek területe, egyéb mérete, beépítettsége úgy változik, hogy
a) az építési övezetre, övezetre meghatározott telekalakítási paramétereknek jobban megfelel és a telek a rendeltetésének megfelelő használatra továbbra is alkalmas marad.
b) a meglévő épület, építmény nem kerül építési helyen kívülre.
c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el.
(...)

2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat keretében szükségessé vált a tervezési területen meghatározott szabályozási vonalak és a tervezett közlekedési területként kijelölt területek felülvizsgálata. A módosítás célja, a jogszabály szerinti szabályozási szélesség meghatározása, alternatív helybiztosítási javaslattal együtt, továbbá, hogy

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

az érintett telkek felosztása az adott építési övezetre, övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telekméret figyelembevételével is megvalósítható legyen.

A rendezés során területfelhasználás módosítás nem tervezett, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem indokolt. Az Önkormányzat szándékának megfelelően kizárólag a DÉSZ módosítása szükséges.

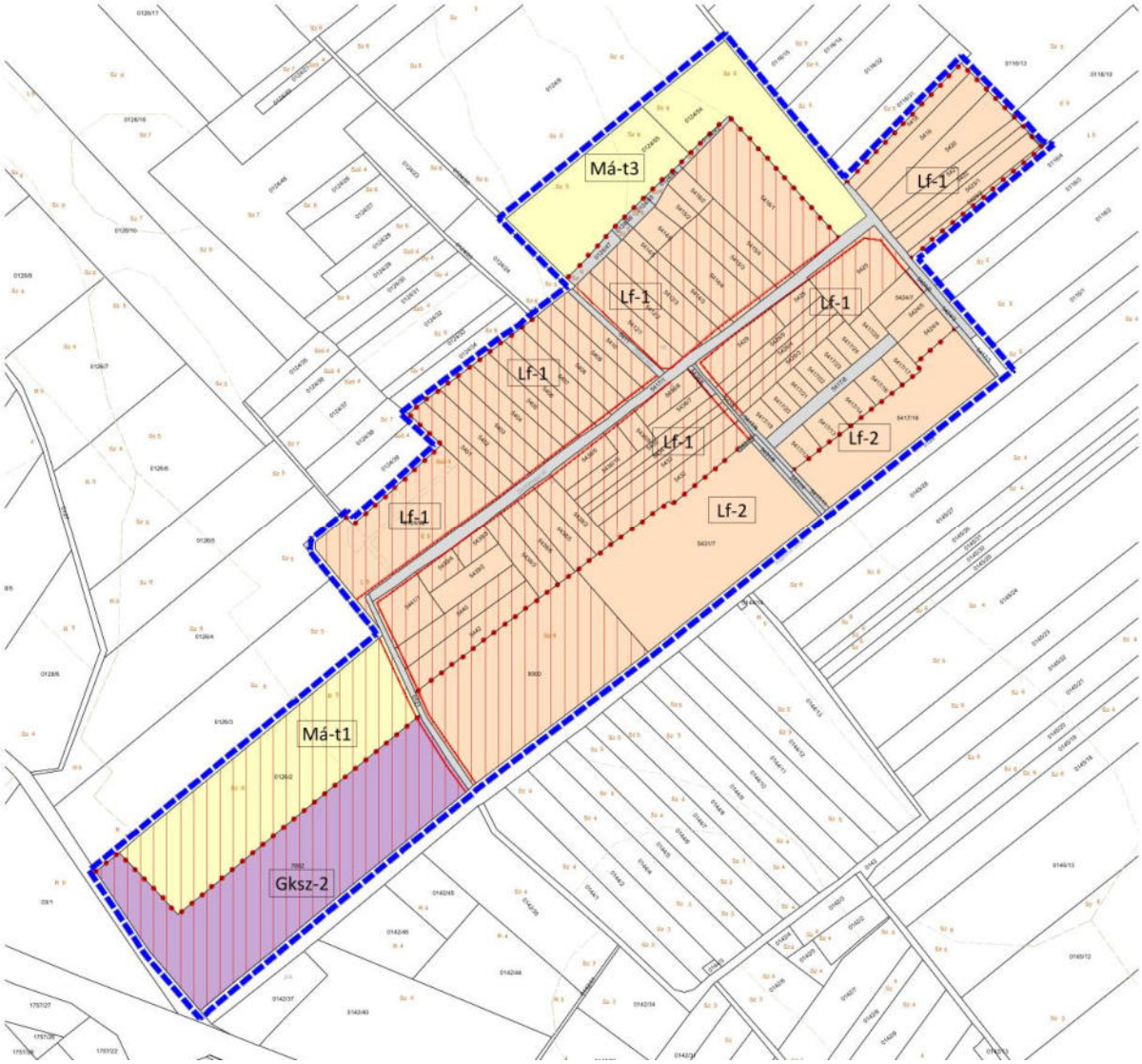
A DÉSZ 17. §-a rendelkezik a telekalakítás szabályairól:

„17.§ (1) ***A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.***
(2) ***Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.***
(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.
(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.
(5) ***A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni***
a) ***az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,***
b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,
c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.
(6) ***A szabályozási vonallal érintett telken***
a) ***telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,***
b) ***a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.***
c) saroktelek esetén a meglévő épületre figyelemmel vagy a telek építési övezetnek megfelelő beépíthetősége érdekében az előkert településrendezési szerződés megkötése esetén 0,0 méterig csökkenthető, jelen rendelet előkert meghatározására vonatkozó szabályaitól eltérően.
(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen …
(8) A feltáró szabályozóval érintett területen …
(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek homlokvonalában …
(10) ***A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.*** *Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.*
(11) ***Fekvőtelek*** *az Lke-1,* ***az Lf-1****, a Vt-12 és a Vt-14 építési* ***övezet****ek****ben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.***
(12) ***A KÖu övezethez közvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.***
(13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.
(14) ***A*** *KÖu-1, KÖu-2 és* ***KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben -*** *és a tervezett szabályozás megvalósult telekalakítását követően, a szabályozással -* ~~***az***~~ ***érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.***
(15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére …
(16) ***Telekegyesítés és telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb szélessége" és „kialakítható építési telek/telek legkisebb mélysége" szabályozótól el lehet térni, amennyiben az újonnan kialakuló telkek területe, egyéb mérete, beépítettsége úgy változik, hogy***
a) ***az építési övezetre, övezetre meghatározott telekalakítási paramétereknek jobban megfelel és a telek a rendeltetésének megfelelő használatra továbbra is alkalmas marad.***

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

*b) **a meglévő épület, építmény nem kerül építési helyen kívülre.***
*c) **a szomszédos telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el.**"*

A fenti előírások figyelembevételével a (14) bekezdés fent javasolt kiegészítésével a jelzett telekalakítások megvalósíthatók.



a szabályozási vonallal érintett telkek az egyes területfelhasználási egységeken, valamint építési övezeteken és övezeteken belül

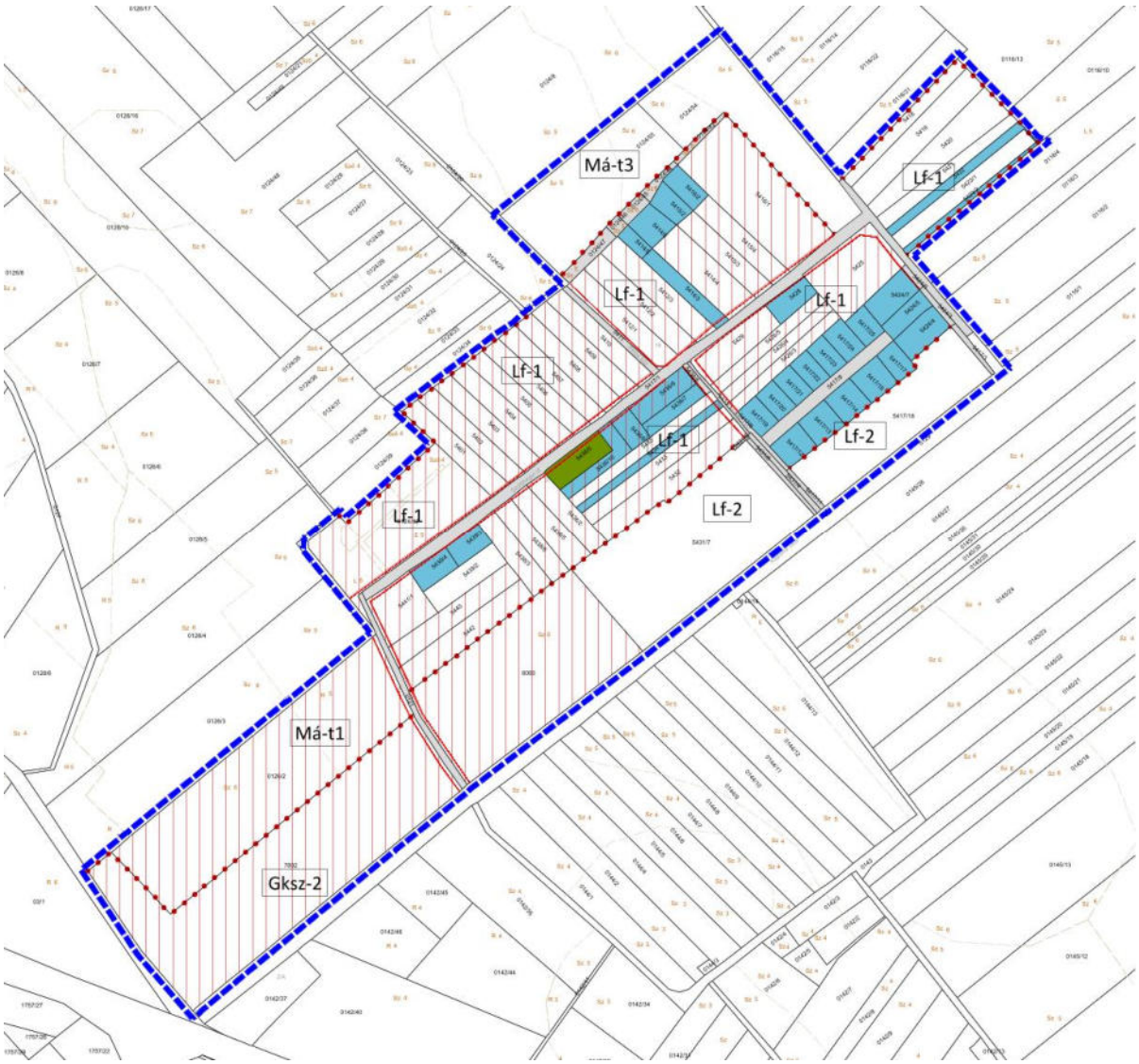
A hatályos előírások, különösen a kialakítható legkisebb telekterület figyelembevételével az egyes ingatlanok telekalakítási lehetőségei az alábbiak szerint alakulnak:

- Az Má-t1 övezetbe tartozó, 24 820 m² területű 0126/2 hrsz.-ú telek két telekre osztható.
- Az Má-t3 övezetbe tartozó, egyenként közel 11 600 m² területű 0124/54 és 0124/55 hrsz.-ú telkek tovább nem oszthatók.
- A Gksz-2 építési övezetbe tartozó, 30 404 m² területű 7802 hrsz.-ú telek több, legalább 2500 m²-es telekre felosztható.
- Az Lf-2 jelű építési övezetbe tartozó, mintegy 20 000 m²-es 8000 és 5431/7 hrsz.-ú telkek, valamint a közel 10 000 m²-es 5417/18 hrsz.-ú telek területén legalább 900 m²-es telkek alakíthatók ki, a telkek megközelítésére pedig magánút létesíthető. Nyeles és fekvőtelek nem alakítható ki.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

– Az Lf-1 jelű építési övezetbe tartozó területeken legalább 720 m² nagyságú építési telkek alakíthatók ki, a telkek megközelítésére pedig magánút létesíthető. Nyeles telek nem, fekvőtelek azonban a DÉSZ előírásainak figyelembevételével kialakítható.

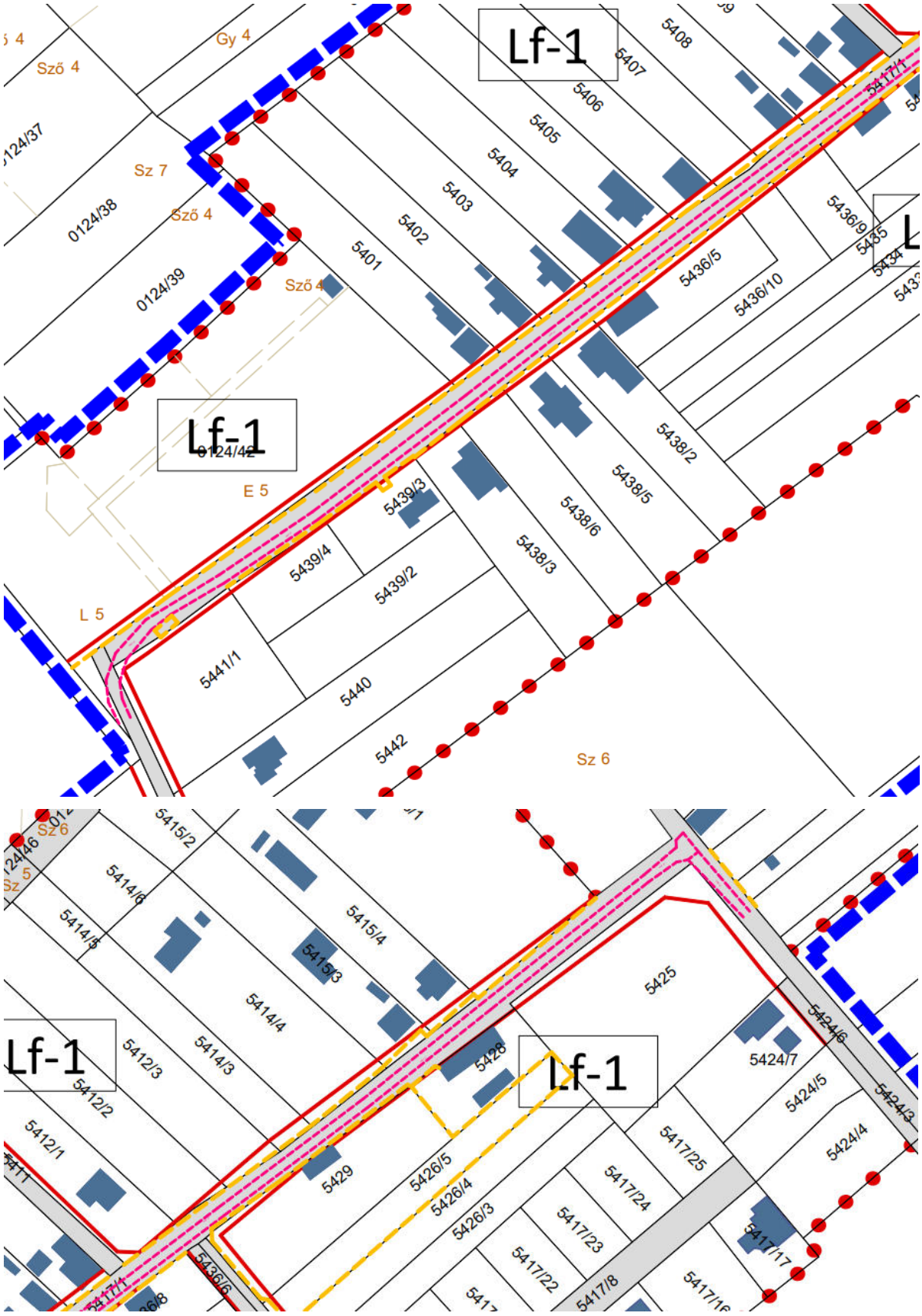
A már beépített telkek megosztása csak abban az esetben valósítható meg, ha az újonnan létrejövő telkek kialakult állapot szerinti beépítettsége megfelel az adott építési övezetre, illetve övezetre előírt beépítési paramétereknek.
Az Lf-1 jelű építési övezetbe tartozó telkek felosztásának feltétele a legalább 1440 m²-es teleknagyság biztosítása. Amennyiben a telkeket érintő szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás megvalósul, az 5436/5 hrsz.-ú telek felosztása – az eredeti (14) bekezdéssel és a fenti kiegészítéssel - megvalósítható.



az Lf-1 jelű építési övezetbe tartozó tovább nem osztható telkek

2026. novemberében elkészült a Szőlőhegyi út geodéziai felmérése, mely a következő ábrán kerül bemutatásra, megjelenítve rajta többek között a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalakat (vastag piros vonal), a közlekedés céljára kialakított telkeket (szürke kitöltés), az utca aszfalt burkolatszélét (rózsaszín szaggatott vonal) és a meglévő kerítések vonalát (szaggatott sárga vonal). A meglévő kerítések nem minden esetben követik a jogi telekhatárokat, egyes esetekben azok az út területén belül találhatók.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

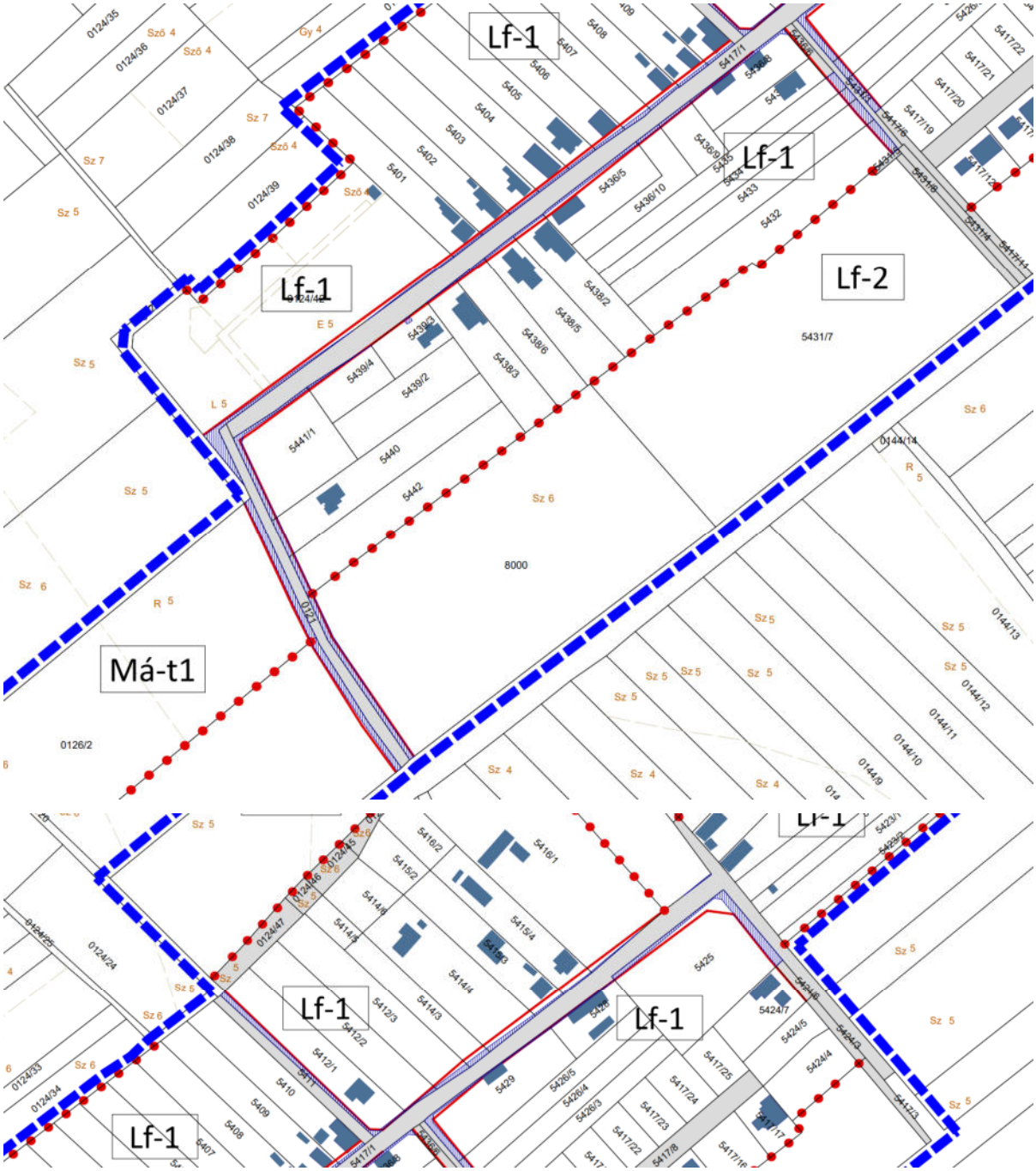


Szőlőhegyi út geodézia felmérése (útburkolat, kerítés) a hatályos szabályozási vonalak és közlekedési célú telkek megjelenítésével

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

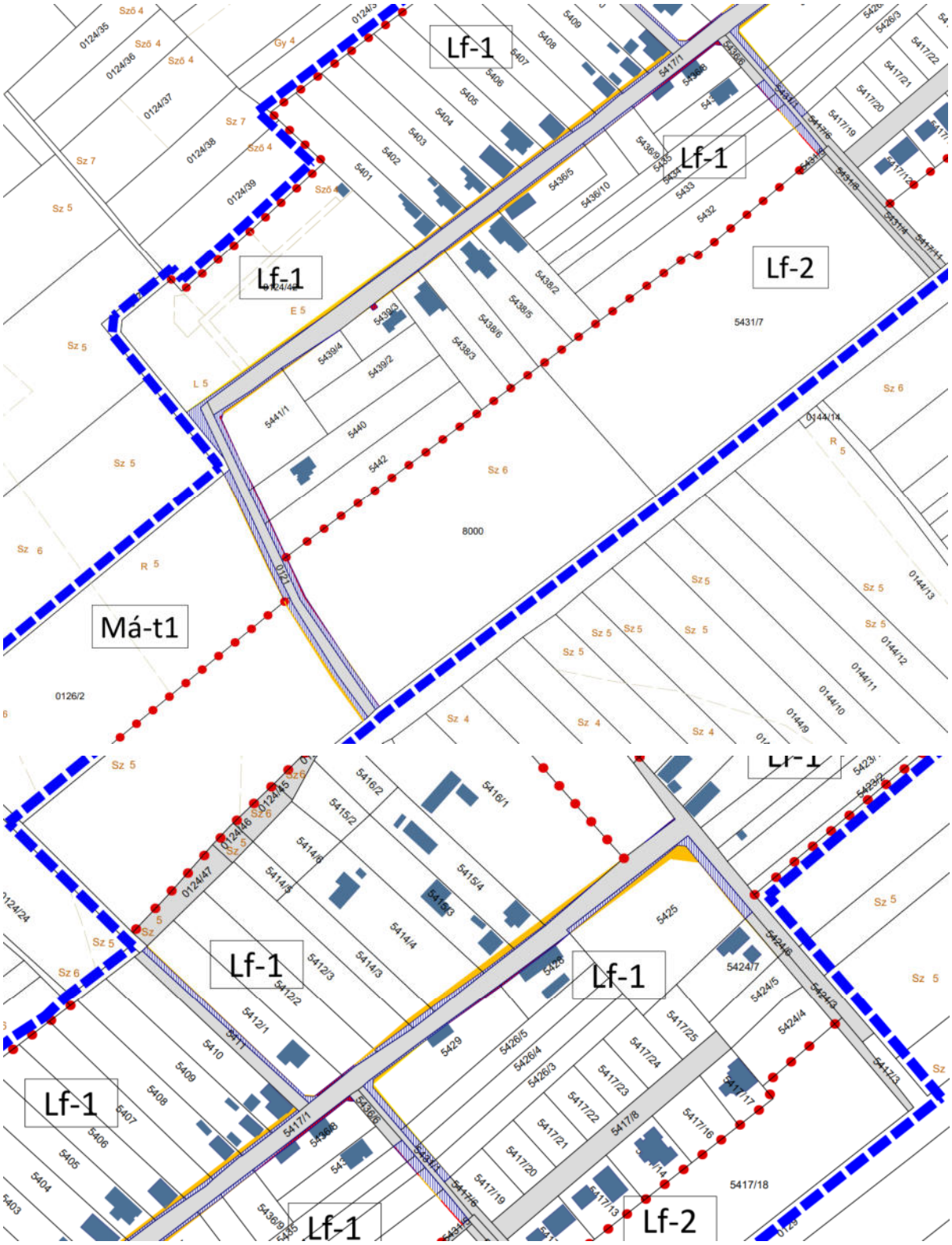
A geodéziai bemérés alapján a területen a kiszolgáló út 12,0 méter szélességben történő helybiztosítása javasolt, az út területén található nagyközép-nyomású gázvezeték 7-7 méteres biztonsági övezetére is figyelemmel,

- tervezett szabályozási vonal meghatározásával, vagy
- közlekedés céljára fenntartott terület szabályozó alkalmazásával.



Szőlőhegyi út tervezett közlekedési célú területe (kék sraff) a hatályos szabályozási vonal (piros vonal) megjelenítésével

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530



Szőlőhegyi út tervezett közlekedési célú területének lehatárolása (kék sraff) a megszűnő (sárga) és az újonnan kijelölésre kerülő (piros) közlekedési célú terület megjelenítésével

Az Önkormányzat az érintett Lf-1 jelű építési övezetre meghatározott telekalakítási paraméterek módosítását, ezen belül a legkisebb kialakítható telekméret csökkentését nem támogatja. Erre, valamint a Szőlőhegyi út távlati szélesítésének szándékára tekintettel a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett

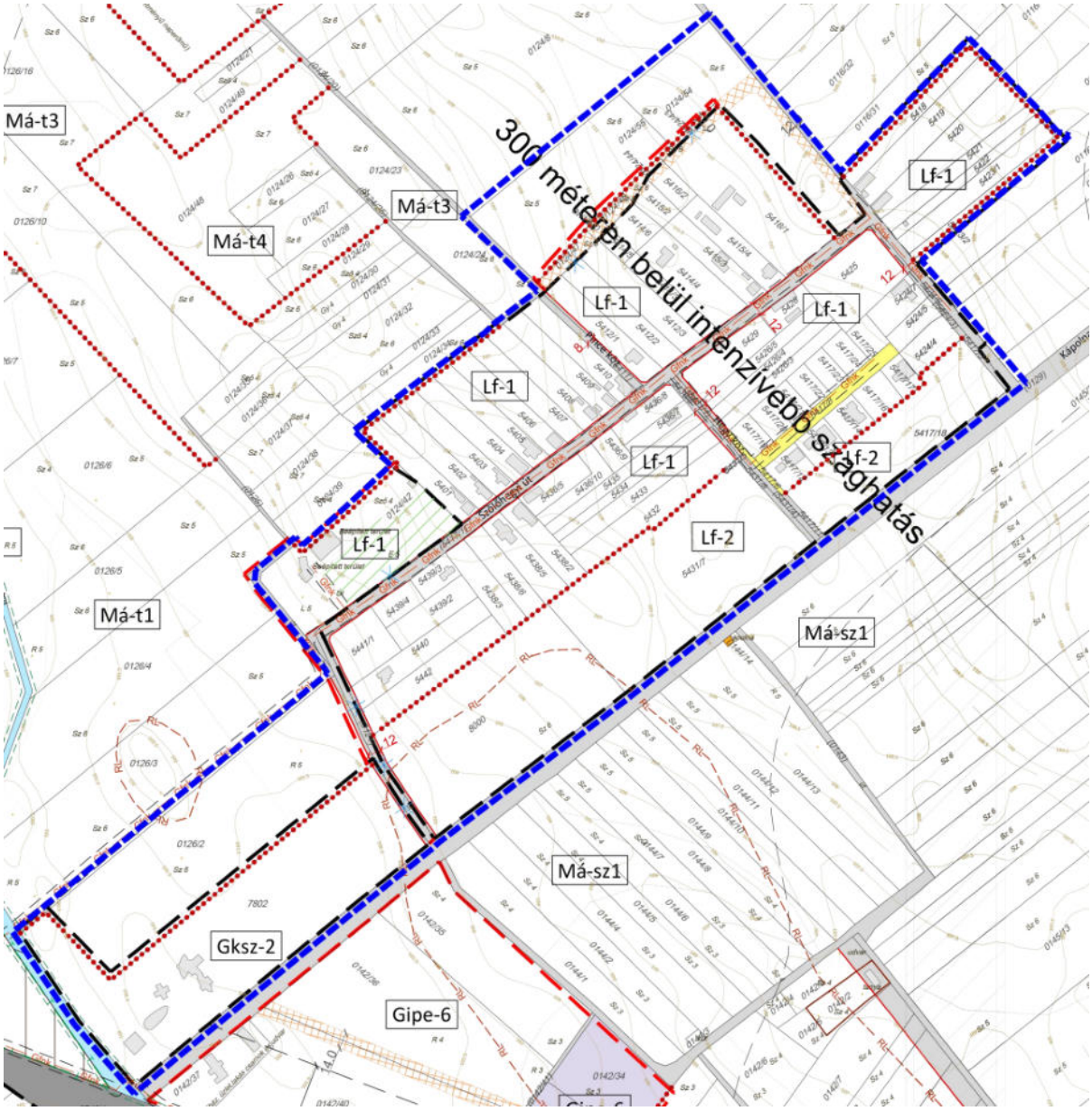
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

közlekedési övezetbe sorolt terület törlése, és az érintett területeken a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó feltüntetése javasolt.
A javasolt módosítás szükségessé teszi a DÉSZ előírásainak kiegészítését is, a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó alkalmazási szabályainak meghatározása érdekében.

2.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A javasolt módosítás **1. változat**a keretében a DÉSZ előírásainak kiegészítése nem szükséges.
A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletének SZT-12 és SZT-13 jelű szabályozási tervlapjának módosítása az alábbiak szerint javasolt:

- Alsóbesnyő területén a Szőlőhegy út, Hegy köz és Pince köz útszélesítéssel érintett területein meghatározott szabályozási vonalak és KÖu-3 jelű övezetek területe pontosításra kerül,
- a tervezési területen belül az alaptérkép változások a tervezési alaptérképnek megfelelően átvezetésre kerülnek.



tervezett szabályozási tervlap részlete (1. változat)
(SZT-12 és SZT-13 összeszerkesztett részlete)

A javasolt módosítás **2. változat**a keretében a DÉSZ előírásainak kiegészítése szükséges az alábbiak szerint. A módosító rendelkezések a tervdokumentációban kék aláhúzással kerülnek jelölésre:

„44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben
a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;
b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;
c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;
d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;
e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
(1a) Az Lf-1 és Lf-2 jelű építési övezetekben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en
a) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.
b) közlekedési célú telek alakítható közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.
(1b) Az Lf-2 jelű építési övezetben az építési hely meghatározása során, az előkert mérete a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó szélességének és a DÉSZ 3. mellékletben meghatározott előkert méretének összege.
(2) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetben két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.
(…)

51. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.
(2) A Gksz területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6 és Gksz-v jelű építési övezetek.
(3) A Gksz építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:
a) személygépjármű tároló,
b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
(4) A Gksz építési övezeteiben önálló lakó fő rendeltetésű épület nem helyezhető el. A kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység – a 4. mellékletszerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető.
(5) A Gksz építési övezeteiben nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.
52. § (1) A Gksz-1 építési övezetben oldalhatáros beépítési mód településképi szakmai konzultáción rögzített módon alkalmazható, amennyiben azt különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet, vagy a szomszédos építési telken kialakult beépítés településképi szempontból indokolttá teszi.
(1a) A Gksz-2 jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en
a) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.
b) közlekedési célú telek alakítható közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.
(1b) A Gksz-2 jelű építési övezetben az építési hely meghatározása során, az előkert mérete a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó szélességének és a DÉSZ 3. mellékletben meghatározott előkert méretének összege.
(…)

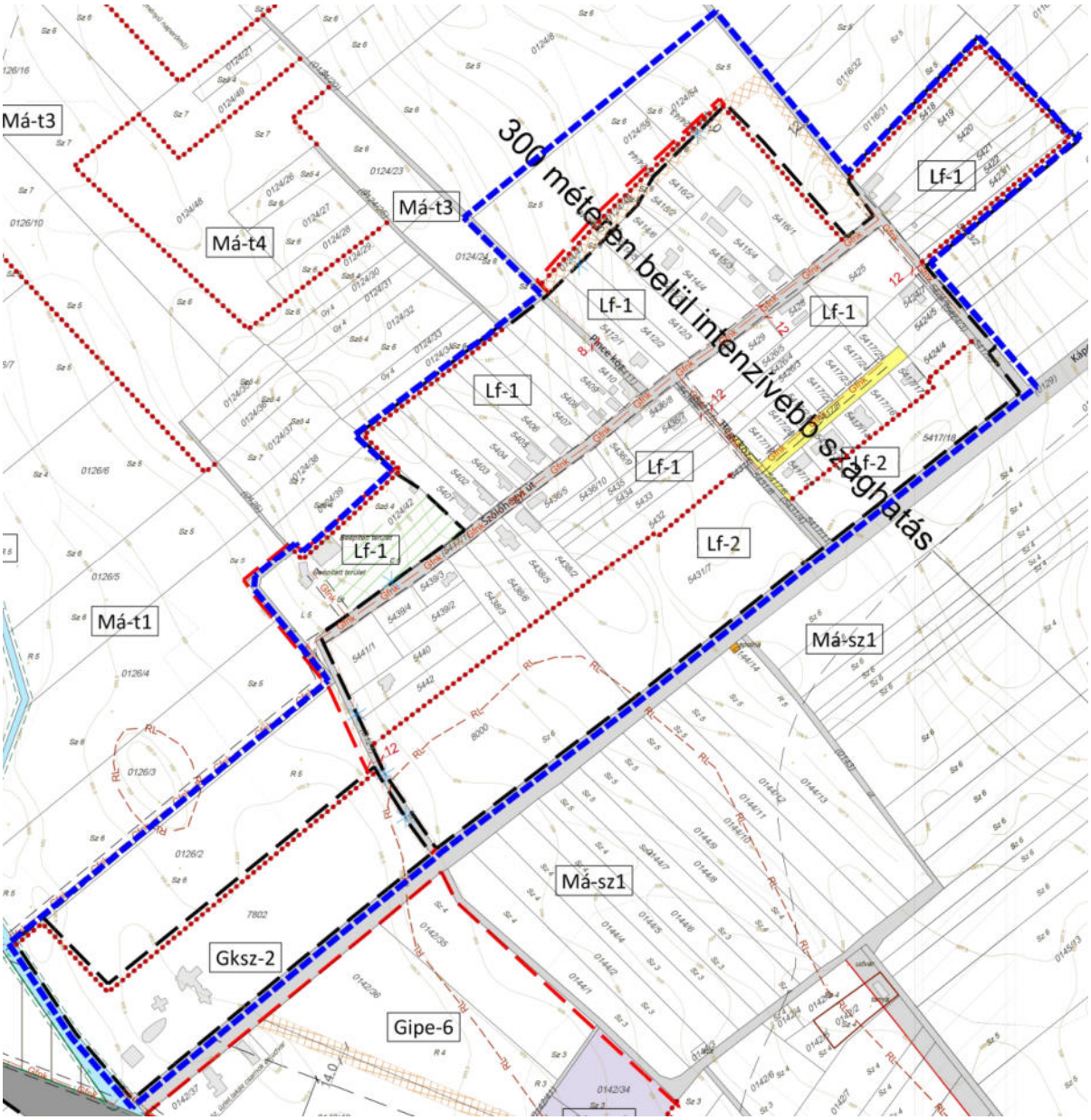
79. § (1) Az Má-t1, Má-t2, az Má-t3 és Má-t4 övezetbe az alapvetően tanyás és farmgazdaságot szolgáló területek tartoznak.
(2) Az Má-t1 övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az Má-t1 övezetben

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

a) birtokközpont alakítható, ahol a legalább 100.000 m² nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;
b) a birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest területének legalább 80%-a a település közigazgatási területén található,
c) birtokközpont alakítható, ahol a birtokközpont telkén
ca) az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve a tervezett belterület határtól;
cb) a 3. mellékletben meghatározott övezeti paraméternek megfelelően a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%, de nem haladhatja meg a hozzá tartozó birtoktest területének 3%-át;
d) a megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb kétszeresen haladhatja meg;
e) csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik, vagy a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg;
f) a 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már kialakult épület felújítható, újjáépíthető, de az épületen térfogatnövelő építési tevékenység nem végezhető.
g) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület"-en
ga) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.
gb) közlekedési célú telek alakítható közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.
f) az építési hely meghatározása során, az előkert mérete a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó szélességének és a DÉSZ 3. mellékletben meghatározott előkert méretének összege.*"*

A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletének SZT-12 és SZT-13 jelű szabályozási tervlapjának módosítása javasolt az alábbiak szerint:

- Alsóbesnyő területén a Szőlőhegy út, Hegy köz és Pince köz útszélesítéssel érintett területein „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó kerül feltüntetésre,
- az előző ponttal összefüggésben az érintett telkek területéről törlésre kerül a szabályozási vonal és a tervezett KÖu-3 jelű övezet,
- a tervezési területen belül az alaptérkép változások a tervezési alaptérképnek megfelelően átvezetésre kerülnek.



tervezett szabályozási tervlap részlete (2. változat)
(SZT-12 és SZT-13 összeszerkesztett részlete)

2.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

A szakági munkarészeket a záró véleményezési szakasz dokumentuma tartalmazza.

APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

3. A DABASI VÍZIKÖZMŰ-HÁLÓZATRA (IVÓVÍZ- ÉS SZENNYVÍZHÁLÓZATRA) TÖRTÉNŐ RÁKÖTÉS, VALAMINT A VÍZIKÖZMŰ-PÓTLÓ LÉTESÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSI FELTÉTELEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

A rendezési feladat a DÉSZ hatályos előírásainak egy témakörben történő módosítására irányul. A tervezési terület Dabas teljes közigazgatási területe. A módosítás nem teszi szükségessé sem a településszerkezeti terv, sem a DÉSZ szabályozási tervének módosítását.

3.1. FEJLESZTÉSI CÉL

Az Önkormányzat a közművesítésre, ezen belül a szennyvízelvezetésre és -kezelésre vonatkozó előírások kiegészítéséről határozott. A módosítás célja, hogy az új szennyvíztisztító telep üzembe helyezéséig, az érintett területeken keletkező szennyvíz kezelése – átmeneti megoldásként – közműpótló létesítmény alkalmazásával is biztosítható legyen.
Az átmeneti szabályozás a még beépítetlen, közcsatorna-hálózatra rá nem kötött építési telkekre vonatkozik, az új szennyvíztisztító telep üzembe helyezéséig és a meglévő szennyvízhálózat bővítéséig. A szabályozás célja, hogy a jelenlegi szennyvíztisztító telep kapacitáskorlátja miatt a közcsatornára történő rákötésre egyelőre nem képes ingatlanok fejlesztése ne lehetetlenüljön el.

3.2. A HATÁLYOS DÉSZ ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK ELŐÍRÁSAINAK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A DÉSZ közművesítésre vonatkozó előírásai:

*„21. § (1) **A meglévő és a tervezett közüzemű***
a) vízellátás,
*b) **vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz)**,*
c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.
*(2) **A közművesített vagy közművesítésre kerülő területen főépületenként kell***
a) vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
*b) csapadékvíz elvezetés, **gravitációs vagy vákuumos szennyvízelvezetés vonatkozásában akár közterületen vagy magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel csatlakozni**.*
*(3) **A közművek műtárgyainak és létesítményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni***
*a) **a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá***
*b) **a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.***
(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő és felszámolásra tervezett illetve az új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) a beépítésre szánt területen a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
ba) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,
bb) 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
(6) Szabályozási vonallal érintett telken közműcsatlakozás műtárgya a szabályozás végrehajtásának eredményeképpen kialakuló telek határtól legalább 1 m távolságban helyezhető el.
(7) Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó közműellátási mértéket a 3. melléklet állapítja meg.

(8) A közműveket szolgalmi jog bejegyzéssel sem külterületen, sem belterületen nem lehet vezetni, elhelyezni.
(...)

*23. § (1) **Szennyvízelvezető hálózat csak elválasztott rendszerrel építhető.***
*(2) **A teljes közigazgatási területen tilos - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - a szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése.***
*(3) **A teljes közigazgatási területen építési tevékenység a 3. melléklet közművesítettség mértékére vonatkozó előírása és a (4) bekezdéssel összhangban végezhető.***
*(4) **A 6. melléklet tartalmazza a közművesítési zónák területeit. A 6. mellékletben jelölt***
a) távlati zónában az (5) bekezdés alkalmazható,
b) átmeneti zónában az (5) bekezdés alkalmazható az önkormányzat előzetes hozzájárulásával,
*c) **közművesített zónában szennyvíz elhelyezést és tisztítást szolgáló közműpótló (egyedi házi közműpótló, egyedi házi szennyvíztisztító) berendezés nem alkalmazható.***
(5) Részleges, hiányos közművesítést megengedő csatornázatlan területen, ha
a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t:
aa) egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medence (zárt rendszerű szennyvíztároló) - vagy külterületen az ab) pont szerinti megoldás - alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,
ab) külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az övezeti és egyéb előírások nem tiltják, és a kisberendezés védőterületi igénye nem nyúlik túl az elhelyezéssel érintett telken, illetve a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás biztosított, ennek hiányában a szikkasztás sekélyárkos szikkasztómező vagy szivárogtató alagút alkalmazásával történhet;
b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben az ab) pontban foglalt követelmények teljesülnek.
(6) Amennyiben a (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
(7) Egyedi házi közműpótló, és egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése és üzemeltetése jegyzői engedély alapján történhet."

A hatályos előírások alapján a település közművesített zónájában szennyvíz elhelyezésére és tisztítására szolgáló közműpótló berendezés nem alkalmazható. Dabas jelenlegi szennyvíztisztító telepe ugyanakkor elérte kapacitásának határát, ezért a közművesített zónán belül egyes, újonnan beépíteni kívánt ingatlanok esetében a meglévő szennyvízhálózatra történő rákötés jelenleg nem biztosítható.

Annak érdekében, hogy a szennyvíztisztító telep kapacitáskorlátja miatt a közcsatornára jelenleg rá nem köthető, fejlesztésre kijelölt és építési övezetbe sorolt területeken az építkezések ne lehetetlenüljenek el, a DÉSZ előírásainak átmeneti jellegű kiegészítése szükséges. A módosítás lehetővé teszi a közműpótló berendezés alkalmazását az új szennyvíztisztító telep üzembe helyezéséig és a szennyvízhálózat bővítéséig, a rendeletben meghatározott feltételekkel.

A DÉSZ 6. melléklete rögzíti a közművesítési zónákat.



közművesítési zónák (6. melléklet részlete)

3.3. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, A DÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

Az önkormányzati szándéknak megfelelően a DÉSZ 23. §-ának kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy az új szennyvíztisztító telep üzembe helyezéséig, valamint a meglévő szennyvízhálózat bővítéséig átmeneti megoldásként közműpótló berendezés legyen alkalmazható az érintett, még beépítetlen és közcsatorna-hálózatra rá nem kötött építési telkeken.
Ezzel összefüggésben a DÉSZ módosító javaslata kiterjed a DÉSZ 6. melléklet kiegészítésére és aktualizálására a DÉSZ hatálybalépése óta megvalósult közműhálózati elemek figyelembevételével.

A DÉSZ módosító javaslata:

> *„23.§* (8) A 6. mellékletben meghatározott közműellátás zónáinak az új szennyvíztisztító telep által ellátásra kerülő területein fekvő, a közcsatorna-hálózatra be nem kötött építési telkeken – a (9) bekezdés szerinti településrendezési szerződés megkötése mellett – az új szennyvíztisztító telep üzembe helyezéséig és a közcsatorna-hálózat bővítéséig, a (5)–(7) bekezdésben foglalt feltételek szerint közműpótló berendezés létesíthető és üzemeltethető, amennyiben a közműszolgáltató közműnyilatkozatában ahhoz hozzájárul.
> (9) A (8) bekezdés alapján létesített közműpótló berendezés kizárólag átmeneti jelleggel, a közcsatorna-hálózatra történő rákötés lehetőségének biztosításáig alkalmazható a településrendezési szerződésben foglaltak szerint. A rákötés lehetőségének megteremtését követően az érintett ingatlan közcsatorna-hálózatra történő rákötését ezen településrendezési szerződésben meghatározott határidőig meg kell valósítani, és a közműpótló berendezés használatát meg kell szüntetni.”

A fenti kiegészítő előírás mellett az önkormányzati adatszolgáltatása alapján a DÉSZ 6. mellékletében a közművesített zóna aktualizálásra kerül a már ellátott területek vonatkozásában és a tervlap új területi lehatárolással egészül ki az újonnan bevezetésre kerülő 23.§ (8) bekezdés figyelembevételével.

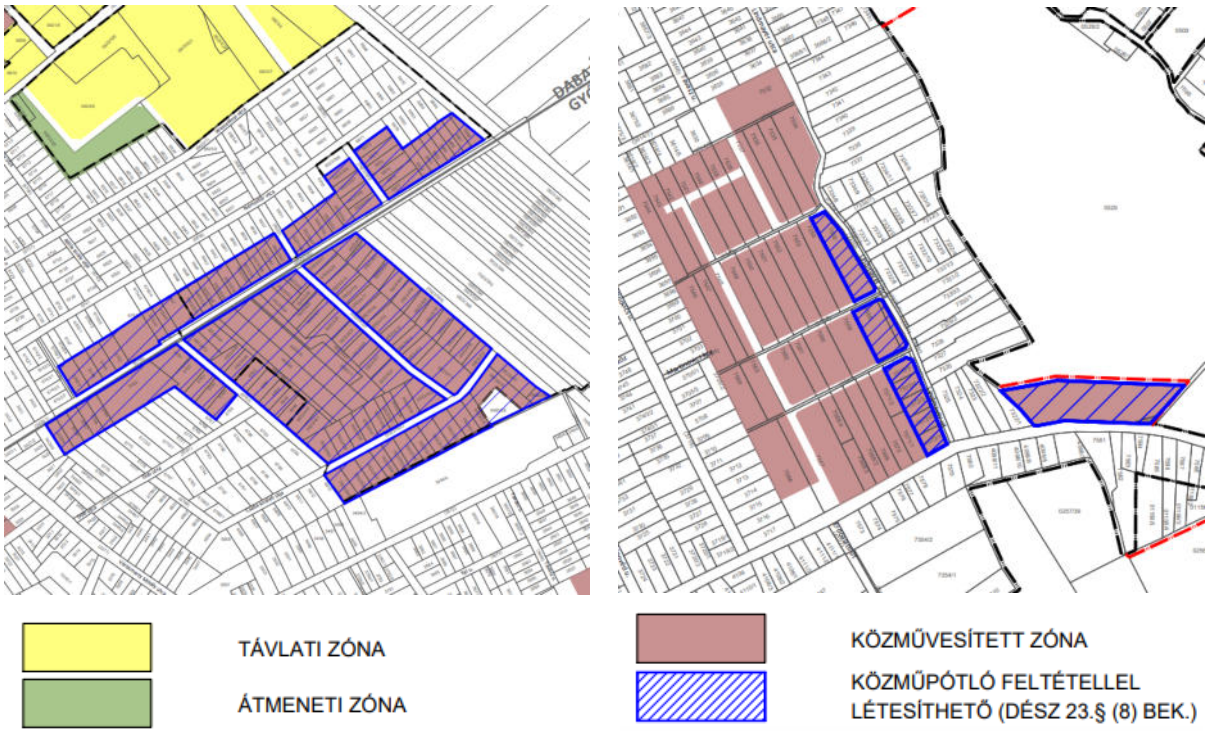








APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530



közművesítési zónák (6. melléklet részletei)

A fenti kiegészítő előírás mellett a településrendezési szerződésben javasolt rögzíteni az alábbi feltételeket:

- A közműpótló berendezés alkalmazhatóságának feltételei:
  - a közcsatorna-hálózat üzemeltetőjének az érintett ingatlanra vonatkozó írásos nyilatkozata arról, hogy a közcsatorna-hálózatra történő rákötés a hálózat kapacitáshiánya miatt nem biztosítható;
  - az érintett ingatlan helyrajzi számának és a DÉSZ 6. melléklete szerinti közművesített zónába tartozásának térképrészlettel történő igazolása;
  - a közműpótló berendezés létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségek, valamint a költségviselés meghatározása.
- A közcsatorna-hálózatra történő rákötés feltételei:
  - a közcsatorna-hálózat üzemeltetőjének írásos nyilatkozata arról, hogy az érintett építési telek közcsatorna-hálózatra történő rákötése műszaki és kapacitásbeli szempontból biztosítható;
  - a közcsatorna-hálózatra történő rákötés vállalt végső határideje, valamint a megvalósítás költségviselésének meghatározása;
  - a közműpótló berendezés használatának megszüntetése, ennek igazolása, valamint a berendezés további sorsának rendezése.

3.4. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

A szakági munkarészeket a záró véleményezési szakasz dokumentuma tartalmazza.

IV. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása a magasabb szintű területrendezési követelményekkel összhangban történhet, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melyet szintén figyelembe kell venni Dabas vonatkozásában.

2022-ben elfogadott hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a Trtv.-vel és a PMTrT-vel való összhang igazolást Dabas Város teljes közigazgatási területére (Településszerkezeti terv 5. melléklete).

A rendezés során területfelhasználás módosítás nem történik, így a módosítással érintett területek tekintetében az összhang továbbra is biztosított, a területrendezési tervekkel való összhang igazolás nem készül.

Dabas település a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetébe tartozik, mely övezet kapcsán településrendezési eszközök módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére. A módosítások során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosításokkal érintett építési övezetek és övezetek jelenlegi előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat és azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni. A módosítások következtében a meglévő zöldfelületek arányában jelentős változás nem történik. A módosítások a zöldfelületeket nem érintik.

A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével az összhang továbbra is biztosított.

V. MELLÉKLETEK

1. 135/2026. (VII. 26.) SZ. ÖK. HATÁROZAT

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

Szám: HIV/12-143/2026.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2026. július 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.

A Képviselő-testület 10 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

135/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Tr.) foglaltak szerint, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

a) **a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása indokolt és szükséges a Szőlőhegyi úton és környezetében meghatározott szabályozási vonalak felülvizsgálata érdekében (2026-2);**
b) az a) pont szerinti módosítás a Tr. 68. § (1) bekezdés a) pont alapján **egyszerűsített eljárással** történik mert az nem tartozik az (1) bekezdés b) pont bb) alpont szerinti esetkörökbe;
c) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza Kőszegi Zoltán polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges tervezési és – amennyiben indokot a - településrendezési szerződések megkötésével, a településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviseletével.

Határidő: 2026. december 1.

Felelős: Polgármester

Kmft.

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Kőszegi Zoltán
polgármester

FELJEGYZÉS

Dabas Szőlőhegyi utcát és környezetét érintő településrendezési eszközök eseti módosítására (2026-2) vonatkozóan, a településrendezési eszköz tartalmáról

Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 135/2026.(VII.16.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma

Előzmények
- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

Megalapozó vizsgálat
- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

Alátámasztó javaslat
- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok (amennyiben szükséges)
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása (amennyiben szükséges)

Jóváhagyandó munkarész
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot a rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.
A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, a Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételten nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2026. július 31.

.....
Farkas Gábor
főépítész

1

2. 206/2026. (IX. 28.) SZ. ÖK. HATÁROZAT

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

Szám: HIV/12-185/2026.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2026. szeptember 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.

A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

206/2026. (IX.28.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Tr.) foglaltak szerint, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

a) **a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása indokolt és szükséges a Dabas víziközmű (víz- és szennyvíz-) rákötések illetve víziközműpótló-létesítés feltételeinek felülvizsgálatával kapcsolatban (2026-3);**
b) az a) pont szerinti módosítás a Tr. 68. § (1) bekezdés a) pont alapján **egyszerűsített eljárással** történik mert az nem tartozik az (1) bekezdés b) pont bb) alpont szerinti esetkörökbe;
c) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza Kőszegi Zoltán polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges tervezési és – amennyiben indokot a - településrendezési szerződések megkötésével, a településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviseletével.

Határidő: 2026. december 1.

Felelős: Polgármester

Kmft.

Rigóné dr. Rácsik Renáta
jegyző

Kőszegi Zoltán
polgármester

FELJEGYZÉS

Dabas víziközmű (víz- és szennyvíz-)rákötések illetve víziközműpótló-létesítés feltételeinek felülvizsgálatára (2026-3) vonatkozóan, a településrendezési eszköz tartalmáról

Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 206/2026.(IX.28.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma

Előzmények
- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

Megalapozó vizsgálat
- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

Alátámasztó javaslat
- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok (amennyiben szükséges)
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása (amennyiben szükséges)

Jóváhagyandó munkarész
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot a rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.
A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, a Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételten nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2026. szeptember 30.

.....
Farkas Gábor
főépítész

1

3. 216/2026. (IX. 28.) SZ. ÖK. HATÁROZAT

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

Szám: HIV/12-222/2026.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2026. október 20-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.

A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

216/2026. (X.20.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Tr.) foglaltak szerint, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

a) **a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása indokolt és szükséges a Dabas Szent János Katolikus Általános Iskola területének bővítése és fejlesztése érdekében (2026-4);**
b) az a) pont szerinti módosítás a Tr. 68. § (1) bekezdés a) pont alapján **egyszerűsített eljárással** történik mert az nem tartozik az (1) bekezdés b) pont bb) alpont szerinti esetkörökbe;
c) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítészi feljegyzést.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza Kőszegi Zoltán polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges tervezési és – amennyiben indokot a - településrendezési szerződések megkötésével, a településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviseletével.

Határidő: 2027. március 31.

Felelős: Polgármester

Kmft.

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Kőszegi Zoltán
polgármester

FELJEGYZÉS

Dabas Szent János Katolikus Általános Iskola területének fejlesztése kapcsán Dabas Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítására (2026-4) vonatkozóan, a településrendezési eszköz tartalmáról

Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalma

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 216/2026.(X.20.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A rendezéssel érintett terület
   - 1.1. Telekvizsgálat
   - 1.2. Közlekedés
   - 1.3. Közműellátottság
   - 1.4. Örökségvédelem és régészet
   - 1.5. Környezetvédelem
   - 1.6. Tájrendezés és zöldfelületi-rendszer
2. Tervezett fejlesztés bemutatása
3. Településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata
4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot a rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.
A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, a Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételten nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2026. október 26.

.....
Farkas Gábor
főépítész

1