

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

Tervező: **APERTE Studio Kft.**
Kovács Beáta
vezető településtervező



DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



**Dabas belterület, 27. hrsz.-ú telek intézményi területként történő fejlesztése
és a DÉSZ szöveges és térképi korrekciói**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE
2025. július

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 Kft.

APERTE Studio Terület- és Településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház 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. Fsz/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

TERVEZŐI 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

táj- és
településrendezési
tervező

Schindler-Kormos Eleonóra

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész Iroda
Kft.

közlekedés- és
közműtervező

Nagy Szabolcs

okl. építőmérnök

Tkő TV 01-11270

Nagy Szabolcs EV

A szakági tervezők által összeállított részletes szakági munkarészeket a záró szakmai véleményezési szakasz dokumentuma tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

A hatályos településrendezési eszközök módosításának rövid összefoglalója a településrendezési eljárás és a módosítási cél szempontjából.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

(a 27. hrsz.-ú telek fejlesztésének településrendezési megalapozása)

- 1. A tervezési terület és környezetének bemutatása**
 - 1.1. Településszerkezeti elhelyezkedés, területhasználat
 - 1.2. A vizsgálat terület általános településrendezési vizsgálata
- 2. Tervezett fejlesztés bemutatása**
- 3. Településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata**
 - 3.1. Dabas Város Településfejlesztési Konceptiója
 - 3.2. Hatályos településrendezési eszközök megállapításai
 - 3.3. Elérendő településrendezési cél és a településrendezési eszközök módosítási javaslata
 - 3.4. Dabas Város Településképi Arculati Kézikönyve
 - 3.5. Településképvédelméről szóló rendelet
- 4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása**
 - 4.1. A fejlesztési terület összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
 - 4.2. A területrendezési terveknek való megfelelés

III. DÉSZ TÉRKÉPI ÉS SZÖVEGES KORREKCIÓI

5. DÉSZ térképi korrekciói
6. DÉSZ szöveges korrekció

IV. MELLÉKLETEK

7. 135/2025. (V. 15.) Kt. határozat

I. BEVEZETŐ

Dabas Város a 27 hrsz.-ú telek, avagy a Dabasi sporttelep területét városfejlesztési célokra kívánja felhasználni, a terület fejlesztése több ütemben tervezett. Elsőként, a terület egy részterületén - pályázati kereteken belül – **egy új Egészségház felépítése tervezett.**

Az **Egészségház építészeti tervezése** már megkezdődött, 2023-ban elkészültek az épület koncepciótervei, 2025. májusában az építési engedélyezési tervdokumentáció is. Az Egészségházban **felnőtt és gyermek háziorvosi rendelők, a Reménysugár Közalapítvány helyiségei és több közös helyiség is kialakításra kerül.**

Ez a rendezési feladat a 27 hrsz-ú telek fejlesztésének településrendezési megalapozása mellett a hatályos Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) szerkesztésből adódó pontatlanságainak javítását is tartalmazza.

A HÉSZ javítás, illetve a több módosítási pontot tartalmazó településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési eljárása eredményeképpen elfogadott módosító rendelet (15/2025. (V. 15.) módosító önk. rend.) jogszabályszerkesztésből adódóan nem tartalmazta teljeskörűen a záró véleményezési tervezet szerinti javaslatokat.

(A jóváhagyott tervezet nem tartalmazta teljeskörűen az egyes leegyeztetett a záró véleményezési tervezet szerinti DÉSZ előírásainak szöveges kiegészítését, módosítását. Ezen módosítási javaslatok érvényes záró szakmai véleménnyel (PE/AF/000-26/2025.) rendelkeznek.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **135/2025. (V. 15.) számú határozat**ában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről az alábbiak szerint:

- **hozzájárul** a 2370 Dabas, Kiss Ernő u. 1. sz. alatti, dabasi **27 hrsz.-ú telek**, 1 ha 5890 m² nagyságú, kivett sporttelep **telekfelosztásához és annak hasznosításához egészségügyi, szociális, egyéb intézményi, lakó, multifunkciós sportpálya, rekreációs funkciók és játszótér kialakításához.**
- **előzetesen támogatja az előző pontban szereplő lakó rendeltetéssel összefüggésben Gagán Dániel (a továbbiakban: Fejlesztő) által ismertetett ingatlanfejlesztés műszaki, illetve településrendezési előkészítését és a kapcsolódó településrendezési szerződések, illetve megállapodások kidolgozását,** azzal, hogy a vonatkozó tervezési és egyéb önkormányzatot terhelő költségeket a Fejlesztő vállalja.
- az első két ponttal összefüggésben, **a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges** Dabas Város
 - **27 hrsz.-ú telek területére és amennyiben a rendezéshez indokolt – a telket magába foglaló telektömb területére,** és
 - a 27 hrsz.-ú telek területén vagy részterületén **Vt területfelhasználás és építési övezetek meghatározására.**
- **kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja** az első két pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét;
- elfogadja a Tr. 7.§ (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését;

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

Dabas település hatályos településfejlesztési és településrendezési, valamint településkép-védelmi dokumentumait 2022. évben újította meg. A 2022-ben elfogadott településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök (vezető településtervező: Kovács Beáta), a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) tartalmi követelményei alapján készültek.

A Város településképi arculati kézikönyvét 2018-ban dr. habil. Farkas Gábor Dabas Város Főépítésze és Kecskeméti Norbert Dabas Város Önkormányzatának Építészeti és természeti értékekért felelős referense készítette. Ebben az évben fogadta el Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az arculati kézikönyv mellett a településkép védelméről szóló helyi rendeletet is.

Dabas hatályos településfejlesztési és településkép-védelmi dokumentumai, illetve településrendezési eszközei 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 településrendezési eszközök jelen módosítása során a megalapozó vizsgálathoz és alátámasztó javaslatához felhasználásra került a fent felsorolt fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet, továbbá az ezen dokumentumokhoz készült részletes megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és Örökségvédelmi Hatástanulmány, valamint a 2024-ben elfogadásra került településrendezési eszközök eseti módosításának dokumentuma.

2

A RENDEZÉSEL ÉRINTETT TERÜLET JELLEMZŐI ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL

A tervezési terület Felső Dabas 27. hrsz.-ú telkét magába foglaló, a Szent István utca – Kossuth László utca – 0348/1 hrsz.-ú dűlőút – Hunyadi János utcák által határolt telektömb területe.

A telektömböt és azon belül a [településrendezési változással érintett területet](#) (együtt: tervezési terület) az alábbi telkek alkotják: 1-7, 9-13, 14/1-2, 15, 16/2-4, 17/1-2, 18-19, 20/1-4, 21-22, 23/1-2, 24/1-3, 25/3-6, 26/1-2, 26/6-7, **27**, 28/1-2, 29/1-2, 30-40 [hrsz.](#)-ú telkek.

Az Önkormányzat a „[Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése TOP Plusz 3.3.2-21](#)” [kiírt pályázaton elnyert](#) támogatás keretein belül a 27 hrsz.-ú telken [új Egészségházat kíván megvalósítani](#). Ennek érdekében [a 27 hrsz.-ú telek területén – a hatályos TSZT-ben meghatározott Vt/T jelű távlati településközpont vegyes terület területfelhasználásnak megfelelő építési övezet kerül kijelölésre](#) a jelenlegi K-sp-4 jelű építési övezet módosításával. A módosítás során [új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor](#).

A terület vegyes területként történő fejlesztése a 135/2025. (V. 15.) Kt. határozattal összhangban, több ütemben történik. Első ütemben az Egészségház kerül megvalósítására, a következő ütemekben pedig a fennmaradó területen egyéb intézményi és lakó, illetve multifunkciós sportpálya, rekreációs funkciók és játszótér kerül kialakításra.

A fentiek figyelembevételével, [a településrendezési eszközök módosítása elsősorban az Egészségház megvalósíthatóságát, a telek közlekedési feltárását, több részterületre történő felosztását és a fennmaradó terület rugalmas, vegyes rendeltetésű fejleszthetőségét alapozza meg.](#)

ATELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68.§ (1) bekezdés alapján **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat a **135/2025. (V. 15.) számú** határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és arra, hogy a tervezett módosítás tartalma szerint is a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont alapján egyszerűsített eljárásban egyeztethető.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén **a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt**. 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, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló **146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet** 2.§-ban foglalt követelmények figyelembevételével történik, miszerint:

*„2.§ A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott **tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható**.”*

A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik**. Előzetesen a tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.

[Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.](#)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

(a 27. hrsz.-ú telek fejlesztésének településrendezési megalapozása)

1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS, TERÜLETHASZNÁLAT

A rendezési feladat egy területet azon belül is egy, Dabas 27 hrsz-ú telkét érinti, célja az önkormányzat által támogatott intézményi és egyéb lakó, sport és rekreációs fejlesztési szándékok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozása. A területen intézményekkel vegyes lakó és sport, illetve rekreációs rendeltetések megvalósítása tervezett, időben és térben ütemezetten. A fejlesztéssel érintett telek belterületen található, a településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja be.



Dabas területén a tervezési terület elhelyezkedése az ortofotón

A fejlesztés által érintett terület Felső Dabason, a Szent István utca – Kossuth László utca – 0348/1 hrsz.-ú dűlőút – Hunyadi János utca által határolt telektömbben található. A telektömböt és azon belül a **településrendezési változással érintett területet** (együtt: tervezési terület) az alábbi telkek alkotják:

- belterület: 1-7, 9-13, 14/1-2, 15, 16/2-4, 17/1-2, 18-19, 20/1-4, 21-22, 23/1-2, 24/1-3, 25/3-6, 26/1-2, 26/6-7, **27**, 28/1-2, 29/1-2, 30-40 hrsz.-ú telkek.



a fejlesztéssel érintett telek és a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison, ortofotó alávetítéssel

1.2. A VIZSGÁLT TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

1.2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A fejlesztéssel érintett telek, a Dabasi Sporttelep területe, önkormányzati tulajdonban lévő művelésből kivont telek, sporttelep bejegyzéssel. A telek kis mértékben beépített.

A rendezéssel érintett 27 hrsz.-ú telek a Szent István utca – Kossuth László utca – 0348/1 hrsz.-ú dűlőút – Hunyadi János utca által határolt tömbbelsőben helyezkedik el.

Az érintett telektömb Dabas Felső városrészben, a Szent István utca (országos mellékút) mellett fekszik. A tömb egy kisebb része vegyes rendeltetésű terület, de a tömb belsőbb területeit kertvárosias jellegű lakóterületek határozzák meg.



a tervezési terület és szűk környezete a Google Earth légifelvételén (2024)

A Szent István út mentén vegyes funkciójú a területek alakultak. A családi ház és társasház jellegű épületek mellett kereskedelmi-szolgáltató egységek, valamint intézmények is működnek: ruhabolt, műszaki bolt, tűzoltóság, parkoló (az utca túloldalán található Dabasi Magyarok Nagyasszonya Templom kiszolgálására), Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Dabasi Tagintézménye, Dabasi Vas-Műszaki és Épületgépészeti Szaküzlet.

A tömbbelsőben helyezkedik el 27 hrsz.-ú telken található Dabasi Sporttelep. A sporttelepen egy salakos futópályával körbekerített füves pálya és egy kisebb műfüves edzőpálya került kialakításra. A területen egy öltöző és vizes blokk helyiségeket tartalmazó épület, valamint egy klubhelység található. A sporttelephez külső és belső parkolók is tartoznak.

A Szent István útról nyíló Hunyadi János utca és a Kossuth László utca mentén főként kisebb telekmérettel rendelkező lakó ingatlanok találhatóak. Utóbbi utcáról leágazó Kossuth Lajos köz (zsákutca) tárja fel a tömbbelső területeit a spotteleptől északra, ahol szintén lakótelkek találhatóak. A spotteleptől délre elhelyezkedő tömbbelső területeken szintén lakó telkek alakultak ki, ezek a telkek, a spotteleppel együtt a Szent István útról leágazó Kiss Ernő utcán és a Kiss Ernő utcáról leágazó Naplemente utcán (zsákutca) keresztül közelíthetőek meg.

A telektömb a belterülethatár mellett fekszik, körbejárhatósága nem biztosított, a 0348/1 hrsz.-ú telken (Hunyadi János utca és Kossuth László utca összeköttetésében) út még nem került kialakításra és a

tömb annak belső utcáin (Kossuth Lajos köz, Kiss Ernő utca, Naplemente utca) keresztül sem átjárható. A tömb alulhasznosított területeinek fejlesztése várhatóan a 0348/1 hrsz.-ú telken történő út kialakítását követően kezdődhet meg.

1.2.2. A VIZSGÁLT TERÜLET TELKEI

A tervezési terület telkei főként természetes személyek tulajdonában vannak. A fejlesztéssel érintett sporttelep telkén kívül még önkormányzati tulajdonban vannak a Kossuth Lajos köz, Kiss Ernő utca és a Naplemente utca telkei. A tűzoltóság telke (9 hrsz.) állami tulajdonban, míg a parkoló telek (6 hrsz.) egyházak és egyesületek tulajdonában van.

Az alábbi 27 hrsz.-ú telek és azzal közvetlen szomszédos telkek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
6	egyházak és egyesületek területe	1988,05 m ² 0,19 ha	0 m ² 0 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett beépítetlen terület
7	természetes személyek területe	2597,8945 m ² 0,25 ha	1110,9493 m ² 42,76 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett beépített terület
9	állami terület	3375,4008 m ² 0,33 ha	927,8412 m ² 27,48 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett tűzoltóság
10	önkormányzati terület	2174,6266 m ² 0,21 ha	0 m ² 0 %	belterületi közterületi földrészlet	kivett közterület (Kiss Ernő utca)
24/2	önkormányzati terület	155,6461 m ² 0,01 ha	0 m ² 0 %	belterületi közterületi földrészlet	kivett út (Naplemente utca)
25/6	természetes személyek területe	1433,9766 m ² 0,14 ha	116,1932 m ² 8,10 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett lakóház, udvar
26/7	természetes személyek területe	5353,2186 m ² 0,53 ha	0 m ² 0 %	belterületi közterületi földrészlet	kivett beépítetlen terület
27	önkormányzati terület	16.080,8675 m ² 1,60 ha	117.7599 m ² 0,73 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett sporttelep
28/1	természetes személyek területe	1894,2563 m ² 0,18 ha	158,1093 m ² 8,34 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett lakóház, udvar

véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

29/1	természetes személyek területe	843,0994 m ² 0,08 ha	92,7542 m ² 11,00 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett lakóház, udvar
29/2	természetes személyek területe	1449,6664 m ² 0,14 ha	169,1307 m ² 11,66 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett lakóház, udvar
33	önkormányzati terület	1235,9828 m ² 0,12 ha	0 m ² 0 %	belterületi közterületi földrészlet	kivett közterület (Kossuth László köz)
34	természetes személyek területe	1636,509 m ² 0,16 ha	88,4095 m ² 5,40 %	belterületi nem közterület földrészlet	kivett lakóház, udvar



a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek a tervezési alptérképen megjelenítve

A tömb egy két telek (3, 254, 255, 267 hrsz.-ú telkek) kivételével beépített terület. Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti ortofotó és tervezési alaptérkép a kialakult állapotot nem teljesen tükrözi, egy-két telek esetében eltérés látható. A 3 hrsz.-ú telken az épületek már elbontásra kerültek, a 254 és 255 hrsz.-ú telkeken pedig már felépült egy-egy családi ház, illetve egy-egy lakótelek vonatkozásában a melléképítmények nem kerültek feltüntetésre a tervezési alaptérképen.

1.2.3. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, ezen fejezetben a tartalmak a tervzetnek megfelelő mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.

HÁLÓZATI-, ÉS ÚTKAPCSOLATI JELLEMZŐK, FORGALMI VISZONYOK

Dabas közigazgatási területén kívül, de annak közelében vezet az M5 autópálya, több csomóponti kapcsolattal. Ezek révén - és az Mo autót út közelsége okán - a város országos és regionális kapcsolatai kiemelkedők.



*Dabas település meglévő és tervezett közlekedéshálózati rendszere a tervezési terület lehatárolásával
(Szerkezeti tervlap közúti és kötőtpályás közlekedési elemei)*

A település közigazgatási területén északnyugat-délkeleti irányban áthalad az 5. sz. I. rendű országos főút (Budapest-Szeged-Röszke), amely mellett a település hosszanti irányban terül el (nyugatra). Az 5. sz. főúttal párhuzamosan halad az 5202. j. (Tabán utca, Szent János út, Fő út, Szent István út és Kossuth Lajos utca) országos mellékút (Taksony - Kecskemét összekötő út). Az 5. sz. főutat és az 5202 j. mellékutat további országos mellékutak kötik össze, melyek 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) – legfontosabb kapcsolat az M5 autópályával,
- 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) - külterületi területek elérhetőségét biztosító fontosabb útkapcsolat
- 4604 j. Soroksár-Örkény összekötő út (Öregországút) Dabas északi külterületén.
- 46306 j. Dabas vasútállomáshoz vezető országos mellékút (Vonat utca)

A kiterjedt települést az országos közutakon túl helyi gyűjtőutak tagolják és tárják fel.

Távlati országos tervben (OTrT) szerepel a 100. sz. főút (Bicske M1 – Százhalombatta – Újhartyán M5), melynek egyelőre elvi szinten ismert nyomvonala a település északi részén fog áthaladni.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS-, ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

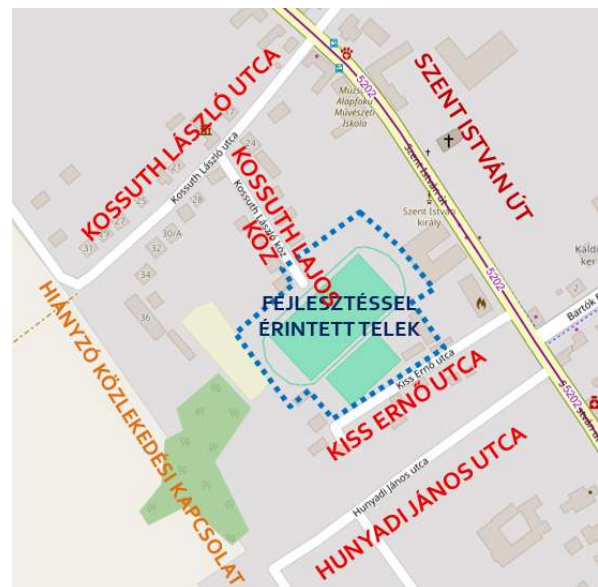
A településen a közúti tömegközlekedést elővárosi és helyközi autóbusz járatok biztosítják.

Dabast a MÁV 142. sz. vonal Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal érinti, mint kötöttpályás hálózati elem. Az 5. sz. főút és a 4606 j. út kereszteződésénél található Dabas vasútállomása és további egy vasúti megállóhely üzemel Gyón településrészen.

A település területén meglévő kerékpárút hálózat található: az 5202 j. út, a 4606 j. út (Bartók Béla út, Szabadság út) és a 46108 j. út mentén, valamint a Vörösmarty Mihály úton kerültek kiépítésre. A meglévő hálózat bővítésére további kerékpáros közlekedési elemek kiépítése tervezett.

HELYZETÉRTÉKELÉS

A fejlesztéssel érintett terület (27 hrsz.-ú telek) megközelíthetősége a települést hosszanti (északnyugat-délkelet) irányban feltárási helyi gyűjtőútról, a Szent István útról (4955 hrsz.) leágazó Kiss Ernő utca (10 hrsz.) elnevezésű kiszolgáló úton keresztül. Ezen kívül a terület megközelíthető a Szent István útról leágazó Kossuth László utca (41 hrsz.) elnevezésű kiszolgáló útba csatlakozó Kossuth Lajos köz (33 hrsz.) felől is, de nem ez a terület főbejárata, itt csupán egyetlen, gyalogos megközelítés számára biztosított kiskapu található, ami vélhetőleg használaton kívüli. A 27 hrsz.-ú telek jelenleg sporttelepként funkcionál, főbejárata a Kiss Ernő utcai oldalon található, ezen a területrészen került elhelyezésre a sporttelep kiszolgáló épülete és a terület ellátását biztosító személygépjármű parkoló is.



közlekedési hálózat (KIRA)



a Szent István utcáról leágazó Kiss Ernő utca
(Google Street View 2024)



a Kiss Ernő utca a sporttelep bejáratával
(Google Street View 2024)

A Kiss Ernő utca keskeny, aszfaltozott kialakítású, egy oldali villanyoszlop sorral. Az utca és a sporttelep kerítése mentén személygépjármű parkoló került kialakításra. Az utca végén nyílik a Naplemente utca, mely négy lakó rendeltetésű telek megközelítését biztosítja.

A Kossuth László utca a Kiss Ernő utcához hasonlóan keskeny, aszfaltozott kialakítású, egy oldali villanyoszlop sorral. Az utca Szent István utcához közeli szakaszán személygépjármű parkoló található, mely a 40 hrsz.-ú telken működő műszaki bolt vásárlói számára került kialakításra. Az utcán tovább haladva lakó rendeltetésű ingatlanok helyezkednek el, a telkek előtt nyílt árok és helyenként keskeny gyalogjárda található. Az utcáról leágazó Kossuth Lajos köz keskeny, rossz minőségű aszfaltozott utca egyoldali villanyoszlop sorral, mely hat lakó rendeltetésű telek megközelítését biztosítja. A köz mindkét oldalán szakaszosan rossz minőségű gyalogjárda található.

11



a Szent István utcáról leágazó Kossuth László utca
(Google Street View 2024)



a Kossuth Lajos köz vége és a sporttelep területe
(Google Street View 2023)

1.2.4. KÖZMŰVIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű közmű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, [ezen fejezetben a tartalmak a tervezetnek megfelelő mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.](#)

Dabas közigazgatási területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamos energiaellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere rendelkezésre áll. Belterületen a teljes közműellátás majdnem 100%-os, de a külterületen is az igényeknek megfelelőek.

Az új fejlesztésre javasolt területeken a terület tervezett használatának megfelelően teljes, részleges vagy hiányos közműellátást szükséges biztosítani, melyhez a jelenlegi közműhálózat fejlesztési igényeit meg kell határozni.

Dabas vízellátását a DAKÖV Kft. biztosítja a településen üzemelő 6 vízműkúttal. A szennyvízelvezetésre elválasztott rendszer került kiépítésre, az összegyűjtött szennyvizet pedig a dabasi szennyvíztisztító telepen tisztítják. Az új tisztítómű fejlesztésének előkészítése folyamatban van, a fejlesztést megalapozó településrendezési eszközök módosítása 2024. év végén elfogadásra került és hatályba lépett.

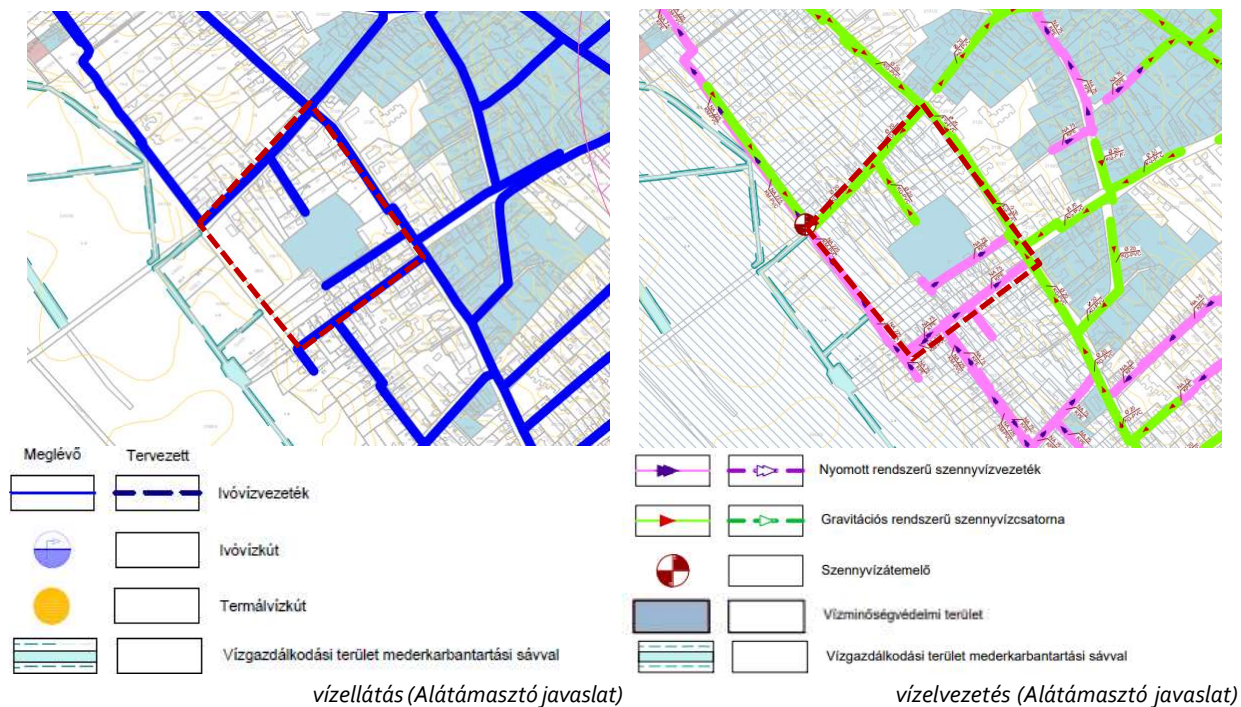
A település villamosenergia ellátását az NKM Áramszolgáltató Zrt. biztosítja, annak alapját a 132 és 22 kV-os Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád” és Újhartyán állomások adják. A település északi részén halad át az Albertirsa – Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték. A fogyasztói igények a településen működő transzformátorokról induló kifeszültségű hálózat oszlopairól kerülnek kiszolgálásra, új hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel történhet.

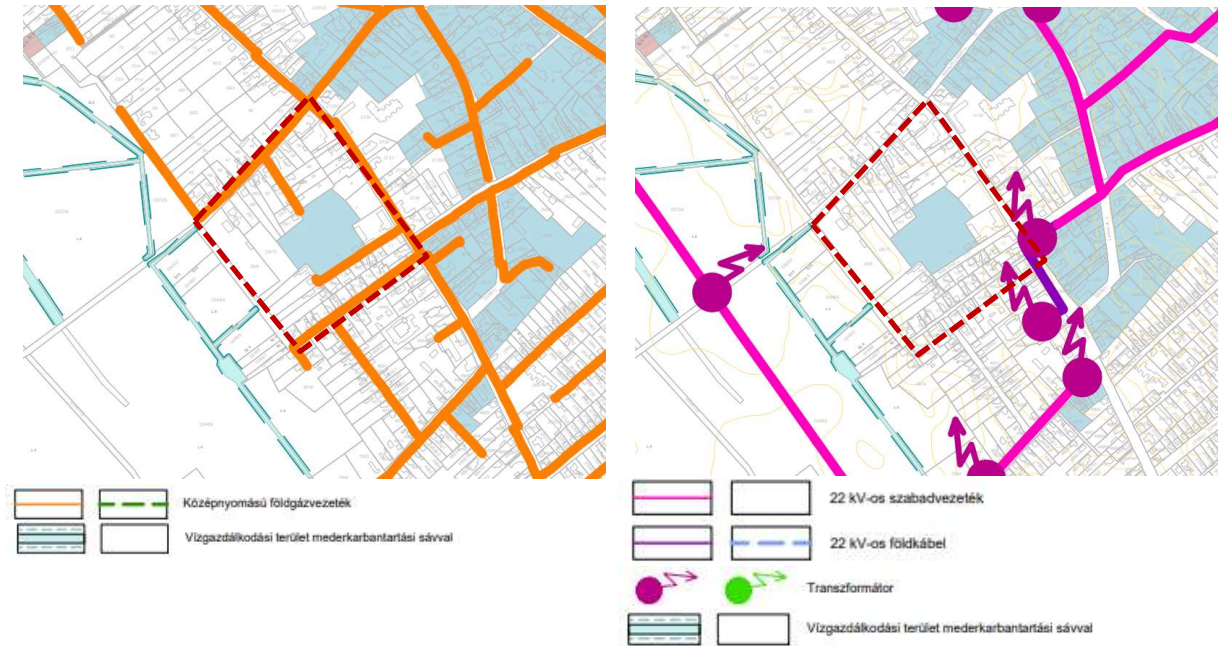
A földgázellátás egyetemes szolgáltatója az NKM Földgázhálózati Zrt., a vezetékhálózatot a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. üzemelteti. Az FGSZ Zrt. Újhartyán területén üzemelő nagy- és nagyközepnyomású gázátadó állomás biztosítja a gázellátást-nagyközep nyomású vezetékeken keresztül. A kisnyomású gáz előállítását biztosító fogyasztói igények a telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozóval kielégítettek.

Dabas vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg Vodafone Magyarország Zrt. biztosítja. A település távközlési hálózata belterületen teljes mértékben kiépült. Hálózatfejlesztés esetén csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg a fejlesztés.

HELYZETÉRTÉKELÉS

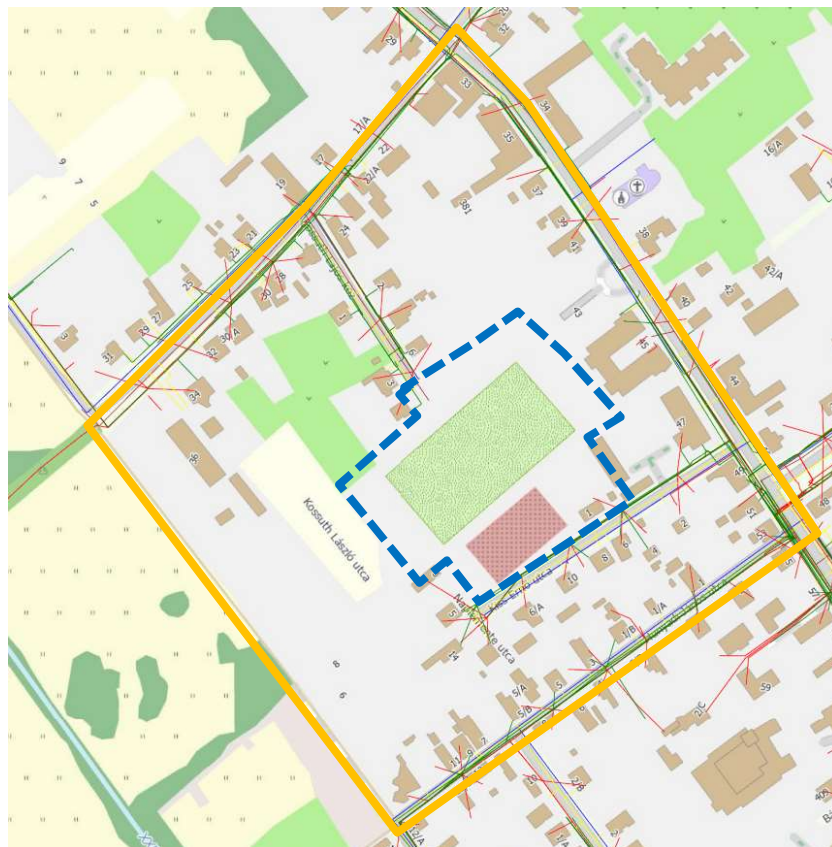
A tervezési terület közmű ellátása biztosított, mind a Kiss Ernő utcában, mind a Kossuth Lajos közben kiépítésre került az ivóvízvezeték, a szennyvízcsatorna, a földgázvezeték, a villamosenergia és hírközlés légvezetékei is.





gázellátás (Alátámasztó javaslat)

villamosenergia ellátás (Alátámasztó javaslat)



Közműhálózat

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 05. 29.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek közműhálózata (E-közmű)

Az E-közmű térkép alapján az alábbi közműszolgáltatók által működtetett közműhálózatok találhatóak meg a területen:

- hírközlés: V-Hálózat Távközlési Zrt. (a 27 hrsz.-ú telekre nem került bekötésre)
- szénhidrogén: OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.
- villamos energia: ELMŰ Hálózati Kft.
- vízellátás: DAKÖV Kft. (a 27 hrsz.-ú telekre nem került bekötésre)
- vízvezetés: DAKÖV Kft. (a 27 hrsz.-ú telekre nem került bekötésre)

1.2.5. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán teljes körű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, [ezen fejezetben a tartalmak a tervezetnek megfelelő mértékben kerülnek összefoglalásra és kiegészítésre a vizsgált terület helyzetértékelésével.](#)

TERMŐFÖLDVÉDELME

Dabas zöldfelületi-rendszerének meghatározó külterületi elemei az erdőterületek, szántók, rétek, legelők, gyümölcsösök és kertek, míg belterületi elemei elsősorban az utak és vízfolyásokat kísérő zöldsávok, fasorok. A hatályos településrendezési eszközök által kijelölt meglévő és tervezett zöldfelületi elemek biztosítják a különböző funkciójú területek megfelelő zöldfelületi ellátottságát.

Dabas város teljes területének majdnem fele termőterület. [A meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ága és minőségi osztálya szerint:](#)

- [gyümölcsös, szőlő: 4](#)
- [szántó, rét és legelő: 2-4.](#)

[A tervezési területet művelésből kivett telkek alkotják](#), a fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telek kivett sportterület. A hatályos településrendezési eszközök a területet (az utak kivételével) beépítésre szánt területfelhasználásokban (Vt/T és K-sp, Lke) és építési övezetekben határozza meg. [A rendezés során új beépítésre szánt terület és különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték szinten tartását igazolni nem szükséges.](#)

ERDŐTERÜLETEK

A település közel 10%-a erdő művelési ágú terület, melyek legnagyobb része a közigazgatási határ melletti, délkeleti területeket ölelik fel. További jelentős nagyságú erdőterületek helyezkednek el a közigazgatási terület déli-délnyugati részén, a település területének közel 40%-át kitevő honvédelmi területen.

[A tervezési terület és közvetlen környezetében sem erdő területfelhasználású terület, sem Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület, sem beerdősült terület nem található.](#)

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRINTETTSÉGE

Dabast az országos jelentőségű elemek közül 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 puffertérületének övezete és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti. Az országos jelentőségű elemek területi lehatárolását a Szerkezeti tervlap az illetékes államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembevételével, valamint egyes elemek esetében az államigazgatási szervek egyetértésével pontosítva ábrázolja.

A tervezési területet az övezetek közül az országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti. Ezen kívül, a tervezési terület közvetlen szomszédságában, országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó terület fekszik.

VÉDETT TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

A településen jelentős területi kiterjedésű **ex lege védett láp és Natura 2000 terület** található. Ezen elemek **a tervezési területet nem érintik.**

HELYI VÉDETT ELEMÉK

A település

- helyi védelem alatt álló növényeit és természeti értékeit a TKR 4. sz. melléklete,
- tájérték kataszterét a 6. sz. melléklete,
- tájidegen, agresszív gyomosodó, invazív telepítésre nem javasolt növényeinek listáját a 7. sz. melléklete,
- településképi szempontból kiemelt utcáit a 9. sz. melléklete

tartalmazza.

A DÉSZ előírásokat határoz meg a védelem alatt álló táji- és természeti elemek tekintetében:

„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 puffertérület

(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.”

A tervezési területen helyi védelem alatt álló növény és természeti érték, valamint tájérték nem található, a településképi szempontból kiemelt utcák megjelenését a tervezett fejlesztés nem befolyásolja.

TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRA

2024. október 1-én hatályba lépett a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, ami nemcsak az önkormányzatok számára, hanem a lakosság és gazdálkodók számára is megfogalmaz előírásokat, amelyeket építés, fejlesztés és zöldfelület alakítás (kertalakítás) során is figyelembe kell venni.

A zöldinfrastruktúra fejlesztési lehetőségek sokszínűsége lehetőséget ad a település számára, hogy a fejlesztésre szánt területeken a legmegfelelőbb megoldást válassza a zöldfelületek kialakítására. A nem megszokott módszerek alkalmazásával jelentősen javulhat a környezet mikroklimatikus viszonyai

a vízháztartás javítása akár kis területen belül is, illetve hozzájárulhatnak a helyi ökoszisztéma szolgáltatások javításához. (A KEHOP Pluszban várható, zöld-kék infrastruktúrák fejlesztését célzó pályázati lehetőség (2.2.1 kódszámú) is olyan projekteket támogat majd, amelyek természet-alapú megoldásokkal kezelik a meglévő problémákat, és ezáltal élhetőbbé teszik a településeket.)

1.2.6. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022-ben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés. [Jelen dokumentumban ezen munkarészkehez kapcsolódóan a releváns tartalmak kerülnek kidolgozásra, aktualizált tartalommal.](#)

KÖRNYEZETVÉDELMI ELEMELK

A település érintett az országos vízminőségvédelmi terület övezetével, és mind a felszíni vizek, mind a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület. Dabas Város a Duna-völgyi főcsatorna vízgyűjtőterületén, belvizektől veszélyeztetett területen fekszik. A település mély fekvésű és lefolyástalan területeit a Szerkezeti tervlap, mint „Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület” ábrázolja, továbbá feltünteti a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területeit és a település területén működő vízműkutat vízbázis hidrogeológiai területének „B” zónáját is.

Elsősorban a közlekedési eredetű terhelés meghatározó a településen, ugyanis helyhez kötött állandó létesítmény vagy pontforrás nem található Dabason. A zajterhelés és a légszennyezés elsődleges forrása az 5. sz. főút, melynek átmenő forgalma jelentős.

A KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. agrokémiai anyagok (különböző növényvédő szerek) tárolását látja el, melynek dabasi telephelye, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, 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, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

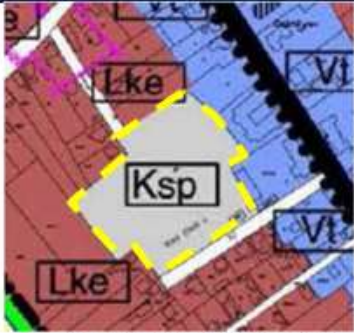
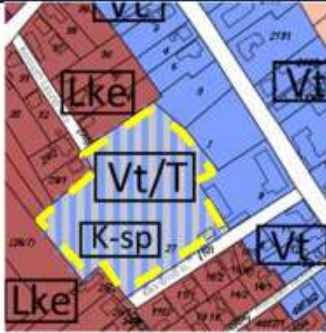
[A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárást lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy](#)

- 2022 évben a település teljes közigazgatási területére környezeti értékelés készült *(benne szerepel a 27 hrsz.-ú telek tekintetében eszközölt területfelhasználás változás által kiváltott hatások elemzése és azok kivédésére javaslat);*
- új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor;
- a rendezés során a lehető legkisebb területi felhasználás történik;

A rendezés során a fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telek tervezett használatának megfelelő építési övezetben történő meghatározása történik a szerkezeti tervben már előírányzott távlati településközpont vegyes területfelhasználás figyelembevételével.

A 2022 évben elkészült környezeti értékelés a terület vonatkozásában az alábbiakat rögzítette:

A40.

Táj- és Természetvédelmi érintettség
nincs

Egyéb védelem, érték
nincs

Beépítésre szánt terület átsorolása

hatályos TSZT szerinti tfh.	tfh. jele	új tfh. jele	új TSZT szerinti tfh.
Különleges sportterület	Ksp	Vt/T	Tervezett Településközpont vegyes terület

A tfh. változás által kiváltott hatások elemzése, javaslatok azok kivédésére

A vizsgált területet nem érinti táj- vagy természeti védettség sem egyéb a természet vagy a környezet szempontjából korlátozó tényező. A különleges sportterület településközpont vegyes területté alakulásával új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csak a beépítési intenzitás növekedésével kell számolni, mely a zöldfelületek csökkenését eredményezheti, azonban ez a kedvezőtlen hatás intenzív növénytelepítéssel ellensúlyozható. Az új funkciók (intézmény, lakás, iroda, szolgáltatás) az érintett területen kisebb helyi környezeti terhelést eredményezhetnek, mely a burkolt felületek- és a gépjármű-forgalom megnövekedéséből adódhat. Az esetleges környezetveszélyeztetést és szennyezést az új funkciók tervezése során ki kell zárni.

(...)

Hozzájárul a környezeti/természeti elemek védelméhez

+ Esetlegesen felmerülő negatív hatás a környezeti/természeti elemekre

!

Közömbös hatású környezeti/természeti elemekre

o Egymástól független pozitív és negatív hatás a környezeti/természeti elemekre

+!

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A1. Beépítési intenzitás növekedése

A8.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETKEZMÉNYEK								
VÁRHATÓ KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK				A KÖZVETETT MÓDON HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK				
Módosítás	Környezeti elemekre	Ökológiai rendszerre, biodiverzitásra	Natura 2000 területekre	Érintett emberek életminőségére	Környezettudatos életmódra	A térszerkezetre, területfelhasználási módra	Helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokra, a táj eltartó képességére	Természeti erőforrásokra
A40.	+!	+!	o	+!	o	+	+!	!

Környezeti értékelés 2022 (Dabas új településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei II./3 kötet)

HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezési terület szinte teljes egésze az országos vízminőségvédelmi terület övezetével érintett, a terület felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területébe tartozik.

A tervezési területen és környezetében, a környezetre negatív hatást gyakorló pont elem nem található, a területet zaj- és levegőminőségi szempontból főképp a Szent István út forgalma, kisebb mértékben pedig az arról leágazó utcák forgalma terheli.

A területen ásványi nyersanyag előfordulás nem ismert az MFSZ térképek alapján.

A hatályos DÉSЗ érvényesítette a PMTrT 12. §, „a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezet” előírásait, ezért új előírásokat nem kell megfogalmazni a klímaváltozás hatásainak mérséklése érdekében, ugyanakkor minden zöldfelületet növelő módosítás, minden zöldfelületre vonatkozó előírás egyben segíti a vízháztartás javítást és csökkenti a klímaváltozás hatásait.

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása fejezetben megállapításra került, hogy a - jelenleg már hatályos - településrendezési eszközök módosításának elhatározásai illeszkednek az OTrT és a PMTrT környezeti célkitűzéseivel. **A területen – a hatályos településszerkezeti terv alkalmazási szabályaira tekintettel - területfelhasználás váltás nem történik, a hatályos településszerkezeti tervben meghatározott távlati településközponti vegyes terület területfelhasználásnak megfelelő építési övezet kijelölése történik, a változtatási szándék összhangban van a területrendezési tervekben meghatározott követelményekkel.**

1.2.7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMÉK VIZSGÁLATA

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÖVID ÖSSZEFOGLALÓJA

A hatályos településrendezési eszközökhöz 2022-ben elkészült Dabas Örökségvédelmi Hatástanulmánya (a továbbiakban: ÖHT 2022). A tanulmányt Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő (OKM 289-5/2008) készítette.



Régészeti lelőhelyek (barnával jelölve) a település szerkezeti térképen (ÖHT 2022)



Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek áttekintő térképe (ÖHT 2022)

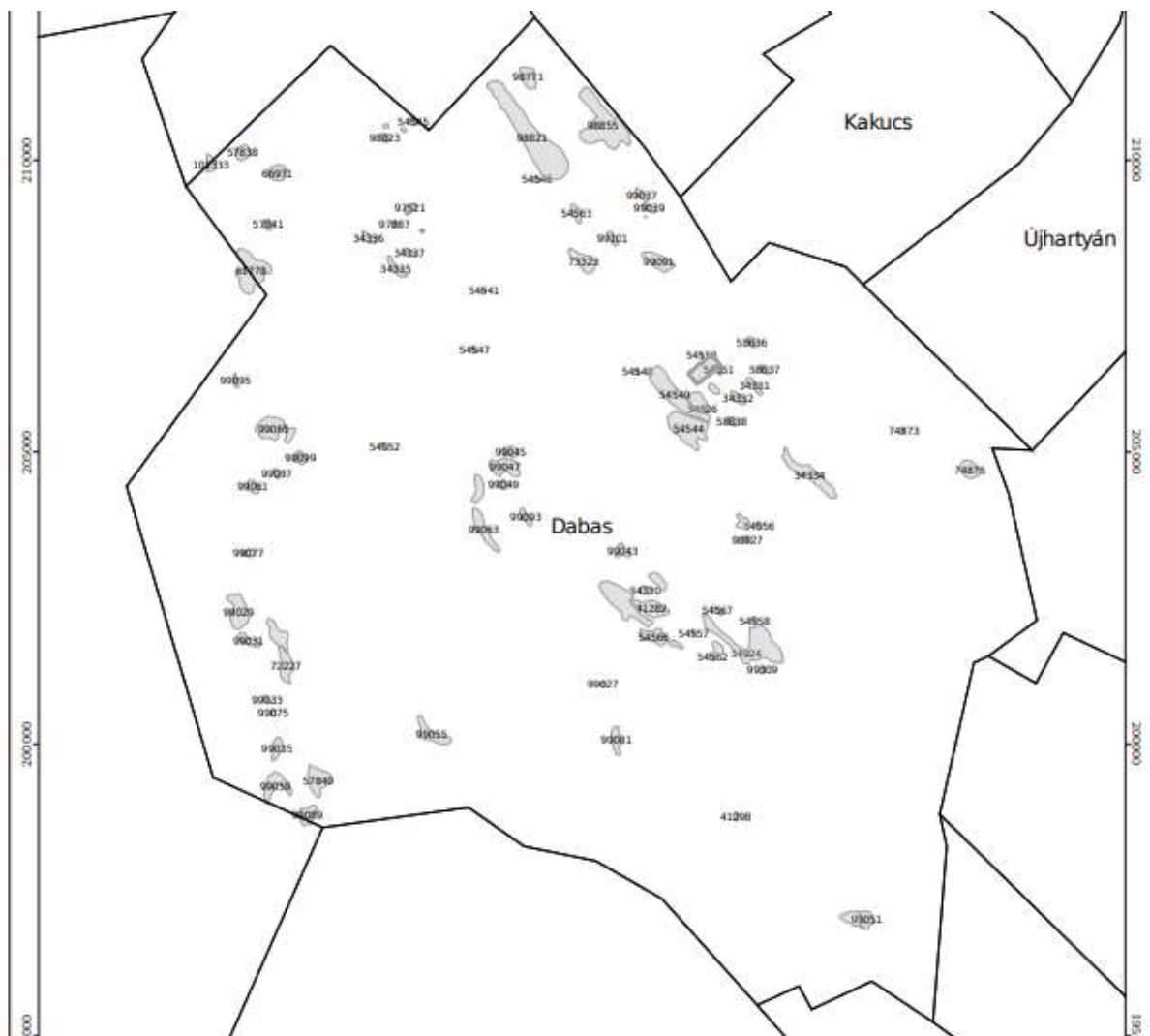
A település területét világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszín és terület nem érinti. A településen 26 nyilvántartott országos védett műemlék és 15 műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet található.

A település területén fokozottan védett történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található. Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése során terepbejárással újabb régészeti lelőhelyek kerültek lokalizálásra. A település területén összesen 51 nyilvántartott régészeti lelőhely került feltüntetésre a szabályozási tervben.

KÖZHITELES NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ ADATOK

Az Önkormányzat 2024. novemberében megkérte a közhiteles nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek adatszolgáltatását.

Az ÖHT-ban szereplő nyilvántartott, valamint terepbejárással azonosított régészeti lelőhelyek és az adatszolgáltatásban szereplő azonos sorszámokkal rendelkező régészeti lelőhelyek által érintett helyrajzi számok nem egyeznek, mely adateltérést a régészeti lelőhely területi kiterjedésének pontosításai és az időközben eltelt telekalakítások okoznak.



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

Az ÖHT-ban szereplő 33-35. sorszámú (Gyóni temető mellett I.-III.), 42. sorszámú (Gyón), 50. sorszámú (Szennyvíztelep mellett) régészeti lelőhelyek már nem szerepelnek a közhiteles nyilvántartott régészeti lelőhelyek között. Az ÖHT-ban a terepbejárással azonosított régészeti lelőhelyek közül a 131. sorszámú (Takarék) régészeti lelőhelyen kívül, mind nyilvántartásba kerültek. A Régészeti Főosztály által szolgáltatott adatok alapján két új régészeti lelőhely került nyilvántartásba, melyet az ÖHT nem tartalmaz, ezek az alábbiak:

SORSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	ÉRTETETT 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

Az Önkormányzat 2024. novemberében megkérte a közhiteles nyilvántartásban szereplő műemlékek és műemléki környezetek adatszolgáltatását.

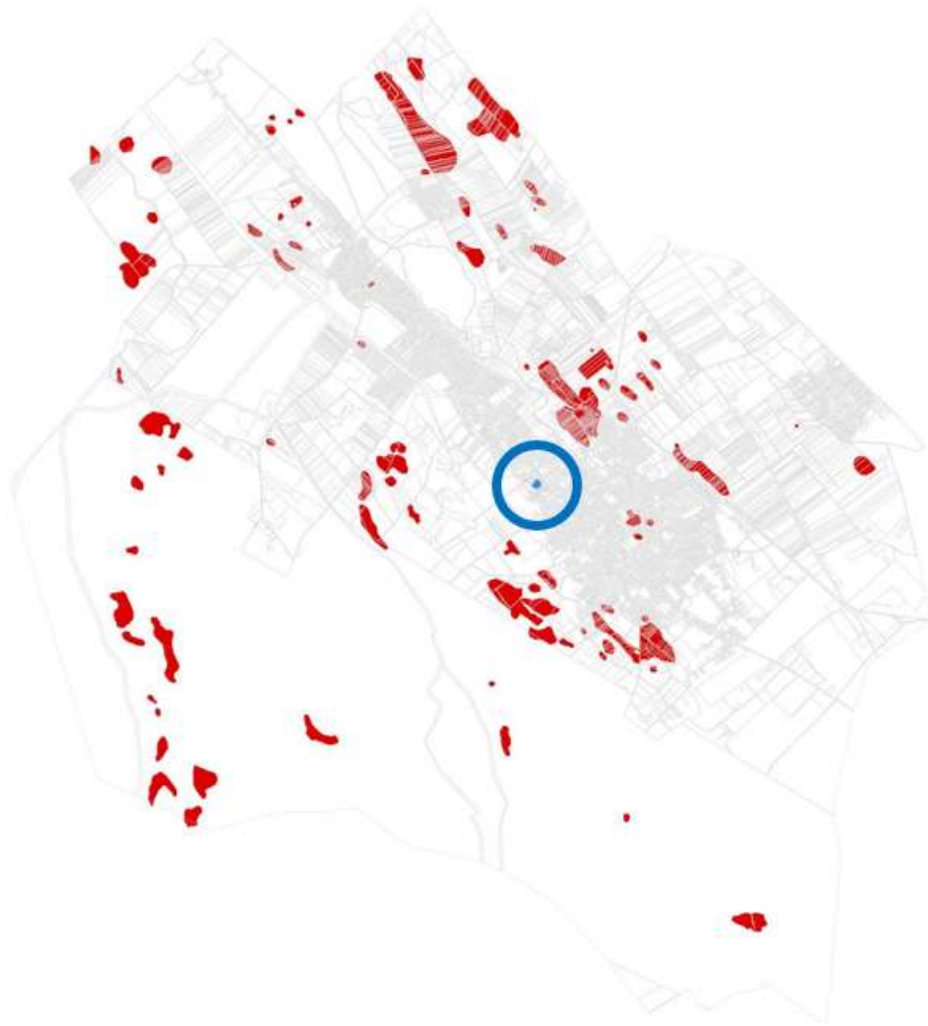
Az adatszolgáltatás szerint Dabas településen összesen 26 db műemlék és 25 db műemléki környezet található. A műemléki környezet azért csak 25, mert a 2181 hrsz.-ú telken 2 műemlék is található, melyek műemléki környezete megegyezik. Az ÖHT-ban szereplő nyilvántartott műemlékek és az adatszolgáltatásban szereplő műemlékek megegyeznek, egy-egy műemlék vonatkozásában az érintett helyrajzi szám eltér, melyet az időközben megvalósult telekalakítások okozhatnak vagy szerkesztésből adódó elírás. Az ÖHT-ban összesen 15 db műemléki környezet szerepel, azonban az adatszolgáltatás szerint 25 db műemléki környezet található a településen.

HELYEZETÉRTÉKELÉS

A véleményezési szakasz dokumentumában a vizsgálatok az ÖHT és a településrendezési eszközök módosításához felhasznált E-TÉR adatszolgáltatásban szereplő adatok, valamint a Régészeti Főosztály által küldött adatok alapján készültek el, mely szerint **a tervezési terület és azon belül a fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telek régészeti lelőhellyel, továbbá műemlékkel nem érintett.**

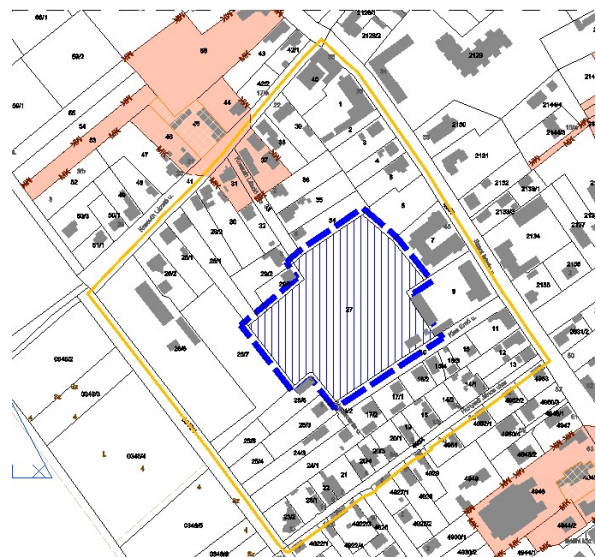
A település **helyi egyedi védelem alatt álló elemeit, helyi területi védelem alatt álló területeit, a történelmi településrészen belüli helyi védelem alatt álló területeit és a településképi szempontból kiemelt utcáit** a TKR 4., 5. és 9. számú melléklete tartalmazza. Ezen elemek közül a történelmi településrészen belüli helyi védelem alatt álló területek közül **a tervezési terület egy részét érinti a „Kulturális negyed”, továbbá a Szent István út és a Kossuth László utca településképi szempontból kiemelt utak.**

A „Kulturális negyed” területébe a Szent István út melletti 1-7, 9, 11-13, 40 hrsz.-ú telkek és a Kossuth László utca menti 31, 37-39 hrsz.-ú telkek tartoznak. Ezek a telteken műemlék, illetve helyi védett épület nem található, azonban az utca északi oldalán, **a 45 hrsz.-ú telken műemléki épület áll, melynek műemléki környezetébe tartozik a 31, 33, 37 hrsz.-ú telkek.**



a Régészeti Főosztály (bordó) szerinti nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a tervezési terület (kék) viszonya

Az ÖHT a műemléket és annak adatait tartalmazza, azonban annak műemléki környezetét nem rögzíti, így az a hatályos településrendezési eszközökben sem szerepel. A hiányzó műemléki környezet feltüntetése a hatályos településrendezési eszközökben javasolt.



a Régészeti Főosztály adatai szerinti műemlék telke és műemléki környezete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával

Az ÖHT a műemlék kapcsán az alábbi adatokat rögzíti:

SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS	CÍM	TÖRZSSZÁM/ AZONOSÍTÓ	HRSZ.	VÉDELEM	BÍRSÁG KATEGÓRIA	VÉDÉSI ÜGYIRATOK
20.	Kossuth László-ház	Kossuth u. 19.	6980/6968	45	általános műemléki védelem	III. 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM

(...)

SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS	CÍM	TÖRZSSZÁM/ AZONOSÍTÓ	HRSZ.	VÉDELEM	BÍRSÁG KATEGÓRIA	VÉDÉSI ÜGYIRATOK
20. Kossuth László-ház általános műemléki védelem	Kossuth u. 19.	6980/6968	45	III.	22509/1958 ÉM 120344/1958. MM	

A XIX. század első felében épült, szabadon álló L alaprajzú, kontyolt nyeregetetős, földszintes, részben utcavonalra épült épület. Udvari oldala hasábpilléres mellvédes tornácos. Utcai homlokzata négytengelyes, egyenes záródású keretes ablakokkal, oromfalon sávos keretézéssel.



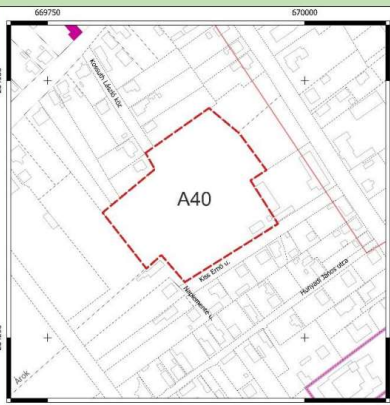
20. Kossuth László-ház

fotó Prorégió Kft.

22

Műemlék, általános műemléki védelem (ÖHT 2022)

A 2022-es településrendezési eszközök készítése során a jelen fejlesztéssel érintett telek vonatkozásában területfelhasználás változás történt, melynek kapcsán az ÖHT vizsgálta a régészeti érintettséget:

<p>A40</p> <p>Változtatási szándék: A sporttelep (27 hrsz.) sportterületből településközponti vegyes (Vt) területbe történő átsorolása</p> <p>Régészeti érintettség: Jelenleg nincs nyilvántartott, vagy ismert régészeti lelőhely.</p>	
--	--

Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre (ÖHT 2022)

A település területén fokozottan védett történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található. **A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek területe a tervezési területet nem érintik.**

Jelen rendezési feladat keretén belül, mivel az meghatározott tervezés területre vonatkozik, a település teljes területére vonatkozóan nincs lehetőség sem az ÖHT teljes tartalmának, sem a hatályos településrendezési eszközökben a más jogszabállyal, hatósági döntéssel megállapított elemként feltüntetett nyilvántartott régészeti lelőhelyek frissítésére.

2. TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A Dabas-Felső városrészben található sporttelep területének rendezése, a távlati hasznosítás érdekében már a hatályos településrendezési eszközök 2022. évi elfogadásakor is előkészítésre került: a terület távlati fejlesztésre előkészítve településközponti vegyes területfelhasználású fejlesztési területként került meghatározásra.

A 27 hrsz.-ú telek teljes területének hasznosítása érdekében a terület feltárása és több telekre történő felosztása tervezett az önkormányzati szándékoknak megfelelően. A telekfelosztással a tömb átjárhatóságát is biztosítani szükséges a Kossuth Lajos köz meghosszabbításával. A telek területének felosztása mellett az Önkormányzat az építési telkek olyan építési övezetbe sorolásáról is döntött, ahol a terület egyik részén egészségügyi, szociális rendeltetés (Egészség ház), másik részein pedig lakó rendeltetés, valamint sport, rekreáció rendeltetések létesítésére nyílik lehetőség.

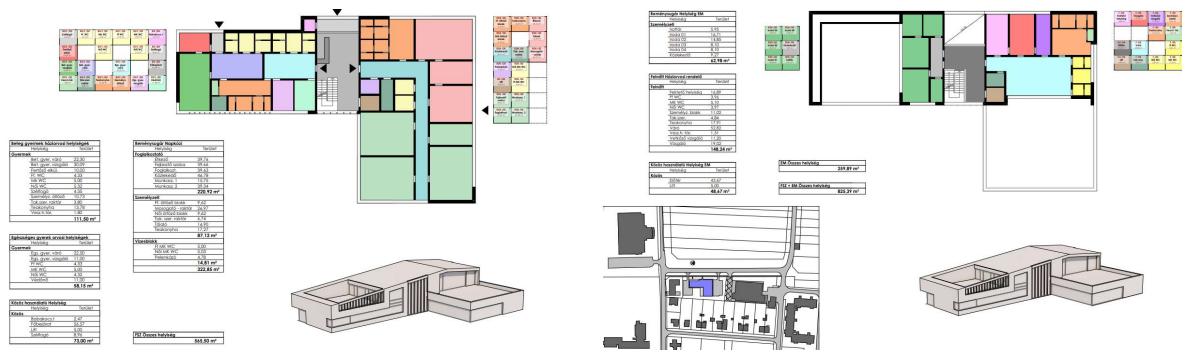
A 1,6 ha-os terület fejlesztése több ütemben kerül megvalósításra, melynek első ütemében a tömb feltárása, vagyis a Kossuth Lajos köz meghosszabbításának biztosításával, és a telekalakítási eljárást követően, elnyert pályázat keretén belül, Egészség ház létesítése tervezett.

2.1. ELŐZMÉNYEK, HELYSZÍNVÁLASZTÁS

[Az Egészség ház koncepciótervei 2023. júniusában készültek el](#), melyet a SIBYLLA Design Kft. készített, építész tervező: Szily Boldizsár (É-13-1213).

A tervek szerint az „L” alakú épület kétszintes, melyben felnőtt és gyermek házi orvosi rendelők mellett a Reménysugár Közalapítvány helyiségei és közös helyiségek is kialakításra kerülnek. A korábbi fejlesztési célok szerint ez az épület a 2256/37 hrsz.-ú telek területén valósult volna meg, de időközben a fejlesztési célterületek módosultak, a 2256/37 hrsz.-ú telken másik fejlesztés megvalósulása kezdődött meg.

Az alábbiakban az Egészség ház koncepciótervének egyes részletei kerülnek bemutatásra:



Koncepció földszint 01 (Dabas Egészség ház Koncepcióterv)

Koncepció emelet 02 (Dabas Egészség ház Koncepcióterv)



Koncepció látvány 03 részlete (Dabas Egészség ház Koncepcióterv)

Az Egészségház megvalósítására az Önkormányzat elsőként a 2256/37 hrsz.-ú telket, majd 2024 évben a 2697 hrsz.-ú, a volt Táncsics óvoda telkét irányozta elő, a „Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése TOP Plusz 3.3.2-21” pályázatra beadott tervdokumentációban is ez utóbbi helyszín került megjelölésre. A területre a **koncepció szintű helyszínrajz** is elkészült a SIBYLLA Design Kft. közreműködésével: a 2024 évi fejlesztési elképzelések szerint a 2697 hrsz.-ú telken, telek megosztását követően az Egészségház mellett egy kisebb csoportlétszámú óvoda is elhelyezésre került volna az alábbi helyszínrajz szerint:



Egészségház helyszínrajz – koncepcióterv (önkormányzati adatszolgáltatás)

Az Önkormányzat 2025 évben az intézményi fejlesztéseket és azok helyszíneit újragondolta, ennek eredményeképpen a Képviselő-testületi döntése alapján a 2697 hrsz.-ú telken más fejlesztés valósul meg, az Egészségház Dabas 27 hrsz.-ú telek területén valósul meg.

A már elnyert **TOP Plusz pályázat kapcsán helyszínmódosítás kérelmet adott be az Önkormányzat**, a kapcsolódó eljárás még folyamatban van.

Az Egészségház építészeti műszaki tervei az új helyszínre is elkészültek. A fent jelzett helyszínváltoztatási kérelem mellékleteként, 2025. május 29-ei keltezésel került beadásra: Dabas Egészségház Engedélyezési Tervdokumentáció, tervező: SIBYLLA Design Kft., építész tervező: Szily Boldizsár (É-13-1213).

Jelen tervezetben ez az építész – műszaki terv került felhasználásra, alapvetően ez a terv határozza meg a tervezetben szereplő szabályozási koncepciót.

2.2. HELYI EGÉSZSÉGÜGYI ÉS SZOCIÁLIS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE TOP PLUSZ 3.3.2-21 PÁLYÁZAT¹

A helyi önkormányzatok - többek között - a jó minőségű közszolgáltatásokhoz való hozzáférés javítása érdekében egészségügyi alapellátás, járóbeteg szakellátás, prehospitalis sürgősségi ellátás, valamint szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások fejlesztéséhez nyerhetnek el vissza nem térítendő állami támogatásokat. A megvalósítani tervezett projekthez nem szükséges önerő és az elnyert pályázat esetében akár 100 %-os előleg is igényelhető a felhívásban rögzített feltételek teljesülése esetén. A projekt fizikai befejezésére a megkezdéstől számított legfeljebb 36 hónap áll rendelkezésre.

A projekt többek között lehet egészségügyi alapellátás infrastruktúra fejlesztése, melynek keretén belül új épület építése is támogatható.

2.3. PÁLYÁZATRA BENYÚJTOTT ÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Az alábbiakban a rendezéssel érintett területre vonatkozó fejlesztési elképzelések közül az Egészségház fejlesztési célkitűzései kerülnek bemutatásra, a már jelzett „[Dabas Egészségház Engedélyezési tervdokumentáció](#)” építészeti – műszaki tervének releváns tartalmaival. (Tervező: SIBYLLA Design Kft., építész tervező: Szily Boldizsár, É-13-1213).

„ÁLTALÁNOS ADATOK

	TÉNYÉLEGES	MEGEGEDETT
HRSZ	27	
Övezeti jel	VT-int-1	
Szintszám	Földszint + emelet	
Telek	15890 m ²	
Beépítettség terepsz. f.	682,61 m ² (4,30 %)	max. 7945 m ² (50 %)
Szintterület	0,06 m ² /m ² max.	- m ² /m ²
Építménymagasság	6,67 m max.	10,5 m
Zöldfelület	13869,09 m ² (87%)	min. 3973 m ² (25%)

Parkoló mérleg:

Az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján a gépkocsikra vonatkozó parkolómérleg a következő:

Felnőtt orvosi rendelő: 3 + 2 =	5 db
Iroda blokk: 4 * 1 =	4 db
Gyermek orvosi rendelő: 3 + 4 =	7db
Fogyatékos napközi: 3 * 2 + 1=	7 db
Összesen:	23 db gépkocsi beálló

Az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján a kerékpárokra vonatkozó parkolómérleg a következő:

Felnőtt orvosi rendelő: 3 + 2 =	2 db
Iroda blokk: 4 * 1 =	2 db
Gyermek orvosi rendelő: 3 + 4 =	2 db
Fogyatékos napközi: 3 * 2 + 1=	4 db
Összesen:	10 db kerékpár beálló

Építményérték számítás:

a 245/2006 (XII.5.) Korm. Rendelet 1. melléklete alapján tárgyi beruházás számított értéke:

Az épület értéke: nettó alapterület x 600.00 Ft

¹ Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése TOP_Plusz-3.3.2-21 pályázati felhívás

summa: 895,86 m² x 600.000 = 537.516.000.- Ft

Ásványi nyersanyag kitermelés:

Építkezés során kitermelet ásványi nyersanyag mennyisége: 529,01 m³

A kitermelt talaj barnássárga iszapos homok, szürkésárga kavicsos homok, sárgásbarna homokos kavics.

MŰLEÍRÁS

Az építési helyszín 2370 Dabas, Kiss Ernő utcában található. A telekre egy modern, szabadonálló egészségügyi épületet terveztünk, ahol több különféle funkcionális blokk is található, a meghatározott beépítési paramétereket figyelembe véve.

A szomszédos területek többsége beépített, többségük lakóépület. A telek keleti részén található egy tűzoltó parancsnokság, illetve egy több üzlethelyiséget magába foglaló épület.

Az épület tömegformálása négyzetes. Egy nagyobb egyszintes hasáb enyhe töréssel, mely közepén helyezkedik el az alapterületében kisebb emeleti traktus. Az emeleti szinten a túlnyúló területeken terasz kap helyet. Az épületet nyeregtetős, mely a keleti - és nyugati irányban a tömeg felé lóg, így a bejáratok védetebben közelíthetők meg. A kétszintes épületrész, homlokzat képzését tekintve, rá harap az alsó hasábra. Ezt a formai játékot színhasználati váltásban is kialakítottuk. Az utcafronti és átellenes homlokzaton a nyílászárók mindössze alig találhatóak, ezzel szemben a nyugati és keleti oldalon az előnyösebb benapozottság miatt jelentős számban előfordulnak. A funkcionális elhelyezés mellett próbáltunk egy „L” alakú visszatérő elemet több esetben is megjeleníteni a nyílászárók pozícionálásánál. A külső homlokzati síkon a földszinten az enyhe visszatérés, a túloldalon az épületmagas nyílászárók jelölik ki a bejárati szituációkat.

Az épület több különféle funkciójú egységet foglal magába. A földszinten kap helyet a gyermekorvosi blokk és a fogyatékos napközi. A két egység között kap helyet a lift és recepció. Az emeleten felnőtt orvosi rendelő és különféle gazdasági helyiségek kapnak helyet. A blokkok külön - külön is, illetve a központi vertikális közlekedőből is megközelíthetők. A napközi étkezőt, illetve konyhát is magába foglal, ahova a különféle élelmiszerek elszeparáltan érkeznek egy erre a célra kialakított bejáraton át.

Fűtés és klimatizálás: az épület levegős hőszivattyú segítségével lesz klimatizálva, a VB födémegekben kialakított felület fűtés segítségével. Így elkerülhető a klíma kültéri egységek utólagos homlokzaton történő elhelyezése. A kültéri egységek a lapostetőn kerültek elhelyezésre az emelt, ferde attika mögött. A kültéri egység kiegészítő lamellás takarást kap. A felület fűtés/hűtés jelentősen komfortosabb hőérzetet ad, úgy a nyári hónapokban mint a fűtési szezonban.

(...)

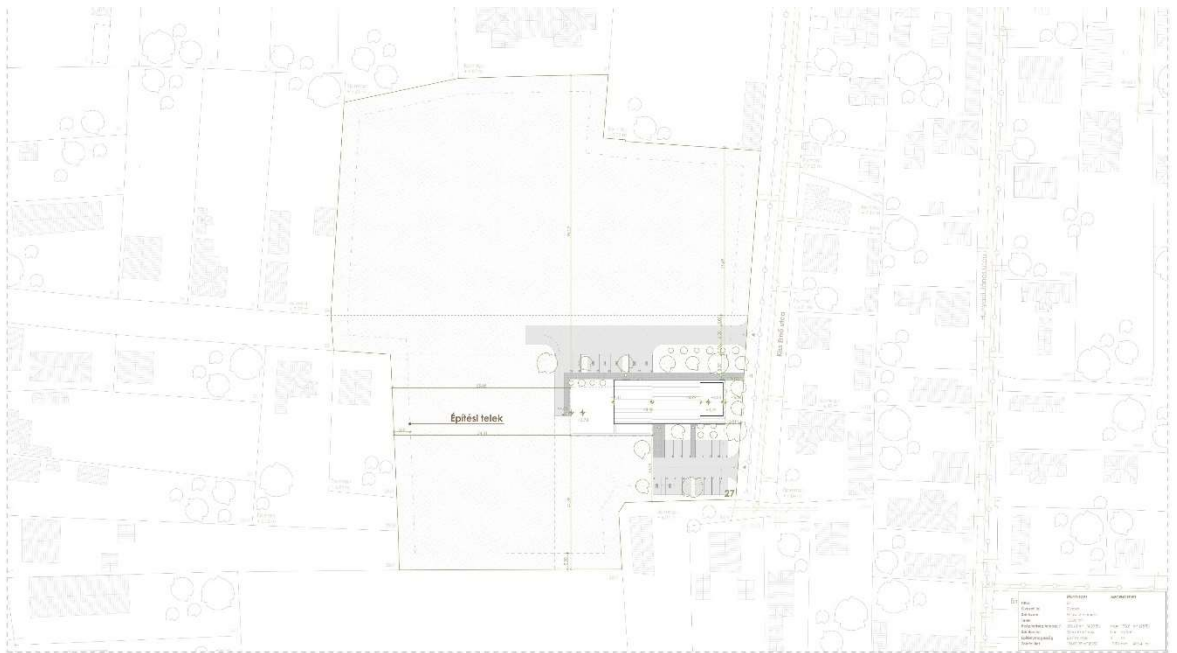
HELYISÉGLISTA

Helyiségpecsét	
Helyiség	Terület
FSZT	
Akad.-mentes wc	4,28
Akadály-mentes wc	4,75
Akadály-mentes wc	4,75
Bef.gyermek váró	17,92
Egészs. gyer váró	28,22
Elektromos fogadó	6,38
Étkező	35,69
Férfi öltöző blokk	10,15
Férfi vizesblokk	13,90
Fertőző elkülönítő	7,28
Foglalkoztató	34,93
Gyermek házio. rendelő	29,93
Közlekedő	5,84
Lift	6,16
Mosó, szárító helyiség	5,33
Mosogató/ raktár	14,98
Munkaszoba 1	34,67
Munkaszoba 2	37,85

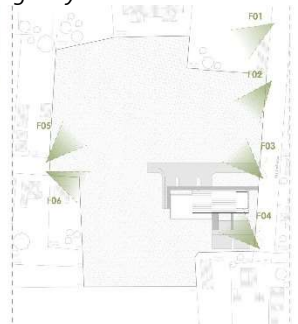
Gépészet	21,00
Háziorvosi rendelő-Nővér	19,80
Háziorvosi rendelő-Orvos	22,42
Iráttár	4,90
Iroda 01	7,60
Iroda 02	7,60
Iroda 03	13,49
Iroda 04	14,91
Közlekedő	10,40
Közlekedő	30,78
Lépcső	12,03
Női-Férfi wc	9,65
Személyzeti öltöző blokk	11,31
Személyzeti wc	8,40
Szerver	6,27
Takarítószer tároló	3,69
Teakonyha	8,64
Váró	16,50
Vesz. hull. tároló	3,49
	236,68 m²
	769,12 m²

Női vizesblokk	13,90
Pelenkázó	7,79
Pihenő	19,30
Recepció	23,65
Szélfogó	2,56
Szélfogó	3,80
Szélfogó	5,51
Szélfogó/ Babakocsi t.	9,08
Személyzeti öltöző blokk	5,32
Takarítószer tároló	2,32
Takarítószer tároló	3,06
Takarítószer tároló	3,50
Tálaló	14,76
Teakonyha	10,64
Teakonyha	19,94
Védőnői tanácsadó	16,88
Védőnői tanácsadó	16,88
Vendég wc	5,25
Vendég wc	5,25
Vesz. hull. tároló	0,96
WC	1,40
Zsibongó	28,75
	532,44 m²
1EM	
Akadály-mentes wc	3,80

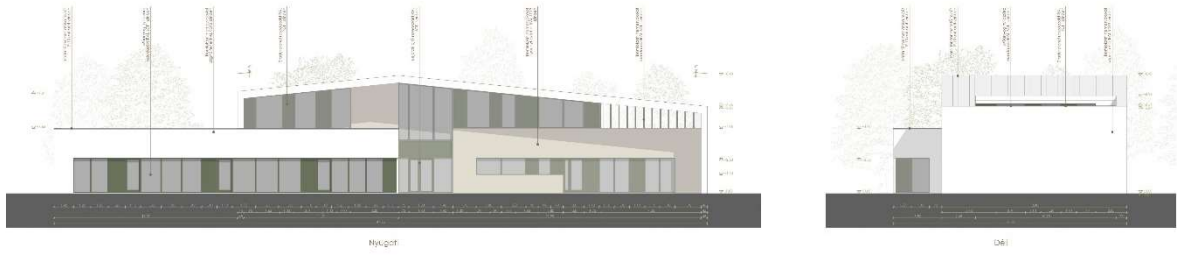
Terasz helyiségpecsét	
Helyiség	Terület
1EM	
Terasz	54,29
Terasz	72,42
	126,71 m²



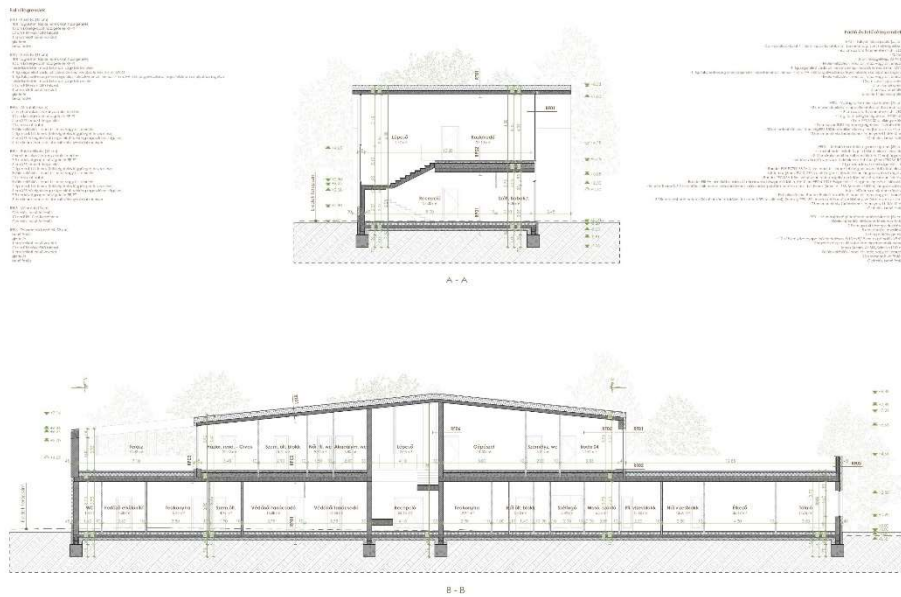
átnézeti helyszínrajz ET 01 (Dabas Egészségház Engedélyezési tervdokumentáció)



helyszínfotók ET 03 részlete (Dabas Egészségház Engedélyezési tervdokumentáció)



homlokzatok ET 07 részlete (Dabas Egézség ház Engedélyezési tervdokumentáció)

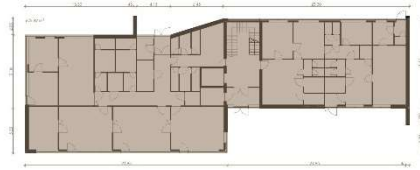


metszetek ET 08 (Dabas Egézség ház Engedélyezési tervdokumentáció)



látványok ET 09 (Dabas Egézség ház Engedélyezési tervdokumentáció)

Beépítettség (m²)
Földszint: 622,49 m²
Telek: 15.890 m²
622,49 / 15.890 = 0,042
Beépítettség = 4,3 % < 25 % TEHÁT MEGFELEL

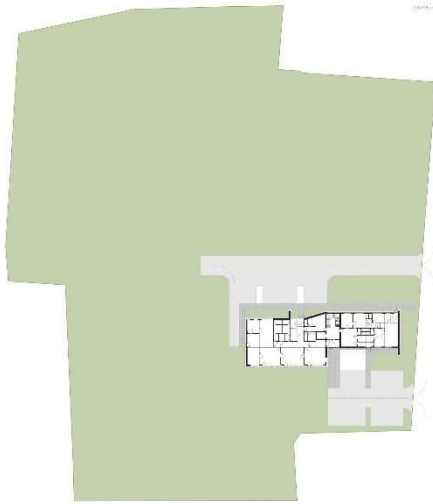


Beépítettség (m²)
Földszint: 622,49 m²
Telek: 15.890 m²
622,49 / 15.890 = 0,042
Beépítettség = 4,3 % < 25 % TEHÁT MEGFELEL

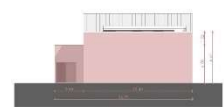
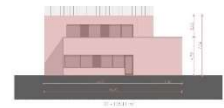


beépítettség, szintterület ET 10 (Dabas Egészség ház Engedélyezési tervdokumentáció)

Beépítettség (m²)
Földszint: 622,49 m²
Telek: 15.890 m²
622,49 / 15.890 = 0,042
Beépítettség = 4,3 % < 25 % TEHÁT MEGFELEL



Épületmagasság (m)
Földszint: 10,00 m
1. emelet: 10,00 m
2. emelet: 10,00 m
3. emelet: 10,00 m
4. emelet: 10,00 m
5. emelet: 10,00 m
6. emelet: 10,00 m
7. emelet: 10,00 m
8. emelet: 10,00 m
9. emelet: 10,00 m
10. emelet: 10,00 m
11. emelet: 10,00 m
12. emelet: 10,00 m
13. emelet: 10,00 m
14. emelet: 10,00 m
15. emelet: 10,00 m
16. emelet: 10,00 m
17. emelet: 10,00 m
18. emelet: 10,00 m
19. emelet: 10,00 m
20. emelet: 10,00 m
21. emelet: 10,00 m
22. emelet: 10,00 m
23. emelet: 10,00 m
24. emelet: 10,00 m
25. emelet: 10,00 m
26. emelet: 10,00 m
27. emelet: 10,00 m
28. emelet: 10,00 m
29. emelet: 10,00 m
30. emelet: 10,00 m
31. emelet: 10,00 m
32. emelet: 10,00 m
33. emelet: 10,00 m
34. emelet: 10,00 m
35. emelet: 10,00 m
36. emelet: 10,00 m
37. emelet: 10,00 m
38. emelet: 10,00 m
39. emelet: 10,00 m
40. emelet: 10,00 m
41. emelet: 10,00 m
42. emelet: 10,00 m
43. emelet: 10,00 m
44. emelet: 10,00 m
45. emelet: 10,00 m
46. emelet: 10,00 m
47. emelet: 10,00 m
48. emelet: 10,00 m
49. emelet: 10,00 m
50. emelet: 10,00 m
51. emelet: 10,00 m
52. emelet: 10,00 m
53. emelet: 10,00 m
54. emelet: 10,00 m
55. emelet: 10,00 m
56. emelet: 10,00 m
57. emelet: 10,00 m
58. emelet: 10,00 m
59. emelet: 10,00 m
60. emelet: 10,00 m
61. emelet: 10,00 m
62. emelet: 10,00 m
63. emelet: 10,00 m
64. emelet: 10,00 m
65. emelet: 10,00 m
66. emelet: 10,00 m
67. emelet: 10,00 m
68. emelet: 10,00 m
69. emelet: 10,00 m
70. emelet: 10,00 m
71. emelet: 10,00 m
72. emelet: 10,00 m
73. emelet: 10,00 m
74. emelet: 10,00 m
75. emelet: 10,00 m
76. emelet: 10,00 m
77. emelet: 10,00 m
78. emelet: 10,00 m
79. emelet: 10,00 m
80. emelet: 10,00 m
81. emelet: 10,00 m
82. emelet: 10,00 m
83. emelet: 10,00 m
84. emelet: 10,00 m
85. emelet: 10,00 m
86. emelet: 10,00 m
87. emelet: 10,00 m
88. emelet: 10,00 m
89. emelet: 10,00 m
90. emelet: 10,00 m
91. emelet: 10,00 m
92. emelet: 10,00 m
93. emelet: 10,00 m
94. emelet: 10,00 m
95. emelet: 10,00 m
96. emelet: 10,00 m
97. emelet: 10,00 m
98. emelet: 10,00 m
99. emelet: 10,00 m
100. emelet: 10,00 m



zöldterület, épületmagasság ET 11 (Dabas Egészség ház Engedélyezési tervdokumentáció)

A Beépítettség, szintterület ET 10 jelű tervlapon rögzített számítások:

Beépítettségi mutató terepszint felett:

Földszint:	622,49 m ²
Telek	15.890 m ²
622,49 / 15.890 =	0,042
Beépítettség =	4,3 % < 25 % TEHÁT MEGFELEL

Szintterületi mutató

Földszint:	676,26 m ²		
Emelet	284,78 m ²		
961,04 / 15.890 =	0,06		
Szintterület =	6,05 %	< min. 60 %	TEHÁT MEGFELEL

A Zöldfelület, épületmagasság ET 11 jelű tervlapon rögzített számítások:

Zöldfelületi mutató:

Mért terület:	Beszámított terület	Számítás mértéke
13.869,09 m ²	13.869,09 m ²	100 %-ban beszámítható
13.869,09 / 15.890 =	0,087	
Zöldterület =	87,28 %	> min. 60 %
		TEHÁT MEGFELEL

Épületmagasság:

Felület:	115,11 + 99,77 + 321 + 321 = 856,88 m ²		
Vetület:	16,9 + 16,9 + 47,35 + 47,35 = 128,5 m ²		
856,88 / 128,5 =	6,67		
Épületmagasság =	6,67 m	< 7,5 m	TEHÁT MEGFELEL

3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSUK JAVASLATA

3.1. DABAS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Dabas Város Önkormányzata a 326/2022. (X. 27.) Kt. határozattal fogadta el Dabas Város Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK). A koncepcióban előrevetített 10-15 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén kíván elérni célokat. Ennek fényében a város mottója: DABAS – FUNKCIÓBAN GAZDAG ÉLHETŐ KISVÁROS. A mottó kifejezi azt a szándékot, hogy a város a Duna-Tisza-köze fejlődő, a jövő generációk számára is élhető településsé váljon.

Jövőképe szerint

„Dabas város a modern kor elvárásainak megfelelő, kompakt méretű, mezőgazdasági jellegét megtartó és ugyanakkor azt korszerű, magasabb jövedelemteremtő mezőgazdasági tevékenységekkel kiegészítő, illetve más szektorban tevékenykedő, jövedelemtermelő vállalkozások számára kedvező letelepedési környezetet biztosító településsé válik.”

A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település legfontosabb gazdasági, társadalmi, környezeti kihívásaira adott válaszok. A három átfogó cél megvalósulását 11 rész cél segíti, melyek többsége tematikus (társadalmi, gazdasági, környezeti) cél, a kisebbik részük pedig a település egy-egy konkrét területi egységére fókuszáló cél.

A tervezett fejlesztés (egészség ház és további településközponti vegyes területfelhasználású terület előkészítése későbbi fejlesztések megalapozása céljából) megvalósítása Dabas belterületén, a 27 hrsz.-ú telken tervezett és mindhárom átfogó cél elérését segíti:

- Á1: Helyi identitás erősítése, hagyományok és értékek megőrzése, a lakosság életkörülményeinek javítása
- Á2: A helyi gazdaság erősítése, a helyben foglalkoztatottak számának növelése
- Á3: Városrészek harmonikus fejlesztése, a fenntarthatóság biztosítása

A tervezett rövid- és középtávú fejlesztési célok az alábbi rész célok elérését segíti:

- R2: Erős belső kohéziójú helyi társadalom (egészségügyi és szociális szolgáltatások fejlesztése, lakóterületi fejlesztés tömbfeltárás lehetőségével)
- R3: A város gazdasági helyzetének javítása, térségi szerepének erősítése (helyben foglalkoztatottak arányának növelése).

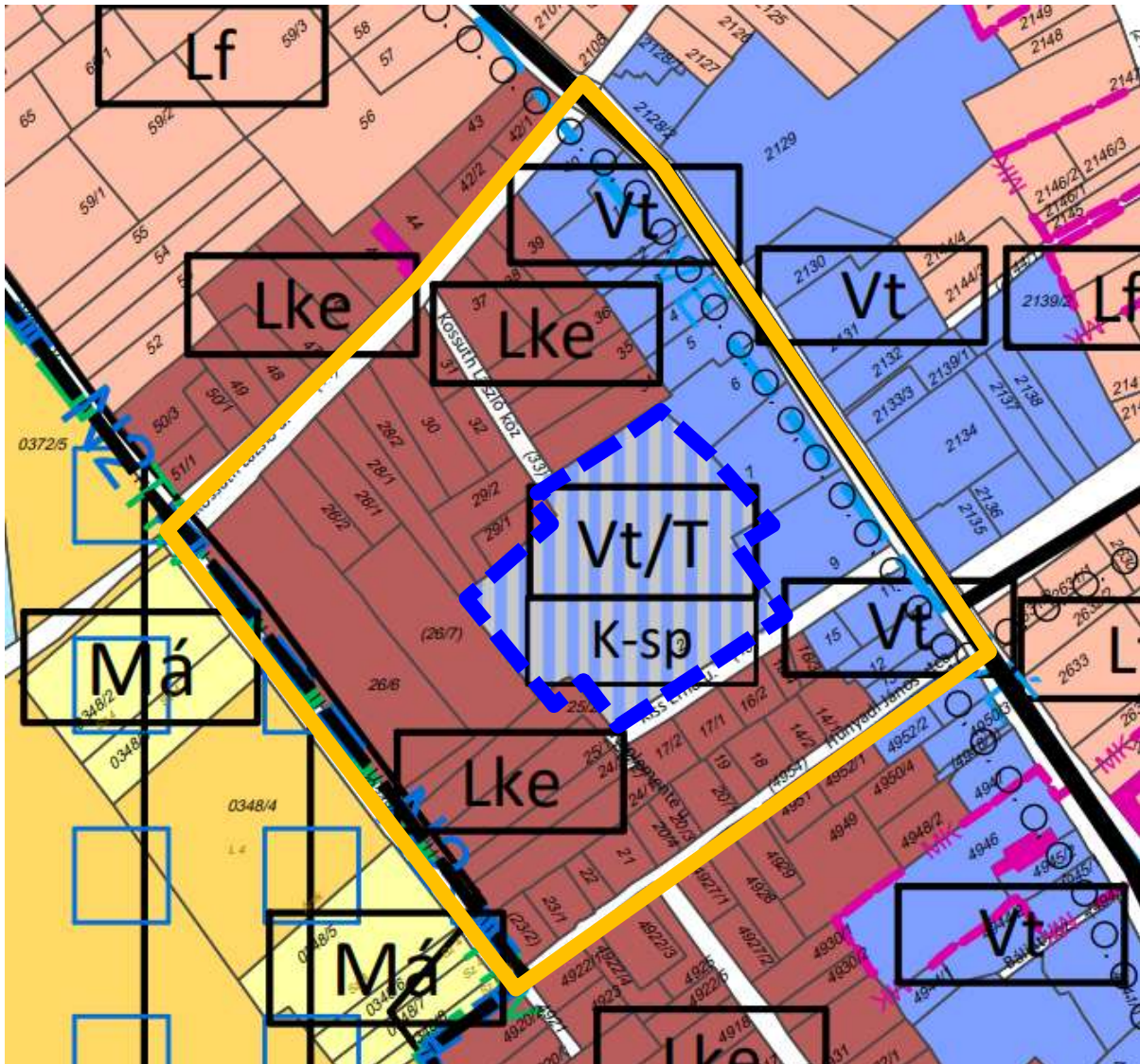
Az Önkormányzat célja, hogy a várost a jövő generációi számára is élhetővé tegye. A rendezési feladat egy vegyes funkciókkal betelepítendő, jelenleg alulhasznosított terület, településrendezési megalapozása. A területen, első ütemben Egészség ház felépítése tervezett (elnyert pályázat segítségével), a következő ütemben pedig a fennmaradó területen lakófunkció, multifunkcionális sportpálya, játszótér és rekreációs funkciók létesítése a cél.

A tervezett fejlesztés a TFK-ban meghatározott célok elérését segíti, a tervezett településrendezési eszközök módosítása kapcsán a TFK kiegészítése, módosítása nem szükséges.

3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

3.2.1. DABAS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A szerkezeti tervlap a tervezési területet Vt jelű településközpont vegyes terület, Lke jelű kertvárosias lakóterület, KÖu jelű közlekedési terület és a 27 hrsz.-ú telek Vt/T és K-sp jelű, távlati településközpont vegyes terület és különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásban határozza meg.



	BELTERÜLET HATÁR		HELYI GYŰJTŐÚT
	Lke		TELEPÜLÉSI JELENTŐSÉGŰ KISZOLGÁLÓ ÚT
	Vt		KERÉKPÁRÚT
	Vt/T		TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	K-sp		NATURA 2000 TERÜLET
	KÖu		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
			MŰEMLEKEK

hatályos szerkezeti tervlap részlete a tervezési terület megjelenítésével

A tervezési **területen belüli** közlekedési területek KÖU jelű közlekedési területek, melyek gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú közterületek és azok felező vonaláig az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez tartoznak, a szerkezeti leírásban foglaltak szerint.

A tervezési **terület határa** a helyi gyűjtőút szerepkörű Szent István út, a települési jelentőségű kiszolgáló út szerepkörű Kossuth László utca, Hunyadi János utca és a 0348/1 hrsz.-ú telek. A tervlap a Szent István út mentén Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználású területeket határoz meg, a Kossuth László utca és a Hunyadi János utca tervezési területtel átellenes oldalán pedig további Lke jelű kertvárosias lakóterületek kerültek kijelölésre. Ezen területeket pedig Lf jelű falusias lakóterületek határolják.

A tervezési terület délnyugati határa a külterülethez tartozó közlekedési célú 0348/1 hrsz.-ú telek, itt az út még nem került kialakításra. A tervezett út telke mentén általános mezőgazdasági területek kerülnek el. Ezen területek tájképvédelmi terület és országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó Natura 2000 területek.

A tervezési terület szinte teljes területe felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület területébe tartozik, mely egyben az országos vízminőség-védelmi terület övezete is.

A szerkezeti terv leírás tervezési terület területfelhasználásaira vonatkozó része:

Fejlesztési területek

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

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

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

- Rövid és közép távon is fejleszthető akcióterületek:** Az olyan fejlesztéssel megvalósuló területfelhasználás változásra kijelölt területek, amelyek a helyi építési szabályzatban is a tervezett területfelhasználásnak megfelelően kerülnek kiszabályozásra, így a helyi építési szabályzat hatálybalépésével a területek a tervezett területfelhasználásnak megfelelő építési jogot kapnak. Ezek a területek jellemzően olyan változás előtt álló területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem, vagy nem a kijelölt területfelhasználásnak megfelelően épültek be.
- 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 területek**ként kerülnek meghatározásra.

(...)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS általános használat	TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA sajátos használat	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŐRŰSÉG m ² /m ²	KÖZMŰ- VESÍTTESÉG MÉRTÉKE	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
	Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	teljes
VEGYES	Településközpont vegyes terület	Vt	2,0	teljes
	Településközpont vegyes terület tervezett	Vt/T	2,4	teljes
	Sportterület	K-sp	2,0	részleges
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
KÖZLEKEDÉSI	Közlekedési terület	KÖu	-	-

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

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

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

- A tervezett (távlati) területfelhasználásba sorolt területek mindazon területek, amelyek tervezett területfelhasználásnak megfelelő szabályozása még nem történt meg (a szabályozás ezeken a területeken a területek kialakult rendeltetése és beépítési jellemzői alapján kerül meghatározásra).
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területek tekintetében a kialakult állapot szerinti területfelhasználást is meghatározza a terv, amely területfelhasználásnak megfelelően szabályozható a terület a helyi építési szabályzatban a távlati területfelhasználásnak megfelelő szabályozásig.
- A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készültek, így a távlati területfelhasználás figyelembevételével történő szabályozás során a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területnek megfelelő szabályozás a területfelhasználási egységben belül ütemezetten, részterületekre is történhet.

(...)

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

Az OTÉK 13.§-a szerint

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

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

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

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

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

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

(...)

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

Az OTÉK 16.§-a szerint

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

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

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

A területekre jellemző a változó méretű telkek, valamint a kisebb utcák által határolt lakótömbök. A többnyire magastetős (nyereg-, sátoztetős) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetős 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;

további, jelentősebb településközpont területfelhasználásba sorolások:

- a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskolával szemközt lévő Szent János út – Rákóczi Ferenc utca által határolt központi terület;
- Gyónon a volt sport terület a Kórház utca Vacsai út által határolt területen;
- Dabas-Szőlő Művelődési ház, hozzá kapcsolódóan a Tinódi utca mentén lévő telkek,
- a Martinovics térre nyíló Múzsák Alapfokú Művészeti Iskola területe (2203/1 és a 2203/3 hrsz.-ú telkek)⁴.

– Tervezett településközponti területek:

- Kiss Ernő utcai Dabasi Sporttelep területe;
- a Meder utcánál lévő gázfogyó 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.⁵

(...)

Sportterület (K-sp)

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

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

3.2.2. DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (DÉS Z)

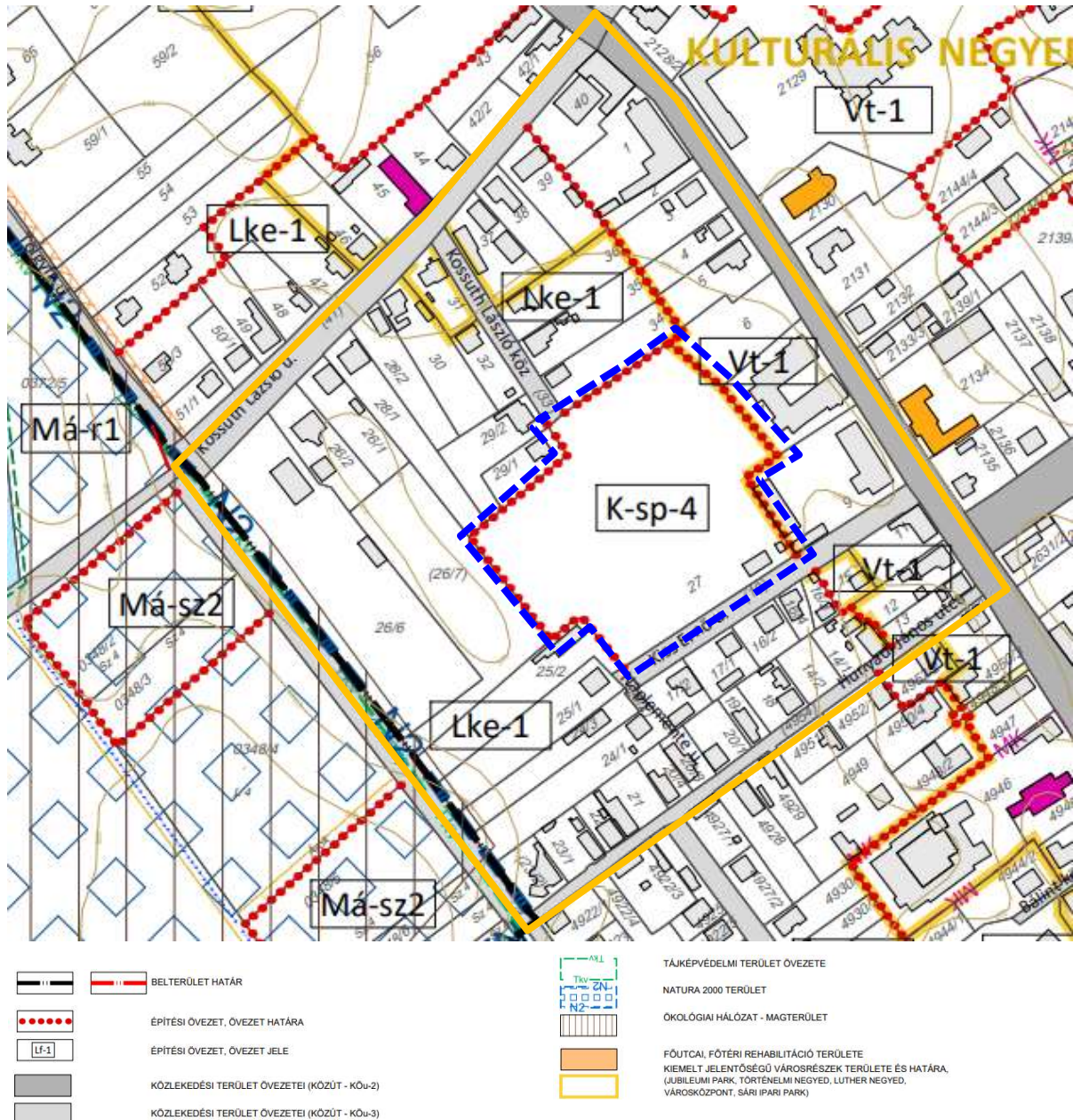
A szabályozási terv SZT-17 jelű tervlapja a tervezési területet Vt-1 jelű településközpont vegyes, Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület, a rendezéssel érintett telket K-sp-4 jelű különleges beépítésre szánt sportterület építési övezetekben, valamint a területen belüli utakat KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetében határozza meg.

A tervezési terület határa a helyi gyűjtőút szerepkörű Szent István út (KÖu-2 jelű övezetben), a települési jelentőségű kiszolgáló út szerepkörű Kossuth László utca (KÖu-3 jelű közutak övezetében), Hunyadi János utca (KÖu-3 jelű közutak övezetében) és a 0348/1 hrsz.-ú telek (KÖu-3 jelű közutak övezetében). A tervlap a Szent István út mentén Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezetet határoz meg, a Kossuth László utca és a Hunyadi János utca tervezési területtel átellenes oldalán pedig további Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetek kerültek kijelölésre. Ezen területeket pedig Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetek határolják.

A tervezési terület délnyugati határa a 0348/1 hrsz.-ú telek, mely már a külterülethez tartozik, a telken az út még nem került kialakításra. A tervezett út telek mentén pedig általános mezőgazdasági területek övezetébe sorolt szántó és legelő területek kerülnek el. Ezen területek tájképvédelmi terület és országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó Natura 2000 területek.

A Szent István út menti területek a „Kulturális negyed” kiemelt jelentőségű városrészek területébe tartozik.

A **DÉS Z 1. melléklete** a Szabályozási Terv SZT-1 – SZT-35 jelű és sorszámú M:4000 méretarányú szelvényei, valamint a **DÉS Z 2. melléklete** a Szabályozási Terv SZT-J jelű jelmagyarázata, melyek releváns tartalma az alábbiakban látható:



DÉSZ 1. és 2. melléklet részletei: SZT-17 jelű szabályozási tervlap és SZT-J jelű jelmagyarázat részlete

A DÉSZ tartalma a fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telek K-sp-4 jelű építési övezete kapcsán:

(...)

38. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a DÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetek területén nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik a) a környezetet zavaró hatású rendeltetés a lakóterületek, a településközponti vegyes területek, a Ksp és a K-ek építési övezeteiben, illetve a K-st építési övezetben;

b) nagy szállítási forgalmú létesítmény az Lk, az Lke, az Lf, a Vt-int, a K-sp, a K-rek, a Vt-2-m és a K-st építési övezetekben lévő építési telken abban az esetben sem, ha egyébként a rendeltetés az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne, kivéve ha a lakó-, vagy vegyes övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik;

c) az Lf építési övezetekben kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, kivéve ha az építési övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkével közvetlenül szomszédos;

d) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára lakóterület Lk, Lke, Lf és településközponti vegyes terület Vt építési övezeteiben, illetve az ezen építési övezetekkel közvetlenül határos építési telkek területén.

(4) Az egyes építési övezetekben lévő építési telken

a) az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 4. melléklet (4.1., 4.2. és 4.3. táblázatok) tartalmazza;

b) épület, önálló rendeltetési egység és lakó rendeltetés, melléképítmény a 4. mellékletben (4.5. táblázatban) foglalt követelmények szerint helyezhető el,

c) a 4. mellékletben meghatározottak szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával telepíthető,

d) a DÉSЗ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen.

(5) Az építési övezetekben az előírások szerinti gépjárművek elhelyezése az adott építési övezeti előírásban meghatározott módon történhet.

(6) Új lakó önálló rendeltetési egység legalább egy tárolóhelyiséget kell, hogy tartalmazzon, amennyiben a telken belül önálló tároló kiszolgáló épület nem áll rendelkezésre.

(7) Két-utcás telken a 4. mellékletben meghatározott szabályok figyelembevételével két fő rendeltetésű épület is telepíthető.

(...)

60. § (1) A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek (a továbbiakban: K-) Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

a) a sportolási célú területek a K-sp-1, K-sp-2, K-sp-3, K-sp-4,

b) a rekreációs célú területek a K-rek-1, K-rek-2, K-rek-3,

c) a strand területe a K-st,

d) a temető területei a K-t,

e) a hulladéklerakó területe a K-h,

f) a fémhulladék újrahasznosító területe a K-f,

g) a településüzemeltetés kiszolgálását biztosító területek a K-tü,

h) a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület a K-szv,

i) a bányák területei a K-b,

j) a honvédelmi területek a K-ht,

k) a kispuska lőtér területe a K-l,

l) a mezőgazdasági üzemi területek a K-mü

jelű építési övezetek.

(3) A K- építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A K- építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – lakó rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el.

(5) A K- építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a 3. melléklet szerint a részleges vagy hiányos közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével azzal, hogy a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;

b) a K-sp-4 és K-h építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(6) A K- építési övezeteiben a K-h, a K-tű, a K-szv és a K-mű építési övezetek kivételével nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

(7) A K- építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A K-b, K-szv, K-l építési övezetben hulladékartály-tároló legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal létesíthető, szélkerék pedig legfeljebb 6,0 méter magasságú lehet.

(9) A K építési övezetek területét a K-h, K-tű, K-szv, K-b, K-ht, K-l, K-mű építési övezetek kivételével az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

(10) A város területén új bányaterület kizárólag a K-b építési övezetben és a Kb-b övezetben alakítható ki.

61. § (1) A K-sp- építési övezetek alapvetően a sportolási célú építmények elhelyezésére szolgálnak. Az övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el.

(2) A Ksp-1 építési övezet a lovassport rendeltetés és építményei elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lovassport építményei mellett lakó rendeltetesként a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 4. mellékletben foglalt figyelembevételével.

(3) A Ksp-2 építési övezet olyan összefüggő sportterület övezete, ahol lakások elhelyezése is megengedett. A Ksp-2 építési övezetben

a) a sport rendeltetésű építményeket nem tartalmazó telken a telepíthető legnagyobb lakásszámot a 4. melléklet határozza meg,

b) a kizárólag lakóépületet tartalmazó építési telekre az Lke-1 építési övezet előírásait kell alkalmazni, a 4. mellékletben a Ksp-2 övezetre meghatározott lakásszám szabályozás figyelembevételével.

(4) A Ksp-3 építési övezet a Dabas-Gyón FC sportterület övezete. A Ksp-3 övezetben:

a) a 3. mellékletben meghatározott (a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke) kivételes övezeti paraméter településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával vehető figyelembe, b) iroda rendeltetés az egyéb fő rendeltetések kiszolgálására helyezhető el.

(5) A K-sp4 építési övezetben a sport rendeltetés és építményei, valamint az ezt kiszolgáló funkciójú építmények elhelyezésére szolgál.”

A **DÉS Z 3. melléklet**: A DÉS Z-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paraméterek című melléklete tartalmazza az érintett K-sp-4 jelű építési övezet telekalakítására és beépíthetőségére vonatkozó szabályozási paramétereket.

3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek												
		3.	legkisebb területé	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előírt oldalirány	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szántterületi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítés mértéke
legnagyobb utca-homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke													
4.														
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	
10.	K-sp-4	10.000	K	K	SZ		10	10	3,0	7,5	1	40	részleges	-

A DÉS Z-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények, épület és rendeltetési egység számokat a **DÉS Z 4. melléklet** határozza meg.

A DÉS Z 4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények táblázata alapján a K-sp-4 építési övezetben elhelyezhető

- rendeltetések, önálló rendeltetési egység:
 - iroda,
 - oktatási,
 - közösségi szórakoztató,
 - szolgáltató

- sport,
- raktár, tárolás,
- közösségi közlekedést kiszolgáló,
- pihenést, testedzést szolgáló,
- rekreációs,
- kiszolgáló épület
- melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékgyűjtő edénytároló,
 - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények
- egyéb építmények:
 - napelem, napkollektor.

A DÉSЗ 4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása táblázata a K-sp-4 jelű építési övezet kapcsán nem határoz meg épületszámot (É), önálló rendeltetési egység számot (R) és lakásszámot (L):

A **DÉSЗ 5. melléklete** az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályait tartalmazza.

A **DÉSЗ 6. melléklet**: Közművesítési zónák területei alapján a tervezési terület nem tartozik sem közművesítési zónába, sem átmeneti zónába.

3.3. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az önkormányzati tulajdonú **27 hrsz.-ú telek területe a városfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében 2022-ben Vt/T és K-sp jelű távlati településközpont vegyes területfelhasználás és különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználási egységben került meghatározásra a területen található funkciónak megfelelő K-sp-4 jelű építési övezet kijelölésével.** A távlati fejlesztési terület (tervezett területfelhasználású terület) a település fenntartható fejlődését biztosítja – a takarékos termőföld gazdálkodás érdekében – és a fejlesztések ütemezett felhasználását teszi lehetővé. **A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készültek, így a terület szabályozása során a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.** A tervezett szabályozás a területfelhasználási egységen belül akár ütemezetten, részterületekre is történhet.

A 27 hrsz.-ú telek fejlesztése több ütemben (rövid- és középtáv) kerül megvalósításra, melynek első lépéseként Dabas Város új Egészségháza kerül megvalósításra, majd a telek tömbfeltárása és telek három részterületre történő felosztása kerül megvalósításra:

- a terület déli terület részén, a 2.3. fejezetben bemutatott építészeti műszaki tervek alapján Egészségház kerül felépítésre,
- ezt követően telekalakítással a Kossuth Lajos köz délnyugati határának meghosszabbításával a terület alapvetően három részre kerül felosztásra. egy déli intézményi funkciójú területre és egy északi lakó, valamint rekreációs és sport területre

- amennyiben a telekfelosztás során vagy egy későbbi ütemben a Kossuth Lajos köz meghosszabbításaként közterület vagy magánút (min. 12 méter szélességben) is kialakításra kerül, a területrészek további építési telkekre történő felosztására is lehetőség nyílik.

Az előzőek szerint, tehát a terület végleges fejlesztési elképzelése az, hogy a Kossuth Lajos köz meghosszabbításával kialakuló **déli területrészen** intézményi terület kerül kialakításra, fő rendeltetésként egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási ezen belül óvoda, iskola rendeltetési körökkel.

Itt kerül elhelyezésre – elnyert pályázat keretén belül – az új Egészség ház épülete, mellette pedig sajátos nevelési igényű (SNI) gyermekek számára óvoda és/vagy iskola létesítése tervezett. Az Egészség ház és az oktatási-nevelési intézmény kialakítása önálló építési telteken tervezett.

A Kossuth Lajos köz meghosszabbításával kialakuló **északi területrész** hasznosítása középtávon tervezett, ahol önálló telteken lakó-, sport- és rekreációs rendeltetések kialakítása a cél.

Fentiek figyelembevételével a rendezési cél: a terület feltárása, a telekmegosztás biztosítása, illetve az Egészség ház, az SNI gyermekek számára óvoda és/vagy iskola, valamint a lakó és a sport, rekreáció funkciók megvalósításának településrendezési megalapozása. A terület telekalakítása és az Egészség házon kívüli rendeltetések esetében rugalmas szabályozási megoldás alkalmazása szükséges, tekintettel arra, hogy az Egészség ház megvalósítása még 2025-ben megkezdődhessen, illetve még nem állnak rendelkezésre a konkrét építészeti – műszaki tervek az óvoda és/vagy iskola, lakó-, sport- és rekreációs funkciójú területekre.

Ennek érdekében a településszerkezeti tervben meghatározott Vt területfelhasználás megtartása mellett a hatályos építési övezet módosítása vált szükségessé, a telek teljes területére egy újonnan, kizárólag a területre érvényes Vt-18 jelű építési övezet meghatározásával. A Kossuth Lajos köz meghosszabbításaként pedig már a HÉSZ-ben alkalmazott „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül kijelölésre egyedi előírások meghatározásával. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

3.3.1. TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS

A tervezett telekalakítás célja:

- a tömbfeltárás biztosítása a Kossuth Lajos köz Kiss Ernő utcáig történő meghosszabbításával,
- építési telkek kialakítása a tervezett három alapfunkcióra (intézményi, lakó és rekreáció, sport).

Az új közterületi kapcsolat kialakítása közterületként vagy magánútként tervezett, így „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül meghatározásra.

A telek későbbi felosztására javasolt telekhatár kerül meghatározásra, azonban a terület rugalmas telekfeloszthatósága érdekében a HÉSZ-ben egyedi előírások is rögzítésre kerülnek.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelettel módosult, melyet 2023. július 1-től alkalmazni szükséges. A telekalakítási eljárások vonatkozásában a következő előírást is figyelembe kell venni:

„23/E. § (1) **A telket** – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – **úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.**

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére

vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

(4) Meglévő telek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépezeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

(...)

23/H. § (1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.”

A hatályos DÉSЗ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSЗ 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 DÉSЗ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.

(6) A szabályozási vonallal érintett telken...

- (7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...
(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...
(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek homlokvonalában telekmegosztás a közterületi telekhatárra merőlegesen nem történhet.
(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 a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.”

Az érintett 27 hrsz.-ú telek területe jelenleg tervezett Vt/T jelű távlati településközpont vegyes és K-sp jelű különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásban és ezzel összhangban K-sp-4 jelű építési övezetben van meghatározva.

A 2.3. fejezetben bemutatott [helyszínrajz figyelembevételével a 27 hrsz.-ú telek 1,6080 ha területe az Egészségház kialakítását követően](#) - közlekedési célú terület kialakításáig – [a tervezett három alapfunkciónak megfelelően 3 területegységre osztható fel](#). Amennyiben a javasolt közlekedés céljára fenntartott területen magánút vagy közterület kerül kialakításra, akkor akár 5 építési telek is kialakítható, de a terület további felaprózódása már nem támogatott. A tervezett telekfelosztásra változási vázrajz még nem áll rendelkezésre, ezért a következő ábrák az előzőekben ismertetettek szerint a telefelosztásra 1-1 példát (közlekedési célú területtel és nélküle) mutat be a tervezési alaptérképen:



a fejlesztéssel érintett telek lehetséges telekalakításai

A K-sp-4 jelű építési övezet telekalakítási paramétereinek alapján a legkisebb kialakítható telekméret 10.000 m², ezért a tervezett telekfelosztás a jelenleg hatályban lévő legkisebb kialakítható telekméretre és a tervezett közterület kialakítására figyelemmel nem valósítható meg, a tervezett telekalakítás kizárólag a helyi építési szabályzat módosítását követően valósítható meg. Az új építési övezet meghatározása a tervezett telekalakítással összhangban javasolt.

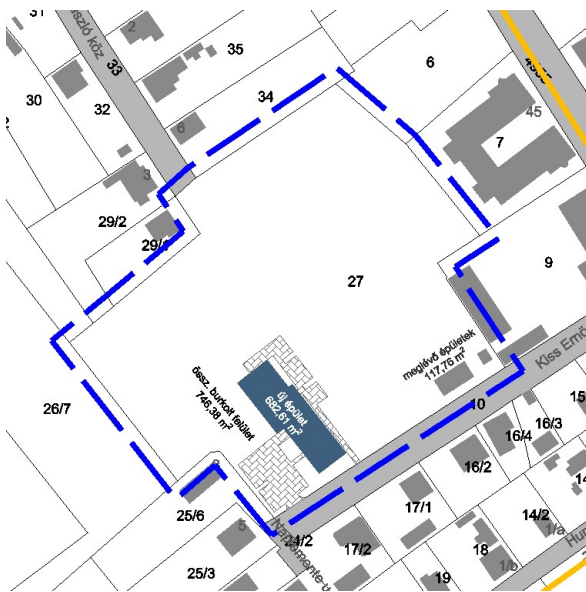
Az Egészségház területének fejlesztését követően a tervezett telekalakítással vagy három építési telek kerül kialakításra a tervezett rendeltetési köröknek megfelelően, vagy a közlekedés céljára fenntartott területen kialakításra kerülő új közlekedési célú területtel akár 5 építési telek is kialakíthatóvá válik.

A 12 méter szélességben meghatározásra kerülő javasolt közlekedés céljára fenntartott terület szabályozó kijelölése mellett, az újonnan képzett Vt-18 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület szabályozó az előző ábrákon bemutatott lehetséges telekalakítási lehetőségek biztosításával kerül meghatározásra.

3.3.2. TERVEZETT BEÉPÍTÉS

I. ÜTEM

A fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telek új funkciókkal történő feltöltése több ütemben tervezett. Elsőként az Egészségház kerül megvalósításra a 27 hrsz.-ú telek területén, mely elnyert pályázati támogatással kerül megvalósításra.



a fejlesztéssel érintett telek tervezett beépítésének I. üteme

Az elkészült engedélyezési tervdokumentáció alapján az Egészségház tervezett épülete nyeregtetős, földszint + 1 emelet kialakítású, ahol terasz is kialakításra kerül. Az épület földszintjén recepció, lift, gyermek orvosi rendelő, fogyatékos napközi és ezek kiszolgálására további helyiségek (pl. vizesblokk, öltöző, teakonyha, étkező stb.), míg az emeleten felnőtt orvosi rendelő és azt kiszolgáló helyiségek (pl. vizesblokk, öltöző, teakonyha stb.) és gazdasági helyiségek (pl. iroda, gépészet stb.) kerülnek kialakításra. Az épület fehér és gyöngyházfehér vakolatot, valamint fémlemez fedést kap. Az épület a Kiss Ernő utcától 5 méterre kerül elhelyezésre.

A terület beépítése az alábbiak szerint fog alakulni

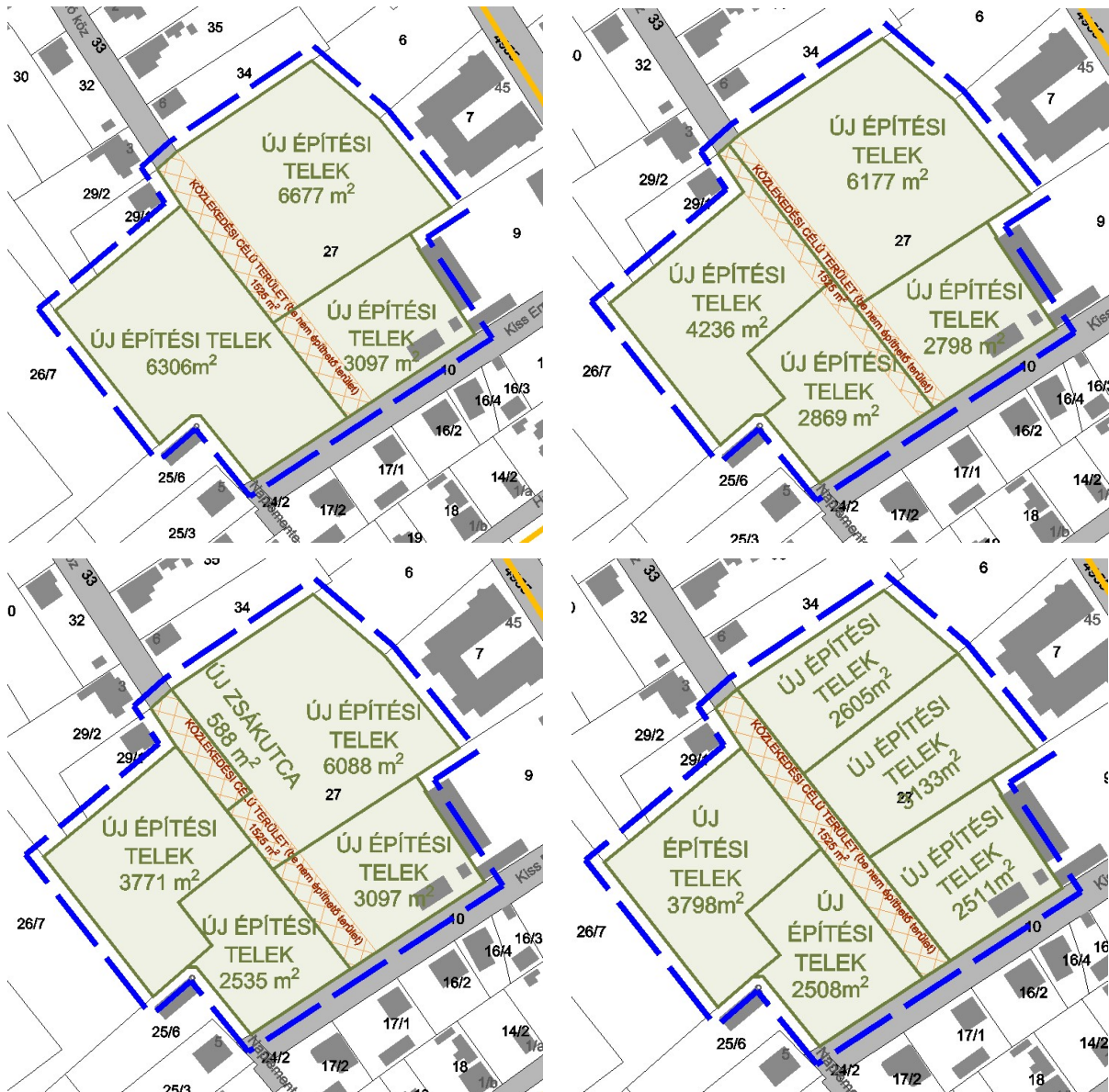
- meglévő építési telek területe: 16.080,87 m²
- meglévő építési telek beépített területe: 682,61 m² + 117,76 m² = 800,37 m² (új és meglévő épületek)
- meglévő építési telek beépítettsége: 4,98 %
- meglévő építési telek összes bruttó szintterülete: 961,04 m² + 117,76 m² = 1078,8 m² (új és meglévő épületek)
- meglévő építési telek szintterületi mutatója: 0,07
- meglévő építési telek burkolt felületének területe: 746,38 m²

- meglévő építési telek zöldfelületének területe: 14.534,12 m²
- meglévő építési telek zöldfelületi aránya: 90,38 %

II. ÜTEM

Az Egészségház fejlesztését követően a 27 hrsz.-ú telek felosztása tervezett 3 vagy akár 5 építési telekre, annak függvényében, hogy a terület a Kossuth Lajos köz folytatásában milyen közlekedési célú terület kerül kialakításra. Ez a közlekedési terület kialakítható a Kossuth Lajos köz folytatásaként egészen a Kiss Ernő utcáig vagy akár zsákutcaként (javasolt minimum 50 m hosszú zsákutca kialakítása) a Kossuth Lajos köz folytatásában és/vagy a Kiss Ernő utca felől.

A következő oldalon a 27 hrsz.-ú telek telekfelosztására néhány példa kerül bemutatásra.



a fejlesztéssel érintett telek lehetséges telekalakításai

Amennyiben a Kossuth Lajos köz folytatásaként közterület kerül kialakításra, úgy a 29/1 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolata is biztosítottá válik, ugyanis a telek megközelítése jelenleg a 27 hrsz.-ú telken keresztül történik.



a közterületi kapcsolattal nem rendelkező 29/1 hrsz.-ú telek

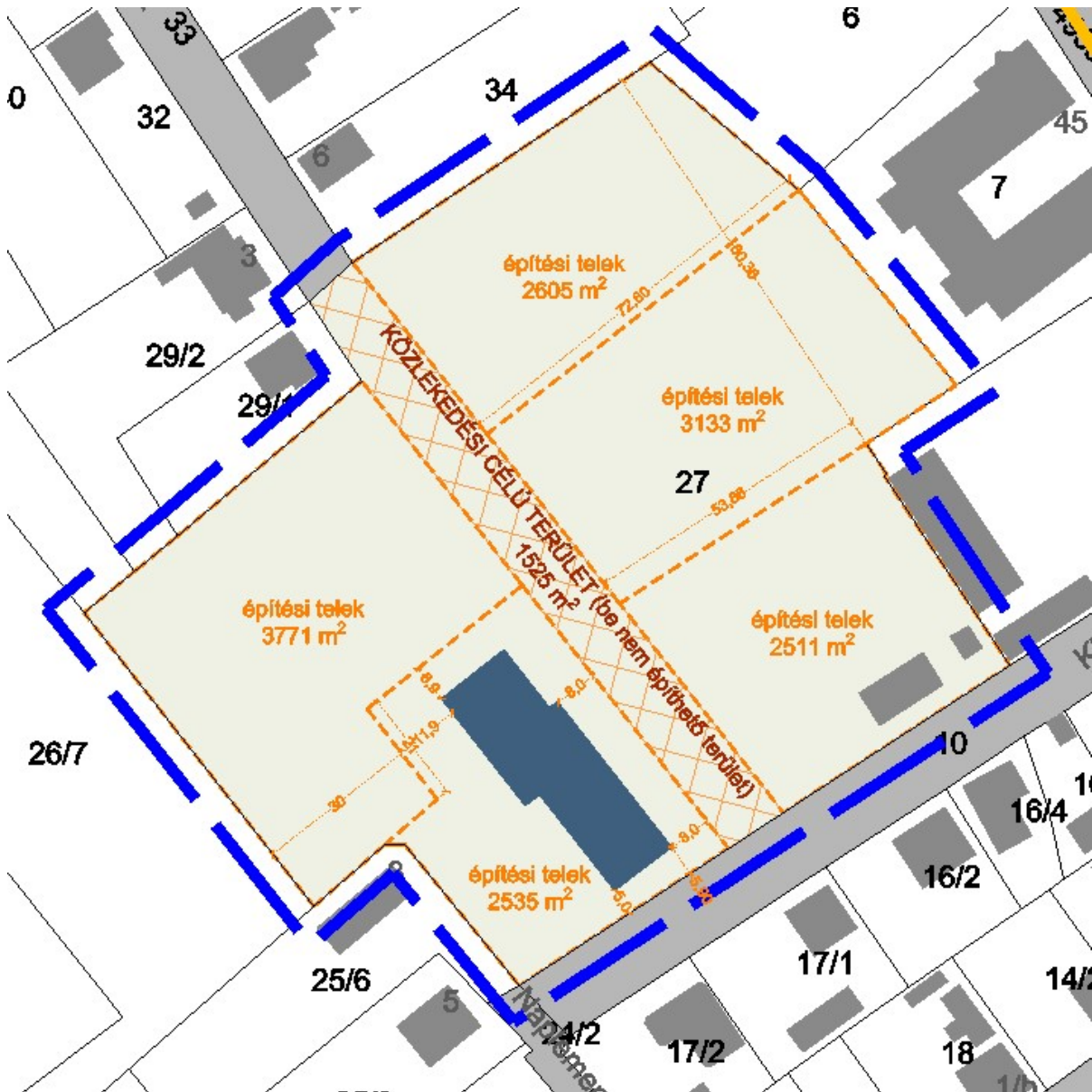
A 12 m széles javasolt közlekedés céljára fenntartott terület (1525 m²) a 27 hrsz.-ú telket két nagyobb területi egységre osztja fel: egy északi 8246 m²-es és egy déli 6306 m²-es nagyságú területre. A déli területen az Egészségház mellett további intézményi fejlesztés (óvoda és/vagy iskola) tervezett. A két funkció megvalósítása önálló építési telkeken fenntartható, így a déli terület (6306 m²) megosztása javasolt, erre figyelemmel a terület további két telekre történő megosztása tervezett az egyik telken az Egészségház, a másik területen óvoda, nevelési és oktatási rendeltetés kap helyet. Utóbbira még nem állnak rendelkezésre építészeti- műszaki tervek.

49

A két építési telek alapadatai:

- Az Egészségház minimális telekméret igénye a 682,61 m² nagyságú épület és 746,38 m² nagyságú burkolt felület (együtt 1428,99 m²) figyelembevételével 1910 m², mellyel a telken 25%-os zöldfelületi arány (481,01 m²) biztosítható. Azonban a megfelelő minőségű zöldfelület kialakítása (árnyékot adó közepes és nagy lombkoronát nevelő fák megfelelő minőségű életterének biztosításával) érdekében mintegy 2500 m² nagyságú telekméret javasolt. A következő oldalon látható ábrán a telekmegosztás egy lehetséges változata került bemutatásra, mely alapján az Egészségház esetében az:
 - új építési telek területe: 2534,81 m²
 - új építési telek beépített területe: 682,61 m²
 - új építési telek beépítettsége: 26,93 %
 - új építési telek összes bruttó szintterülete: 961,04 m²
 - új építési telek szintterületi mutatója: 0,38
 - új építési telek burkolt felületének területe: 746,38 m²
 - új építési telek zöldfelületének területe: 1105,82 m²
 - új építési telek zöldfelületi aránya: 43,63 %
- Amennyiben az Egészségház számára 2535 m² nagyságú telek kerül kialakításra, akkor a sajátos nevelési igényű (SNI) gyermekek számára mintegy 3771 m² nagyságú építési telek alakítható ki. A tervezett óvoda és/vagy iskola építészeti műszaki tervei még nem készültek el.

Az alábbiakban az északi és déli területrészek megosztásának egy lehetséges változata kerül bemutatásra a 12 méter széles közlekedési célú terület megvalósítása mellett:



a fejlesztéssel érintett telek északi és déli területrészeinek telekmegosztási javaslatának egy lehetséges változata

Az **északi fejlesztési terület**, - ahol jelenleg a sporttelep meglévő építményei találhatóak - beépítése középtávon tervezett.

A területen két telek kialakítása várható az alapfunkciók elválasztására, a Kiss Ernő utca melletti építési telek sport, rekreáció rendeltetéssel, a fennmaradó terület pedig lakó rendeltetéssel kerül kialakításra. A telkek beépítésére még nem állnak rendelkezésre építészeti- műszaki tervek.

A lakó rendeltetésű területen legfeljebb 50 lakás elhelyezése tervezett, melyhez mintegy 6000 m² nagyságú építési telek szükséges.

A jelenlegi állapot szerint, az épületek és azokhoz vezető gyalogos ösvényeken kívül a terület nagyobb részét füves terület.

A két építési telek alapadatai:

- A maximum 50 lakás kialakítására alkalmas építési telek telekméret igénye 6000 m² körüli, mellyel a telken 20%-os zöldfelületi aránnyal 1200 m² nagyságú zöldfelület alakítandó ki. A terület a kialakult állapot szerint beépítetlen, zöldfelülettel borított. Az előző ábrán a telekmegosztás egy lehetséges változata került bemutatásra, mely alapján a lakó funkcióval rendelkező telkek területe 2605 és 3133 m².
- Amennyiben a lakófunkció számára 5738 m² nagyságú terület kerül kialakításra, akkor multifunkcionális sportpálya, egyéb rekreációs funkciók és játszótér területe számára mintegy 2511 m² nagyságú építési telek alakítható ki. A terület kialakult állapot szerinti beépítési adatai a meglévő épületállomány mellett:
 - új építési telek területe: 2511,05 m²
 - új építési telek jelenlegi beépített területe: 117,76 m²
 - új építési telek jelenlegi beépítettsége: 4,69 %
 - új építési telek jelenlegi összes bruttó szintterülete: 117,76 m²
 - új építési telek jelenlegi szintterületi mutatója: 0,04
 - új építési telek jelenlegi burkolt- és zöldfelülete: a területen jelentős murvával szórt felület került kialakításra, valamint a terület egy részét elfoglalja a meglévő műfüves focipálya, valamint a focipálya körüli salakos futópálya egy része, a fennmaradó terület gyepes terület.

3.3.3. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZET JAVASLATA

Az önkormányzati szándék szerint, a területen tervezett fejlesztésnek megfelelően egészségügyi, szociális, egyéb intézményi, lakó, sport és rekreáció rendeltetések és ezeket kiszolgáló rendeltetések elhelyezése tervezett. A terület fejlesztése rövid és középtávon kerül megvalósításra, több ütemben, melynek első ütemében elnyert pályázat keretén belül valósul meg Dabas Város új Egészségháza.

A fejlesztéssel érintett terület a településszerkezeti tervben településközponti vegyes terület területfelhasználású távlati fejlesztési területként került meghatározásra. A szerkezeti leírás alkalmazási szabályai szerint a távlati fejlesztési területen kijelölt távlati területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet kijelölhető a helyi építési szabályzatban, a településszerkezeti terv módosítása nélkül.

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, **a 27 hrsz.-ú telek teljes területén** – a Vt/T jelű távlati településközpont vegyes terület területfelhasználásnak megfelelő **Vt-...-jelű építési övezet meghatározása javasolt**

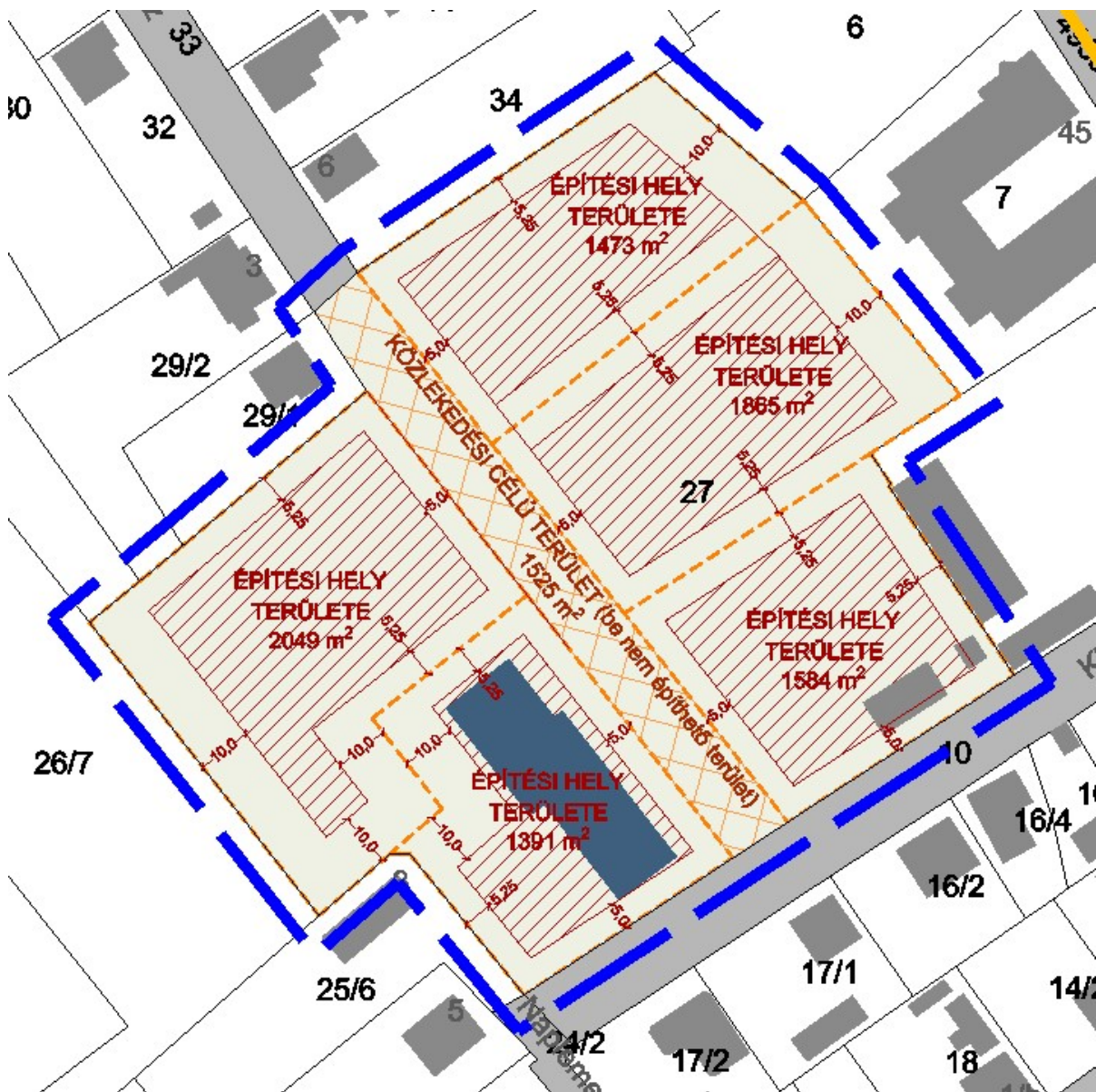
A módosítással területfelhasználás módosítás nem történik, és így új beépítésre szánt terület kijelölésére sem kerül sor.

ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MEGHATÁROZÁSA

A 27 hrsz.-ú telek tekintetében, az önkormányzati szándéknak megfelelően, a területre meghatározott K-sp-4 jelű építési övezet módosítása javasolt **egy újonnan bevezetésre kerülő Vt-18 jelű építési övezetre**, az alábbi szempontok szerint:

- intézményi (egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási), lakó, sport és rekreáció rendeltetések és ezeket kiszolgáló rendeltetések elhelyezhetősége;
- a lakó rendeltetést kiszolgáló rendeltetések (igazgatási, iroda, kiskereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó) csak a lakóépület földszintjén és a közterület felőli oldalon, településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel helyezhetők el;

- a telekfelosztás lehetősége a fő rendeltetések (az alapfunkciók) egyértelmű elválasztására;
- az övezet területén összesen legfeljebb 50 lakás kialakítására legyen lehetőség;
- a legfeljebb 50 lakásos terület megosztására legyen lehetőség (maximum 2 építési telken), de a terület további felosztása nem támogatott;
- földszint + 2 szint lakóépület létesítése érdekében a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m legyen;
- a sport és rekreáció rendeltetést tartalmazó építési telek esetében, a lakó rendeltetést tartalmazó telekhatáron zöldfelületi sávot kell kialakítani a zajvédelem érdekében, itt tömör kerítés is építhető;
- a terület épületmagassága 10,5 méterben kerüljön meghatározásra;
- az építési hely meghatározása során az előkert 5,0 m, oldalkert 5,25 m és a hátsóker 10,0 m-ben kerüljön meghatározásra.



a fejlesztéssel érintett telek északi és déli terület részének telekmegosztási javaslata szerinti kialakuló építési helyek

A HÉSZ 3. mellékletének 3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei című táblázata kiegészül a Vt-18 jelű építési övezet tekintetében a 34. sorral az alábbiak szerint:

- a kialakítható építési telek
 - legkisebb területe: 2500 m²
 - legkisebb telekszélessége: 35 m
 - legkisebb telekmélysége: - (nincs meghatározott szabályozó)
- az építési övezetben
 - a beépítési mód: SZ (szabadonálló beépítési mód)
 - előkert 5,0 m, oldalkert: 5,25 m, hátsókert 10,0 m,
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:
 - általános: 45%
 - kivételes: 50%^{E1}
 - terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § (DÉSZ előírás szerint)
 - a beépítési magasság
 - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: 10,0 m
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,5 m
 - a szintterületi mutató: - (nincs meghatározott szabályozó)
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %
 - a közművesítettség mértéke: teljes § (DÉSZ előírás szerint)
 - beépítési paraméterekhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: E1: DÉSZ 47/C.§ c) cc)

A DÉSZ 31.§ (2) és (3) bekezdésének előírásai a terepszint alatti beépítés és a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség kapcsán:

„31.§ (2) Az építési övezetekben

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények építési helyen belül – hátsókert tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint – helyezhetők el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló kerti építmény.

(3) A terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 1,5-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértékig, melynek 50%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, de építési helyen belül. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetre meghatározott beépítettségi maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.”

A területen található meglévő épületek, építmények építményrészek az új Vt-18 jelű építési övezet bevezetésével építési helyen kívülre kerülnek, de a HÉSZ előírásai szerint azok kubatúráján belül jókarbantarthatók, felújíthatók és építési helyen belül bővíthetők. Így ezen épületek a multifunkcionális sportpálya kiszolgálására felhasználhatók (pl. öltöző, mosdó, tároló stb.).

„32. § (1) Amennyiben a beépített építési telek kialakult állapota szerinti beépítési jellemzői nem felelnek meg a vonatkozó építési övezetre meghatározott előírásoknak, paramétereknek, határértékeknek vagy ezek valamelyikének, az épületen építési tevékenység a (2)-(3) bekezdések szerint végezhető.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti meglévő épület

a) épületmagassága meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;

b) tekintetében a beépítettség meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;

c) az építési övezet szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg, az épület kubatúráján belül jó karban tartható, felújítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott előírások a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – jogszerűen épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés, a meglévő épület vagy az építési tevékenységgel létrejövő építmény a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.”

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” és „4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek” táblázata alapján az alábbi rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetőek el az új Vt-18 jelű építési övezetben:

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
 - lakás, szolgálati és tulajdonosi lakás ^{F (feltétellel elhelyezhető rendeltetés a DÉSZ szerint)},
 - egészségügyi, szociális, hitéleti ^{F (feltétellel elhelyezhető rendeltetés a DÉSZ szerint)},
 - igazgatási, iroda ^{F (feltétellel elhelyezhető rendeltetés a DÉSZ szerint)},
 - kereskedelmi, szolgáltatói ^{F (feltétellel elhelyezhető rendeltetés a DÉSZ szerint)},
 - vendéglátó ^{F (feltétellel elhelyezhető rendeltetés a DÉSZ szerint)},
 - óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,
 - kulturális, közösségi szórakoztató ^{F (feltétellel elhelyezhető rendeltetés a DÉSZ szerint)},
 - sport,
 - pihenést, testedzést szolgáló,
 - rekreációs,
 - kiszolgáló épület.
- melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - hulladékgyűjtő edénytároló,
 - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények.
- egyéb építmények:
 - napkollektor, napelem.

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása” táblázata alapján az új Vt-18 jelű építési övezetben:

- kialakult telekterület vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret: - *(nincs meghatározott szabályozó);*
- telkenként megengedett legnagyobb épületszám: - *(nincs meghatározott szabályozó);*
- telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám: - *(nincs meghatározott szabályozó);*
- a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: 2 lakás (2L), de az „EE” szabályozóval érintett területen belül a kialakult telekméret/120, de összesen legfeljebb 50 lakás
- kulturális negyedben telkenként megengedett lakásszám: - *(nincs meghatározott szabályozó);*
- vonatkozó övezeti előírás: 47/C.§;

A fentiek mellett a DÉSZ 45.§-ának kiegészítése is szükséges az újonnan bevezetésre kerülő Vt-18 jelű építési övezet tekintetében, továbbá annak részletes szabályai a 47/C.§-ban kerülnek meghatározásra.

A HÉSZ előírásainak kiegészítése **kék aláhúzással** az alábbiak szerint történik:

„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-2m, 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 4.6. táblázata tartalmazza.

(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik

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, **vagy az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,**

Az előírás kiegészítése javasolt tekintettel arra, hogy egyes építési övezetek (pl. Vt-4 jelű építési övezet) tekintetében a szabályozási tervlap határozza meg az építési helyet.

c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakó rendeltetési egységhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben kell biztosítani,

Az újonnan bevezetésre kerülő Vt-18 jelű építési övezet tekintetében az előírás feloldása javasolt.

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/C.§ (1) A Vt-18 jelű építési övezetben

a) **fő rendeltetésű intézményi célú épület építése esetén**

aa) a sajátos nevelési igényű gyermekek nevelését, oktatását, ellátását biztosító intézményi célú épületek és azt kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

ab) a 4. mellékletben meghatározott legnagyobb lakásszámon belül legfeljebb 1 szolgálati lakás helyezhető el a használó és a személyzet számára.

b) **fő rendeltetésű sport vagy rekreációs célú építmény építése esetén**

ba) lakó rendeltetés nem létesíthető.

bb) az építési telek lakó rendeltetést tartalmazó telekkel határos, közös telekhatár mentén, telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon többszintű növényzetből álló (fasor, cserjesor) zöldfelületi sávot vagy kerítést kell kialakítani a zajvédelem érdekében.

bc) a bb) alpont szerinti zöldfelületi sáv megszakítható, amennyiben az oldalkertben vagy a hátsókertben kerül kialakításra a terület rendeltetészerű használatát biztosító személygépjármű, kerékpár és/vagy motorkerékpár várakozóhely.

c) **a szabályozási tervben „EE” jelű szabályozóval érintett telek területén**

ca) fő rendeltetésűként csak önálló lakóépület létesíthető,

cb) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó legalább a kapcsolódó önkormányzati feladatok vonatkozásában,

- cc) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján az előkert közforgalom számára megnyitott területként kerül kialakításra, a 3. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.
- cd) az előírt gépjármű elhelyezési lehetőséget telken belül kell biztosítani.
- ce) lakóépületben csak olyan rendeltetés létesíthető a 4. mellékletben meghatározott rendeltetési egységek közül, ami nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetés kizárólag az épület földszintjén, annak közterület felé néző részén létesíthető. Kereskedelmi létesítmény kizárólag kiskereskedelmi céllal telepíthető.
- d) oldalkertben, hátsókertben műtárgyak, a felszíni parkoló mellett kerti építmény, épületnek nem minősülő fedett gépjárműtároló is kialakítható, az építmény legnagyobb magassága 3,5 m lehet.
- e) háztartási méretű kiserőmű (napelem, napkollektor) telepíthető.
- f) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en
- fa) épület, tömör kerítés nem építhető, a közlekedési célú terület kialakításáig fa nem ültethető, parkoló nem építhető.
- fb) településrendezési szerződés alapján közlekedési célú telek alakítható ki a teljes területen, vagy annak részterületén közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.
- fc) kívül magánút nem létesíthető.
- g) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-et az építési hely meghatározásakor úgy kell figyelembe venni, mintha az közterület lenne.
- h) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” határa a szabályozási tervlapon jelöltektől maximum 3 méterrel térhet el. Eltérés alkalmazása esetén, a közlekedési célú területhez csatlakozó előkert mértéke meglévő épület esetén csökkenthető.”

Az újonnan bevezetésre kerülő Vt-18 jelű építési övezet előírásai a HÉSZ-ben önálló paragrafusban kerülnek meghatározásra.

KIALAKÍTHATÓ BEÉPÍTÉS

Az új építési övezeten belül, a telekalakítás megvalósítását követően, a déli 6305 m² nagyságú területen

- az Egészségház számára a korábbi telekalakítási javaslatnak megfelelően:
 - új építési telek
 - javasolt területe: 2534,81 m²
 - tervezett beépített területe: 682,61 m²
 - tervezett beépítettsége: 26,93 %
 - maximálisan beépíthető területe: 1141 m² (45 %)
 - terepszint alatt beépíthető területe: 1863 m² (75 %)
 - tervezett összes bruttó szintterülete: 961,04 m²
 - tervezett szintterületi mutatója: 0,38
 - tervezett burkolt felületének területe: 746,38 m²
 - tervezett zöldfelületének területe: 1105,82 m²
 - tervezett zöldfelületi aránya: 43,62 %
 - minimálisan kialakítandó zöldfelületének területe: 506,962 m² (20 %)
 - tervezett épületmagasság: 6,77 m (kialakítható legnagyobb épületmagasság: 10,5 m)
- az óvoda és/vagy iskola számára a korábbi telekalakítási javaslatnak megfelelően:
 - új építési telek
 - javasolt területe: 3771 m²
 - maximálisan beépíthető területe: 1696,95 m² (45 %)

- minimálisan kialakítandó zöldfelületének területe: 754,2 m² (20 %)
- kialakítható legnagyobb épületmagasság: 10,5 m

Az új építési övezeten belül, a telekalakítás megvalósítását követően, az északi 6677 m² nagyságú lakó rendeltetés számára fenntartott

- területen a javasolt közlekedés céljára fenntartott terület nem számítható bele az építési helybe, azt mint közterület szükséges figyelembe venni, így annak területéhez csatlakozó telekrész előkertnek minősül.
- terület 1 építési telekként kerül kialakításra. Ebben az esetben
 - új építési telek
 - javasolt területe: 6677 m²
 - építési határvonalak által meghatározott beépíthető területe: 3939,68 m²
 - maximálisan beépíthető területe: 3004,65 m² (45 %)
(további 5%-kal növelhető településrendezési szerződésben foglaltak alapján az előkert közforgalom számára megnyitott területként kerül kialakításra)
 - terepszint alatt beépíthető területe: 4506,975 m² (67,5 %)
 - legnagyobb szintterületi mutatója: -
 - minimálisan kialakítandó zöldfelületének területe: 1335,4 m² (20 %)
 - kialakítható legnagyobb épületmagasság: 10,5 m
- terület 2 építési telekként kerül kialakításra. Ebben az esetben
 - új építési telek
 - javasolt területe: 2605,16 m² és 3132,87 m²
 - építési határvonalak által meghatározott beépíthető területe: 1473,32 m² és 1865,54 m²
 - maximálisan beépíthető területe: 1172,32 m² és 1409,79 m² (45 %)
(további 5%-kal növelhető településrendezési szerződésben foglaltak alapján az előkert közforgalom számára megnyitott területként kerül kialakításra)
 - terepszint alatt beépíthető területe: 1758,48 m² és 2114,69 m² (67,5 %)
 - legnagyobb szintterületi mutatója: -
 - minimálisan kialakítandó zöldfelületének területe: 521,03 m² és 626,57 m² (20 %)
 - kialakítható legnagyobb épületmagasság: 10,5 m
- sport- és rekreációs terület számára a telekalakítási javaslatnak megfelelően:
 - új építési telek
 - javasolt területe: 2511,05 m²
 - maximálisan beépíthető területe: 1129,97 m² (45 %)
 - minimálisan kialakítandó zöldfelületének területe: 502,21 m² (20 %)
 - kialakítható legnagyobb épületmagasság: 10,5 m

ÚJ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET KIALAKÍTÁSA

A 27 hrsz.-ú telek területén, a Kossuth Lajos köz meghosszabbításával, tömbfeltárás és telekmegosztás érdekében egy új, 12 méter széles közlekedési célú terület kialakítása tervezett magánútként vagy közterületként. A közlekedési terület vagy magánútként vagy közterületként kerül kialakításra zsákutcaként vagy a meglévő közterületek összeköttetéseként. A rugalmas közlekedési célú terület kialakíthatósága érdekében a HÉSZ-ben alkalmazott „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül meghatározásra.

A javasolt közlekedés céljára fenntartott területen közterület vagy magánút alakítható ki a HÉSZ-ben meghatározásra kerülő új egyedi szabályok betartása mellett. A HÉSZ az alábbi előírásokat teszi a közterületek alakítása, a közlekedési területek övezetei és a magánutak kapcsán:

„Közterület alakítás

20. § (1) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján mindazon közterületekre ahol
- az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges;
 - az övezeti előírás alapján építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
 - a településképi rendelet azt kötelezővé teszi;
 - a közterület, a városközpont fejlesztési területen található,
 - a feltáró szabályozóval érintett területen településrendezési szerződés alapján közterület kerül kialakításra, vagy fenntartásra.
- (2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – akadálymentes módon valósítandó meg.
- (3) A közterületen gépkocsibehajtó, járda vagy árok – a 24. § (7)-(8) bekezdésekkel összhangban – a műtárgy műszaki paramétereire és a csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására is vonatkozó műszaki tervdokumentáció alapján kiadott közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás szerint valósítható meg.
- (...)

A közlekedési területek övezeteinek előírásai

74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.
- (3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:
- a közúti közlekedés területe
 - az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,
 - a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és
 - az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,
 - a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.
- (4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény
- a közlekedést kiszolgáló,
 - a közbiztonságot szolgáló,
 - a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben...
 - a KÖk övezetben ...
- (5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (6) Külterületen ...
- (7) Külterületen ...
- (8) Külterületen ...
- (9) A KÖk övezet mentén ...
- (10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától ...
- (11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

- a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;
- b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;
- c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,
- d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,
- e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,
- f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet.

75. § (1) Magánút

- a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,
 - b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.
- (2) Magánút akkor létesíthető, ha
- a) közterülethez csatlakozik közvetlenül, vagy a közvetlenül csatlakozó magánút vagy magánutak közterületi kapcsolattal rendelkeznek;
 - b) a visszamaradó telkek méretei az övezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelnek,
 - c) a kettőnél több építési telket kiszolgáló magánutat közforgalom elől el nem zárt módon kerül kialakításra, és
 - d) a telekalakítást megelőzően a telekalakítás terve, a közterülethez csatlakozás módja, a magánút kialakításának és üzemeltetésének módja - ezen belül legalább az út- és közműtervezés, a kivitelezési tevékenység, a fenntartás és karbantartás - településrendezési szerződésben meghatározásra kerül.
- (3) Magánút telek minimális szélességét, övezeti előírás vagy a Szabályozási Terven jelölt feltárási szabályozó határozza meg, ennek hiányában a magánút legkisebb szélessége
- a) lakó-, vegyes- és különleges építési övezet feltárást biztosító kiszolgáló út esetén
 - aa) amennyiben a magánúttal érintett telkek övezeti előírása a kapcsolódó építési telkeken összesen legalább nyolc lakás vagy más önálló rendeltetési egység kialakítását lehetővé teszi 12,0 méter,
 - ab) amennyiben a magánúttal érintett telkek övezeti előírása a kapcsolódó építési telkeken összesen legalább húsz lakás vagy más önálló rendeltetési egység kialakítását lehetővé teszi 14,0 méter,
 - b) gazdasági övezet feltárást biztosító kiszolgáló út esetén 14,0 méter,
 - c) az a) és b) pontba nem tartozó kiszolgáló út esetén 12,0 méter,
 - d) gyalogos út esetén 3,0 méter,
 - e) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással 8,0 méter,
 - f) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel 10,0 méter.
- (4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott telekalakítási paramétereknél.
- (5) A 10,0 m, vagy annál szélesebb magánút kialakítása során legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.
- (6) Magánút telkén csak közlekedési-, közmű-és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak helyezhetők el."

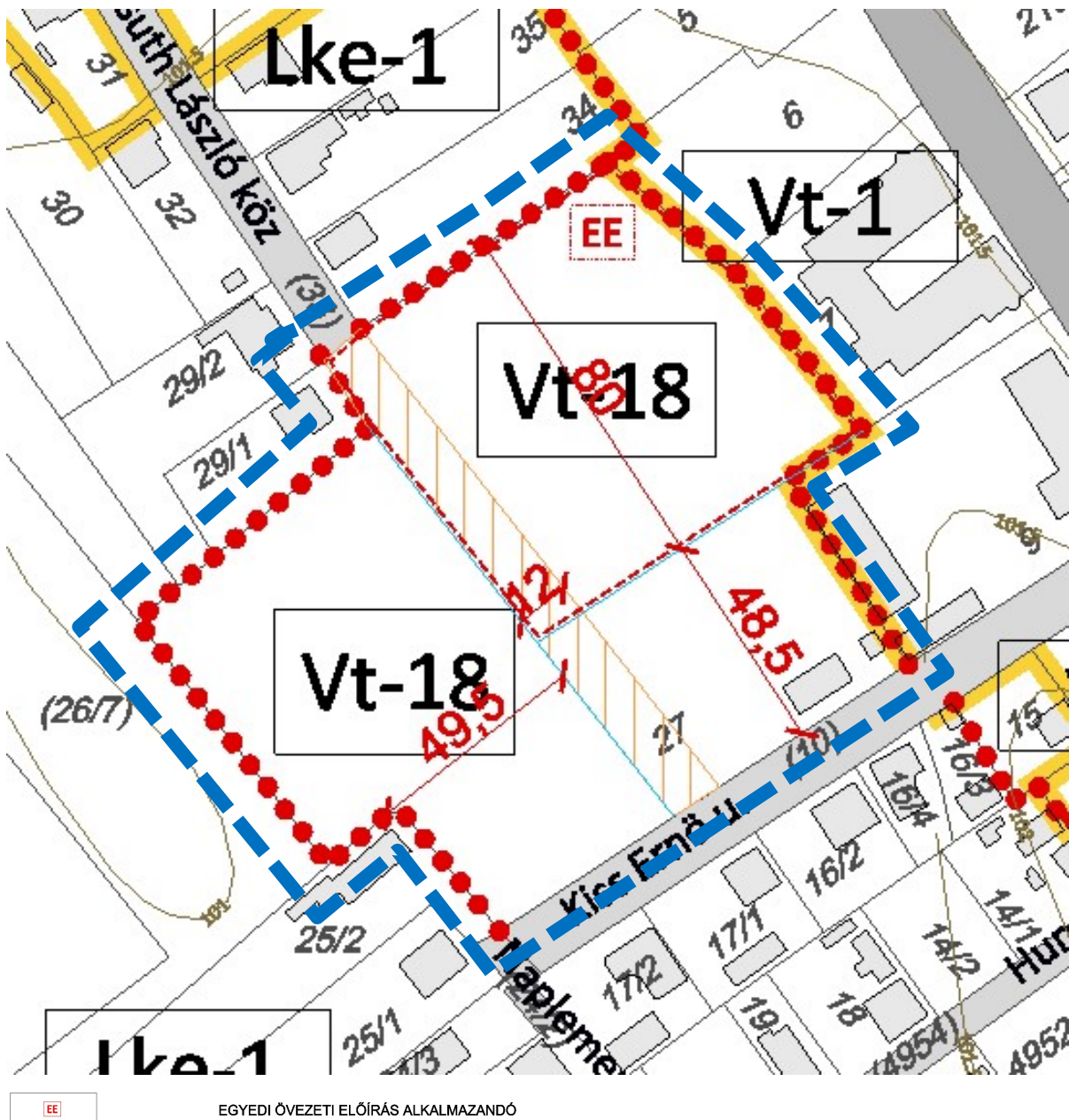
3.3.4. DÉS Z SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A **DÉS Z** 1. melléklet Szabályozási Tervének **SZT-17 jelű és sorszámú tervlapjának módosítása javasolt** az alábbiak szerint:

- a telek teljes területe Vt-18 jelű építési övezetben kerül meghatározásra
- a tervezett Kossuth Lajos köz meghosszabbításaként „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül kijelölésre 12,0 méter szélességben;

- az előző ponttal összefüggésben javasolt telekhatár kerül feltüntetésre a közlekedés céljára fenntartott terület délnyugati határán és a terület északi részén a 9 hrsz.-ú telek északnyugati telekpontjától;
- a közlekedés céljára fenntartott területtől északra „EE” jelű egyedi övezeti előírás alkalmazandó szabályozó kerül feltüntetésre a lakó funkció területének kijelölésére;

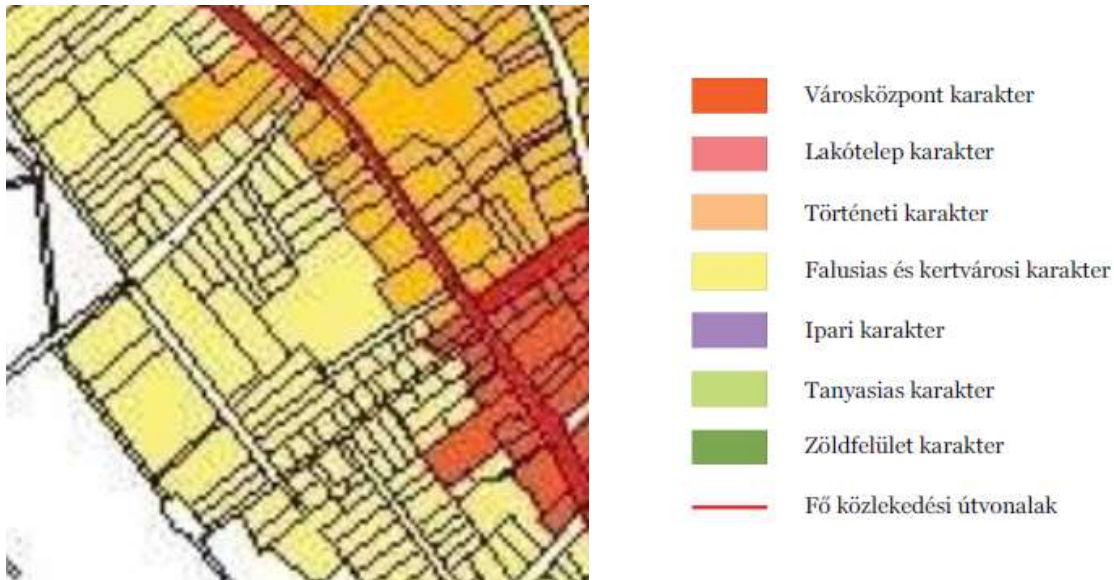
A **DÉSZ** 1. melléklet Szabályozási Tervének **SZT-17 jelű és sorszámú tervlapjának módosításával összhangban az SZT-J jelű jelmagyarázatának** (2. melléklet) **kiegészítése is szükséges** „EE” jelű kötelező szabályozási elem bevezetésével.



a fejlesztéssel érintett telek a tervezett SZT-17 jelű szabályozási tervlapon az SZT-J jelű szabályozási tervlap új jelkulcsi elemének megjelenítésével

3.4. DABAS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

A 2018-ban készített Dabas Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) a település közigazgatási területét 8 eltérő karakterű településrészre bontja. A tervezési terület Városmag, Történelmi, valamint **Falusias és kertvárosias karakter elnevezésű eltérő karakterű településrész területeibe tartozik**. Utóbbi karakterbe tartozik **a fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telek**.



eltérő karakterű településrészek (TAK)

ATAK vonatkozó leírása az érintett Kertvárosias és falusias karakter területre vonatkozóan:

„Az egykori községek (Sári, Alsóbesnyő, Felső és Alsódabas, Gyón) egyesülését követően egy egységesnek tekinthető városi szövet alakult ki. A városnak vannak külsőségei, amelyek különálló településrészként funkcionálnak. Ilyen Mántelek, Sári-Besnyő és Dabasi-Szőlő. Mindhárom településrész múlttal rendelkezik, tehát nem újonnan létesült beépítések. Mántelek a 19. században alakult ki, míg Sári Besnyő az 1950-60-as évek háztípusaival épült be egységes építészeti stílusban. Dabasi-Szőlő már a 18. században is létezett.

Közterület

- Általános falusias és kertvárosi utcakép. Vegyes megjelenés. Alközpontok.
- Járdával rendelkező és járda nélküli megfelelő szélességű és keskeny utcák,
- Vegyes növény állomány. Légvezetékek. Árkos vízvezetési rendszer. Telek

Telek

- A telkek mérete 700-1500 m² között változik.
- Általánosan jellemző az elő, oldal és hátsó kert. Elöl a díszkert, hátul a konyhakert jellemző.

Épület

- Szabadon álló földszintes telepítés a jellemző.
- Épületmagasság leginkább 5 m körül határozható meg.
- Egyszerű épület tömegek—nyereg, sátor, összetett forma.
- Jellemző melléképületek: nyári konyha, ólak, raktár, garázs.
- Sok helyen fellelhető még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.
- Építészeti részletek vegyesek. A díszített és puritán homlokzatok. Színképzésben vegyes arculat a meghatározó.
- Áttört, átlátható kerítések.”

A TAK általános ajánlásokat tartalmaz az építészeti jellemzőkre, a táji és zöldfelületekre, a közlekedési területekre, a közművekre, a reklámokra és a tájékoztató táblákra. A kertvárosi és falusias településrészre önálló építészeti útmutató készült, ennek részlete az alábbiakban olvasható:

„Közterület

- Közterületi burkolatok, utcabútorok, lámpatestek telepítése, felújítása, cseréje csak egységes koncepció alapján történjen.
- A közterületi növénytelepítés csak egységes koncepció alapján történhet.
- Olyan növények telepítése célszerű, amelyek őshonosak és nem takarja ki az épületet.
- Közterületen árkok, vízelvezetési rendszerek, valamint parkolók kialakítását javasolt előzetesen egyeztetni.
- A területen reklámtábla főépítész által véleményezett terv alapján helyezhető el.

Telek

- Kis és közepes méretű telkek.
- Áttört kerítés építhető. Tömör kerítés nem létesíthető. Kerítés csak főépítész véleményezés alapján építhető.
- Telken belül törekedni kell az őshonos és nem tájidegen növények telepítésére.
- Telek beépíthetőségét szabályozni kell. Törekedni kell a minél nagyobb zöldterület megtartására.

Épület

- Szabadon álló beépítés az optimális.
- Utcára merőleges beépítési módra törekedjünk.
- Előkert, oldalkert és hátsókert a szabályozásnak megfelelően alakítható ki.
- Az épülettel a garázs egybeépítendő. Különálló épületként nem célszerű létesíteni.
- Az épületet pince, földszint, illetve tetőtér beépítéssel ajánlott megépíteni. Törekedjünk a földszintes épületek építésére.
- Emeletes és lapostetős épület csak a helyi szabályozásnak megfelelően a környezet figyelembe vétele mellett épülhet. Kivéve a történeti településrészekben és a helyi védelemmel érintett területeken.
- Az épület nyílászáróit állított formátumú, függőleges kivitelben javasolt készíteni.
- A homlokzat felületképzése során a mai divatos minőségi anyagok, illetve visszafogott színeket alkalmazzuk. Tájidegen anyagok és színek nem alkalmazhatók. Ipari jellegű homlokzatburkolat nem alkalmazható.
- • A tető hajlásszöge lehetőség szerint 35-45 fok legyen.

Az épület elhelyezését, építészeti formálását és annak részleteit a környezetével együtt kell megvizsgálni. A tervezett épületek esetében előzetes tervezői egyeztetés szükséges az Építéshatósággal. **Településképi véleményt az egyszerű bejelentés és építési engedély megszerzését megelőzően be kell szerezni!** Ennek részletei a Településképi Rendeletben megtalálható.

(...)”

A módosítás során településközpont vegyes terület fejlesztése céljából távlati területfelhasználási egységben új építési övezet(ek) kerül(nek) meghatározásra a tervezett önkormányzati fejlesztési irányoknak megfelelően. A tervezett településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában a TAK kiegészítése, módosítása nem indokolt.

3.5. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET

A településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet az irányadó. A TKR általánosságban és külön az egyes övezetekre vonatkozóan határoz meg településképi követelményeket.

A terület tervezett fejlesztésével, annak jelenlegi funkciója (sporttelep) megszűnik és helyette egészségügyi, szociális, lakó, sport (multifunkcionális sportpálya) és rekreációs rendeltetések kerülnek kialakításra. A rendezés során a Településszerkezeti tervben meghatározott távlati településközpont vegyes területnek megfelelő építési övezet(ek) kerül(nek) meghatározásra, így **a területre az általános településképi követelmények és az egyéb berendezésekre vonatkozó követelmények mellett a településközpont vegyes területekre vonatkozó előírásokat szükséges betartani**, melyek a következők:

„ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

12. § (1) Az egész város területén az épületek átalakítása, bővítése, felújítása, utólagos hőszigetelése esetén a homlokzatok egységes anyag és színhasználattal képezhetők a megfelelő építészeti összhang megteremtésével. Nem megengedett a közterületről látható eltérő anyaghasználat és színezés, eltérő anyagú és osztású nyílászáró csere, erkély vagy loggia eltérő beépítése, eltérő tetőhéjazat alkalmazása.
- (2) **Új épületek építése, a meglévő épületek bővítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása és korszerűsítése csak a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban történhet.**
- (3) **A fő funkciójú épület homlokzatain nem alkalmazható anyagok:**
- a) bitumenes hullámlemez,
b) hullámpala
- (4) **Az épületek homlokzatán és tetőfelületén a tájidegen színeket (kék, lila, piros, rikító sárga, rózsaszín stb.) tilos alkalmazni.**
- (5) **Saroktelken elhelyezendő épület esetében mindkét közterület felé néző homlokzatot főhomlokzatként kell kialakítani.**
- (6) **A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek kereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül – az un. „látóháromszögbe” eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 méter feletti teljes magasságukban átláthatóan, nem tömör kivitelben kell kialakítani. Ezen szakaszokon legfeljebb 80 cm magasra nyírt sövény tartható fenn.**
- (7) **Egy ingatlanra egynél több gépkocsi behajtó csak indokolt esetben lehet.**
- (8) **Az ingatlan előtti közterületen bármilyen bontási vagy építési, burkolási munkát (árok, kapubeálló, járda, parkoló kialakítás, stb.) a közút kezelőjével előzetesen egyeztetni kell, és tulajdonosi, közútkezelői engedélyt kell kérni a 10. számú melléklet alapján.**
- (9) **Közterületen az ingatlanok előtt korábban engedéllyel vagy engedély nélkül épült járdák, kapubejárók, burkolt árkok, parkolók a közösségi cél (egységes járda, kerékpárút, vízelvezetés stb.) érdekében, az Önkormányzat átépítheti, elbonthatja, átalakíthatja.**
- (10) **Ablakklíma és klíma-berendezés és kültéri egysége meglévő és új épület, épületrész építésének esetében csak a településképet nem zavaró módon helyezhető el.**
- (11) **Síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok az építészeti környezethez illeszkedve:**
- a) **homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,**
b) **magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező dőlésszögben**
c) **lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve.**
- (12) **Kerítés utcai oldalon csak áttört kivitelű lehet, az utcai burkolt terepszinttől (útkoronától) mérve max. 80 cm lábazattal, max. 2,00 m magassággal.**
- (13) **Utcafronti pincegarázs max 15%-os meredekségű lejtővel létesíthető. Kiemelt földszinti garázs max 5 % emelkedővel létesíthető.**
- (14) **Előkert építési vonalát a környezethez igazítva kell meghatározni. Fontos a környezetbe illeszkedés.**
- (15) **Új telekosztások esetében az előkert mérete minimum 5 m, de maximum 10 m lehet.**
- (16) **Közterületen telepítendő növények esetében a 31/2017 (VIII.10.) a fás szárú növények védelméről, ültetéséről, gondozásáról szóló rendelet előírásait kell betartani. Tájidegen növények listája a 7. sz. mellékletben található meg.**

(17) a Luther- és a Kulturális negyed (5. melléklet) és a helyi védett épületek (4. melléklet) szabályozását a 7. § és 8. § tartalmazza

Településközpont vegyes területek

13. § (1) **A Vt jelű övezetekben településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új épület építése, vagy meglévő épület közterületről látszó módosítása esetén.**

(2) Valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei 12. §-ban és a HÉSZ-ben foglaltakon túlmenően a következők:

a) A Bartók Béla úton a Szép utca és Báthory utca közötti szakaszon, a Báthory és Falu Tamás utca közötti szakasz beépítése esetén, valamint a 2524, 2525/1, 2525/2, 2526, 2527, 2238, 2237/2, 2237/1, 2236, 2235, 2325 hrsz.-ú ingatlanok esetében a zártosított beépítési koncepció tervet kell figyelembe venni.

b) **Többszintes tetőtér nem építhető, magas tető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.**

(...)

Cégtáblára, üzletfelíratra, cégérre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

18. § (1) A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett reklámnak nem minősülő cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

(2) A reklámnak nek minősülő - az üzletfelirat méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények reklámnak nem minősülő cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan reklámnak nem minősülő cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(4) Kerítésen csak annak tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.

(5) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzat, vagy kerítés felület 10%-át.

(6) Üzletfelirat lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.

(7) Cégtábla, üzletfelirat, cégér és egyéb műszaki berendezés elhelyezését a közúti jelzésekkel, azok színével és formájával nem összetéveszthető módon kell kialakítani.

(8) Közterületen reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként kizárólag utcabútor használható a magyar építészetéről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendelet előírásai szerint.

Közvilágításra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

19. § (1) El kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz: ennek megfelelően 3000K alatti érték javasolt a kültéri világítás színhőmérsékletére.

(2) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van. A fényeknek – még a díszvilágítás esetén is – lefelé kell irányulniuk. Így például a talajszintbe épített fényvetőket, melyek felfelé sugároznak el kell kerülni.

(3) Az utcákat amennyire csak lehet egyenletesen, és amennyire csak lehet alacsony intenzitással világítsuk meg. Vidéki utakon a 0,3 cd/m³ fényssűrűség elegendő, amely kb. 4 lux megvilágítással elérhető. Ez az EU útvilágítási szabványoknak (EN13201) megfelelő legalacsonyabb útosztály.

(4) A Luther- és Kulturális negyedben törekedni kell a légkábélek földkábelre való cserélésére.”

A tervezett fejlesztés kapcsán a TKR előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges. A Vt jelű építési övezetekben megvalósításra kerülő új épületek esetén településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

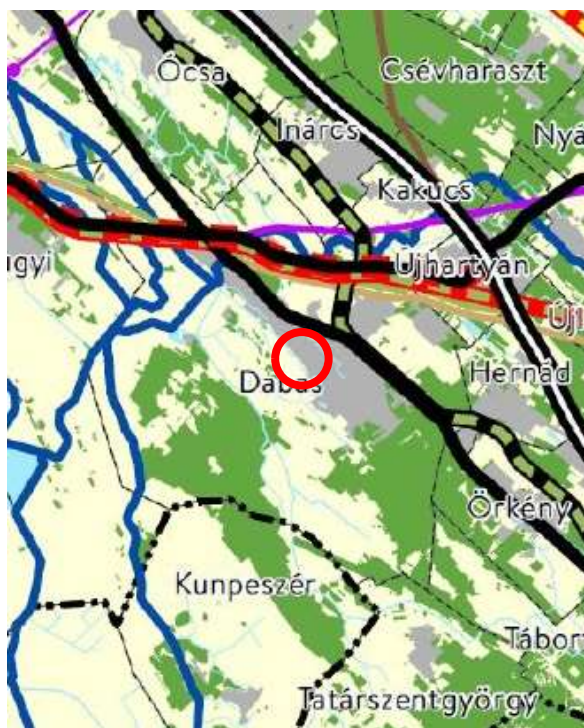
Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési követelményeket, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

- 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.

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel 2022-ben elkészült az összhang igazolás Dabas Város teljes közigazgatási területére, melyet a Településszerkezeti terv 5. melléklete tartalmaz.

4.1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

A tervezési terület az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el, továbbá az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei nem érintik.



- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizsgdálkodási térség
- Települési térség
- Gyorsforgalmi út (meglévő)



- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizsgdálkodási térség



OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A tervezési területet az alábbi országos és megyei övezetek érintik:



3.1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete

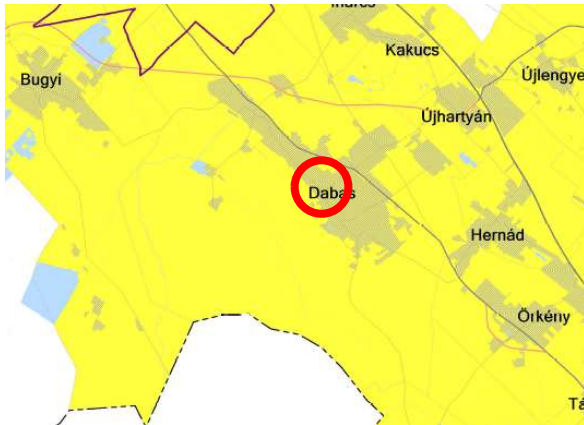
(TrTv. 25., 26., 27. §)

Érinti a tervezési terület délnyugati részét, de a fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telket nem.



5. Vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 5. §)

Érinti a tervezési terület szinte egészét és a fejlesztéssel érintett 27 hrsz.-ú telek teljes területét.



3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (PMTTrT 12. §)

A település teljes területét érinti.

4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

4.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével (...)

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

67

A tervezés során a jelenlegi távlati településközpont vegyes terület területfelhasználásnak megfelelő Vt-18 jelű építési övezet kerül meghatározásra a 27 hrsz.-ú telek területén. A településszerkezeti terv alkalmazási szabályai szerint területfelhasználás váltás nem történik. **A tervezett módosítás a települési térségre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes, az összhang továbbra is biztosított.**

4.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az MvM rendelet által meghatározott előírások a következők:

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

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

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

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

A hatályos DÉSЗ az építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan meghatározza a felszíni vízvezetés és szennyvízvezetés egyedi szabályait a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében.

A módosítás során történő építési övezet módosítással a DÉSЗ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges a felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében, **a térségi övezettel az összhang továbbra is biztosított.**

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

A PMTrt. által meghatározott előírások a következők:

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

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

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

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

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

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére.




A hatályos DÉSЗ érvényesítette a PMTrT 12. §, „a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezet” előírásait, ezért új előírásokat nem kell megfogalmazni a klímaváltozás hatásainak mérséklése érdekében, ugyanakkor minden zöldfelületet növelő módosítás, minden zöldfelületre vonatkozó előírás egyben segíti a vízháztartás javítást és csökkenti a klímaváltozás hatásait.

III. DÉSZ TÉRKÉPI ÉS SZÖVEGES KORREKCIÓI

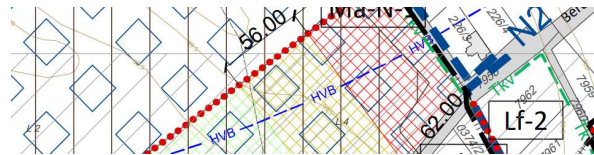
5. DÉSZ TÉRKÉPI KORREKCIÓI (HIBAJAVÍTÁS)

Dabas Város Önkormányzata 2022-ben fogadta el településrendezési eszközeit, melyek a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) tartalmi követelményei alapján készültek. A jóváhagyott szabályozási terv szerkesztéséből adódóan az „egyes Natura 2000-es területekhez kapcsolódó szabályozók”-at a jelmagyarázatban és tervlapokon eltérő módon jeleníti meg. Az eltérés feloldása érdekében a DÉSZ 2. melléklet, SZT-J jelű jelmagyarázatának a módosítása szükséges, mellyel összhangban a DÉSZ 1. melléklet, SZT-1 jelű szabályozási tervlapján megjelenő jelkulcsi elemek pontosítása is szükségesek.

EGYES NATURA2000-ES TERÜLETEKHEZ KAPCSOLÓDÓ SZABÁLYOZÓK

	ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE MEGHATÁROZOTT TERÜLET
	ÉPÜLETNEK NEM MINŐSÜLŐ ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE MEGHATÁROZOTT TERÜLET
	ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE TILTOTT TELEKRÉSZ

a hatályos SZT-J és SZT-1 jelű jelmagyarázat részlete az érintett jelkulcsi elemek vonatkozásában

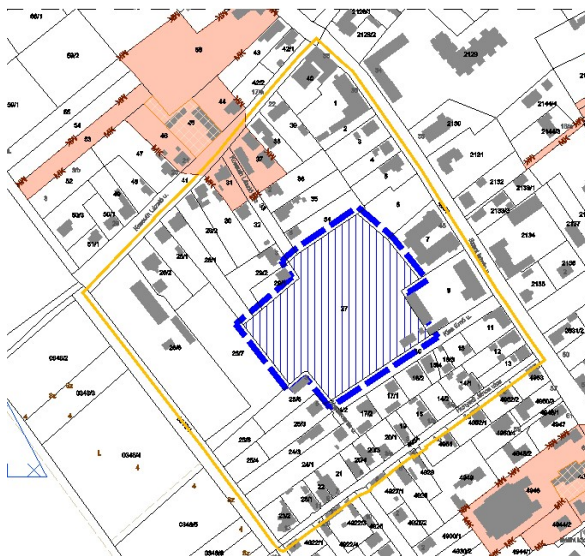


a hatályos SZT-12 jelű szabályozási tervlap részlete az érintett jelkulcsi elemek vonatkozásában

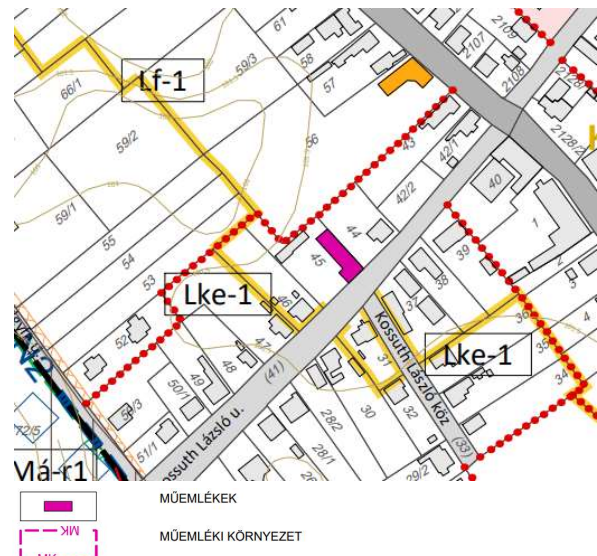
A bemutatott tervlapkivágatokon látható, hogy a jelmagyarázatban a jelkulcsi elemek önálló négyzetekből álló kitöltéssel került jelölésre, míg a térképen négyzethálós rács jeleníti meg az „egyes Natura 2000-es területekhez kapcsolódó szabályozók”-at.

A tervlapon szereplő jelölésnek megfelelően a jelkulcsban szintén négyzethálós rácsként kerülnek megjelenítésre az érintett jelkulcsi elemek.

Az örökségvédelmi elemek vizsgálata során megállapításra került, hogy **a 45 hrsz.-ú telek területén található műemléki épülethez tartozó műemléki környezetet a hatályos szabályozási tervlap nem jeleníti meg. A hiányzó jelkulcsi elem pótlásra kerül az SZT-17 jelű szabályozási tervlap módosításával:**



a Régészeti Főosztály adatai szerinti műemlék telke és műemléki környezete a tervezési terület és a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával



a hatályos SZT-17 jelű jelmagyarázat és az SZT-17 jelű szabályozási tervlap részletei az érintett terület és a hiányzó jelkulcsi elem vonatkozásában

6. DÉS ZÖVEGES KORREKCIÓI

Dabas Város Önkormányzata 2022-ben elfogadta el településrendezési eszközei kapcsán egy több módosítási pontot tartalmazó településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást folytatott le, mely kapcsán az Állami Főépítész a PE/AF/00160-26/2025 ügyiratszámom adta ki záró szakmai véleményét, mely alapján – a jegyzőkönyvben rögzítettek szerint:

„A módosító tervszöveggel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel. Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.”

A 2025. április 25-ei keltezésű záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

A záró szakmai vélemény alapján a tervezett jóváhagyásra került előkészítésre, melynek során – a módosító rendelet megalkotásakor – a tervezetben szereplő jóváhagyandó munkarész jogszabályszerkesztés okán átalakításra került. Az átalakítás során több pontatlanság (paragrafus és bekezdés módosítására vonatkozó hivatkozás, elírás) okán a hatályos előírás hibásan került elfogadásra, valamint egy hatályos előírás vonatkozásában kimaradt annak módosítása.

Jelen fejezetben ezen pontatlanságok kerülnek tisztázásra:

Az elfogadott 15/2025. (V. 15.) önk. rendelet szerint a DÉS Z 17.§-a kiegészült a (12)-(14) bekezdésekkel és a (14) bekezdés szövegébe került bele a 17.§ új (15) bekezdése is:

3. §

A Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (12)–(14) bekezdéssel egészül ki:

„(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 a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.”

15/2025. (V. 15.) önk. rendelet részlete

1. §

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉS Z) 17.§-a kiegészül az alábbi (12) - (15) bekezdésekkel:

„(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 a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.”

a 15/2025. (V. 15.) önk. rendeletet megelőzően a jóváhagyásra előkészített dokumentum jóváhagyandó munkarészeinek részlete

Fentiek alapján a DÉS Z 17.§ (14) bekezdésének cseréje szükséges, melynek helyébe a (14)-(15) bekezdések lép.

A DÉS Z egyes előírásokban a hatályos „Vt-2-m” jelű építési övezetet hibásan „Vt-2m” jelű építési övezetként hivatkozza. Ennek figyelembevételével **a 45.§ (2) bekezdés a) pontjában a „Vt-2m” hivatkozás javítása szükséges „Vt-2-m”-re.**

Az elfogadott 15/2025. (V. 15.) önk. rendelet szerint a DÉS Z kiegészült a 47/B.§-val, melynek a) g) pontjait tartalmazta a módosító rendelet, úgy hogy a g) pont szövegébe került a h) pont:

A Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet „A településközpont vegyes területek építési övezeteinek előírásai” alcíme a következő 47/B. §-sal egészül ki:

„47/B. §

A Vt-17 jelű építési övezetben

- a) lakóépület elhelyezése településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet.
- b) az előírt gépjármű elhelyezési lehetőséget telken belül kell biztosítani, épületen belül vagy felszíni parkoló kialakításával.
- c) lakóépületben csak olyan rendeltetés létesíthető, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetési egységek közül, mely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetés kizárólag az épület földszintjén létesíthető.
- d) kizárólag intézményi rendeltetést tartalmazó telek telekalakítása esetén nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület szabályozót.
- e) intézményi, oktatási, nevelési rendeltetést tartalmazó telken, az ezen a rendeltetést nem zavaró rendeltetés helyezhető el,
- f) háztartási méretű kiserőmű (napelem, napkollektor) telepíthető.
- g) oldalkertben, hátsókertben kerti építmény, épületnek nem minősülő fedett gépjárműtároló kialakítható, az építmény legnagyobb magassága 3,5 m lehet.h) a 2699 hrsz.-ú telken és a telekből telekalakítással létrejövő telken az előkert a Tánacsics Mihály utca felé 0,0 méter.”

15/2025. (V. 15.) önk. rendelet részlete

3. §

A DÉS Z kiegészül az alábbi 47/B. §-val:

„47/B.§ (1) A Vt-17 jelű építési övezetben

- a) lakóépület elhelyezése településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet.
- b) az előírt gépjármű elhelyezési lehetőséget telken belül kell biztosítani, épületen belül vagy felszíni parkoló kialakításával.
- c) lakóépületben csak olyan rendeltetés létesíthető, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetési egységek közül, mely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetés kizárólag az épület földszintjén létesíthető.
- d) kizárólag intézményi rendeltetést tartalmazó telek telekalakítása esetén nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület szabályozót.
- e) intézményi, oktatási, nevelési rendeltetést tartalmazó telken, az ezen a rendeltetést nem zavaró rendeltetés helyezhető el,
- f) háztartási méretű kiserőmű (napelem, napkollektor) telepíthető.
- g) oldalkertben, hátsókertben kerti építmény, épületnek nem minősülő fedett gépjárműtároló kialakítható, az építmény legnagyobb magassága 3,5 m lehet.
- h) a 2699 hrsz.-ú telken és a telekből telekalakítással létrejövő telken az előkert a Tánacsics Mihály utca felé 0,0 méter.”

a 15/2025. (V. 15.) önk. rendeletet megelőzően a jóváhagyásra előkészített dokumentum jóváhagyandó munkarészének részlete

Fentiek alapján a DÉSЗ 47/B.§ g) pontjának cseréje szükséges, melynek helyébe a g)-h) pontok lépnek.

A DÉSЗ 50.§ (2) bekezdés e) pontjában az „e)” pont duplán szerepel, az előírás szövegtörléssel pontosítandó: „;e)”

17. §

A Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A G-2 építési övezetben

- a) a meglévő lakóépület fenntartható, új lakás – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető;
- b) a meglévő tanya, tanyás telek a gazdasági területnek megfelelő rendeltetésváltásig, **a tanyás telekre** vonatkozó egyedi előírások szerint építhető be.
- c) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával telepíthető;
- d) a c) pont szerinti magasraktár a magasraktár elhelyezésére meghatározott terület-en belül helyezhető el és a 3. mellékletben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb kivételes érték (40 m) alkalmazható
- e) ;e) az „építési hely” szabályozóval érintett területen a 3. mellékletben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb kivételes érték (12 m) alkalmazható”

15/2025. (V. 15.) önk. rendelet részlete

A jóváhagyásra előkészített dokumentumban elírás okán a 77.§ módosítása kapcsán rossz hivatkozás szerepelt, így az új rendelkezések meglévő előírásokat töröltek. Az alátámasztó alapján a 77.§ előírásainak módosítása szükséges a hiba kiküszöbölésére:

DÉSЗ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az 1. módosítással összefüggésben (lásd a 2.1.6. fejezetet) a DÉSЗ 17.§-a kiegészül a (13) bekezdéssel a közlekedési területeken belüli telekalakítások rugalmas kezelhetősége érdekében. Ezen felül a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” kapcsán a DÉSЗ előírásai [kék aláhúzással](#) bemutatva kiegészítésre kerülnek:

128

„77.§ (6) Az Eg övezetbe tartoznak a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő gazdasági rendeltetésű erdőterületek.

(7) Az Eg övezetben

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezet területén elhelyezésre kerülő technológiai építmény legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg;

b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét legfeljebb másfélszeres mértékben haladhatja meg;

c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, kizárólag erdőgazdasági céllal a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint;

d) a telek összes beépített területe az 1000 m²-t nem haladhatja meg, egy épület legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet;

e) 100.000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de nem bővíthető;

f) 100.000 m²-nél nagyobb telken legfeljebb egy lakás helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve.

[g\) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en](#)

[ga\) közlekedési célú telek, kerékpárút létesíthető.](#)

[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.”](#)

„Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása több részterületet érintően” című dokumentum alátámasztó javaslatának részlete

11. §

A DÉSЗ 77.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi (2) bekezdés lép:

„g) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en

ga) közlekedési célú telek, kerékpárút létesíthető.

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.”

a 15/2025. (V. 15.) önk. rendeletet megelőzően a jóváhagyásra előkészített dokumentum jóváhagyandó munkarészének részlete

28. §

A Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 77. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en

a) közlekedési célú telek, kerékpárút létesíthető

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.”

15/2025. (V. 15.) önk. rendelet részlete

A fenti hiba oka a DÉSЗ 77.§ (2) bekezdés helyébe a korábbi előírás visszavezetésre kerül és a 77.§ (7) bekezdés kiegészítése szükséges a g) alponttal:

„77. § (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolja:

a) Ev jelű védelmi erdő övezet,

b) Eg jelű gazdasági erdő övezet,

c) Ek közjóléti erdő övezet,

d) Ev-h honvédelmi célú erdők övezete,

mely övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

(2) ~~a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en~~

~~ga) közlekedési célú telek, kerékpárút létesíthető.~~

~~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~~

Az övezetekben közlekedési célú telek (közút, magánút) alakítható.

(3) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 3,0 méter magas kerítés létesíthető.

(4) Az Ev övezetbe tartoznak környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők (az országos jelentőségű természetvédelmi területeken, és a helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területeken lévő erdők), valamint a környezeti hatásokat mérséklő talaj-, víz- és levegőtisztaságvédelmet, továbbá az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító erdőterületek.

(5) Az Ev övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, a 3. és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint, de nem helyezhető el nyilvános illemhely, gépjármű várakozó hely, valamint a megújuló energiaforrások műtárgya.

(6) Az Eg övezetbe tartoznak a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő gazdasági rendeltetésű erdőterületek.

(7) Az Eg övezetben

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezet területén elhelyezésre kerülő technológiai építmény legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg;

- b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét legfeljebb másfélszeres mértékben haladhatja meg;
- c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, kizárólag erdőgazdasági céllal a 3. és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint;
- d) a telek összes beépített területe az 1000 m²-t nem haladhatja meg, egy épület legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet;
- e) 100.000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de nem bővíthető;
- f) 100.000 m²-nél nagyobb telken legfeljebb egy lakás helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve.
- g) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en ga) közlekedési célú telek, kerékpárút létesíthető.**
- 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.”**

Az elfogadott 15/2025. (V. 15.) önk. rendelet szerint a DÉS Z 79.§ (2) bekezdés előírásai módosultak, helyébe a (2) és (2/A) bekezdések léptek:

29. §

A Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 79. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) Az Má-tl övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az Má-tl övezetben birtokközpont alakítható, ahol
- a) a legalább 100.000 m² nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telken 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) a birtokközpont telken
- 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
- (2/A) Az Má-tl övezetben
- 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.”

15/2025. (V. 15.) önk. rendelet részlete

A (2/A) bekezdés alatti alpontok tévesen d)-f) pontokként jelennek meg, melyek javítása szükséges a)-c) pontokra.

Az elfogadott 15/2025. (V. 15.) önk. rendeletről kimaradt a jóváhagyandó munkarész szerint a DÉS Z 37.§ (7) b) pontjának szövegcsereje:

13. §

A DÉSZ

- a) 29.§ (5) bekezdésben a „és Vt-16 jelű építési övezetben lévő telkeket.” szövegrész helyébe a „és a Vt-16, Lf-3 jelű építési övezetben lévő telkeket. Az Lf-3 építési övezetben az építési hely mélysége legfeljebb 60 méter.”,
- b) 30.§ (4) bekezdés b) pontjában a „kivéve a d)-e) pontok” szövegrész helyébe a „kivéve a d) pont”,
- c) 30.§ (4) bekezdés d) pontjában a „legalább 3,0 méter.” szövegrész helyébe a „legalább 3,0 méter. A szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén kerítés, a TKR – ben foglalt településképi követelmények alapján építhető és újítható fel.”,
- d) 30.§ (10) bekezdésében a „a (4) bekezdés e) pontját kel” szövegrész helyébe a „a (4) bekezdés d) pontját kell”,
- e) 31.§ (6) bekezdésében a „gépkocsitároló” szövegrész helyébe a „gépjárműtároló”,
- f) 37.§ (7) bekezdés b) pontjában a „Lk-1, Lke-1, Lke-2 építési övezetek kivételével az Lk, Lke és Lf építési övezetekben” szövegrész helyébe a „Lk-1, Lke-1, Lke-2 és az Lf építési övezetek kivételével az Lk és Lke építési övezetekben

a 15/2025. (V. 15.) önk. rendeletet megelőzően a jóváhagyásra előkészített dokumentum jóváhagyandó munkarészének részlete

A hiányosság pótlása érdekében a DÉSZ 37.§ (7) bekezdés b) pontjának módosítása szükséges.

IV. MELLÉKLETEK

7. 135/2025. (V. 15.) Kt. határozat

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12-130/2025.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2025. május 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandót.

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

135/2025. (V.15.) 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. rendelet (Tr.) foglaltak szerint, a 25/2025.(I.30.) és 26/2025.(I.30.) sz. ÖK. határozatokkal összhangban, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

- a) hozzájárul a 2370 Dabas, Kiss Ernő u. 1. sz. alatti, dabasi 27 hrsz.-ú telek, 1 ha 5890 m² nagyságú, kivett sporttelep telekfelosztásához és annak hasznosításához egészségügyi, szociális egyéb intézményi, lakó, multifunkciós sportpálya, rekreációs funkciók és játszótér kialakításához.
- b) előzetesen támogatja az a) pontban szereplő lakó rendeltetéssel összefüggésben Gagán Dániel (a továbbiakban: Fejlesztő) által ismertetett ingatlanfejlesztés műszaki, illetve településrendezési előkészítését és a kapcsolódó településrendezési szerződések, illetve megállapodások kidolgozását, azzal, hogy a vonatkozó tervezési és egyéb önkormányzatot terhelő költségeket a Fejlesztő vállalja.
- c) az a) és b) ponttal összefüggésben, a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges Dabas Város
 - a. 27 hrsz.-ú telek területére és – amennyiben a rendezéshez indokolt – a telket magába foglaló telektömb területére, és
 - b. a 27 hrsz.-ú telek területén vagy részterületén Vt területfelhasználás és építési öveztek meghatározására.
- d) Dabas Város közigazgatási területén, kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja az a) és b) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
- e) elfogadja a Tr. 7.§ (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával és a fejlesztés megvalósításával összefüggésben a vonatkozó településrendezési szerződések és egyéb megállapodások tervezetnek kidolgozásával, a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és

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

településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt Dabas Város
Önkormányzat képviselőjével.

Határidő: 2025. augusztus 31.

Felelős: Polgármester

Kmf.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester